

Fall 1

A hatte aufgrund eines rechtskräftigen Vollstreckungsbescheids über 400,- € eine Schreibmaschine bei B pfänden lassen. Der Gerichtsvollzieher hatte die Pfändung durch Anlegung eines Pfandsiegels kenntlich gemacht und die Maschine im Gewahrsam des B gelassen. B entfernte das Pfandsiegel und bot die Maschine auf dem Flohmarkt dem X zum Kauf an. X war als angestellter Einkäufer für die Firma Y tätig, die mit Schreibmaschinen handelte. X wusste von der Pfändung und nahm die Maschine, deren Wert sich auf 300,- € belief, zum Preis von 200,- € für seine Firma mit. Der Firmeninhaber der Firma Y erzählte er, er habe die Maschine zu einem günstigen Preis von 200,- € erstanden. Y ließ die Schreibmaschine zu einem Selbstkostenaufwand von 100,- € reparieren. Danach veräußerte sie sie für 400,- € an den Z. B ist inzwischen zahlungsunfähig geworden.

A möchte wissen, ob er sich bei X, Y oder Z schadlos halten kann.

Fall 2

(Vertiefungsfall zur häuslichen Nacharbeit)

Der Priester P lag im Sterben. Kurz vor seinem Tod übergab er dem A seine Wertpapiere (Inhaberpapiere i.S.d. § 793 BGB) und erklärte, er solle diese Wertpapiere dem Bischof für den Bonifatiusverein B bringen. A übergibt dem Bischof die Wertpapiere aber erst fünf Tage nach dem Tod des P. Die Alleinerbin E des P, die erst jetzt von dem Hergang erfährt, verlangt von dem Bonifatiusverein die Papiere heraus.

Zu Recht?

Fall 3

Der Bauunternehmer A erhielt von B ein Darlehen über 50.000,- €. A sollte das Darlehen am ersten des jeweiligen Monats in Raten von je 1.000,- € zurückzahlen. A sollte nach der weiteren Vereinbarung die gesamte Summe zurückzahlen, wenn er drei Monatsraten nicht geleistet hatte. Zur Sicherheit wurden dem B ein Bagger, ein Traktor und ein Mercedes-Lastwagen übereignet. Der Traktor war aber, was B nicht wusste, von der Firma Y-GmbH an den A unter Eigentumsvorbehalt verkauft worden. A hatte bis auf drei Monatsraten den Kaufpreis bereits gezahlt.

Als A im Januar von der Firma Y-GmbH einen neuen Traktor kaufte, gab er den alten in Zahlung. Der alte Traktor wurde mit 5.000,- € auf den Kaufpreis i.H.v. 15.000,- € angerechnet. Im August konnte A keine seiner Verpflichtungen gegenüber B und der Y-GmbH mehr erfüllen.

B, der um sein „verliehenes“ Geld fürchtet, fragt die Rechtsanwältin R, welche Rechtsstellung er hinsichtlich der Maschinen hat und ob er sich eventuell für seine Forderung befriedigen kann.

Fall 4

Der Bootsbauer A verkauft ein von ihm gefertigtes Segelboot an den - in derselben Seegemeinde wie A ansässigen - B. Vor der Übergabe eröffnet B dem A, er könne den Preis von 6.000,- € nicht gleich zahlen. Daraufhin erwidert A, dann behalte er sich das Eigentum vor, bis der Preis voll gezahlt sei, was spätestens in drei Wochen geschehen müsse. Auch fügt er hinzu, solange sei es B untersagt, mehr als drei Personen in dem Boot fahren zu lassen und bei „Windstärke 6“ oder mehr zu segeln. B nimmt das Boot mit.

Am nächsten Tag sucht der Tourist C, der das Segelboot zuvor öfters bei A gesehen und bewundert hat, diesen auf und teilt ihm mit, dass er es sofort erwerben wolle. A und C vereinbaren einen Kaufpreis von 7.000,- €, den C gleich entrichtet. Zum Verbleib des Bootes äußert sich A, dass er es auf eine Ausstellung gegeben habe und dem C für jeden Tag bis zur Rückgabe eine „Leihgebühr“ von 10,- € zahlen wolle.

Eine Woche später bringt B zur Beseitigung eines kleinen Mangels das Boot zu A. Da er diesen nicht antrifft, bindet er es unter Hinterlassung einer Nachricht an den Anlegesteg des A.

Als A das Boot vorfindet, benachrichtigt er sofort den C, damit dieser es abhole. C schickt seinen Sohn D, der aufgrund verräterischer Äußerungen des A dessen Doppelspiel durchschaut, aber trotzdem das Boot zusammen mit der angefallenen Leihgebühr mitnimmt. Die Familie C reist am nächsten Tag mit dem Boot ab.

Erst daheim erzählt D seinem Vater von den Machenschaften des A. Nunmehr überweist B dem A die vereinbarten 6.000,- €. Auf Rückfrage des B erklärt A, dass er kein Boot an seinem Anlegesteg gefunden habe. Vielleicht sei es gestohlen worden.

Im nächsten Sommer kommt C mit dem Boot wieder an den See. B entdeckt es eines Tages am Seeufer. Er bindet es los und nimmt es mit. Als C hiervon erfährt, verlangt er es heraus.

Vermerk für die Bearbeitung:

Die Frage, ob C dazu berechtigt ist, ist zu begutachten.

Fall 5

Winzer Willi Weinstein, der ein Weingut gepachtet hat, will seinen Ertrag durch intensive Bewirtschaftung steigern.

Von Karl Kerner kauft er eine gebrauchte Fräsmaschine. Weinstein und Kerner einigen sich, dass der Kaufpreis von 10 000,- € in acht gleich bleibenden Raten zu zahlen ist. Kerner behält sich das Eigentum an der Fräsmaschine bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises vor. Die Maschine wird am nächsten Tag, dem 1. Juni, dem Weinstein übergeben.

Darüber hinaus beschließt er weitere Maßnahmen zur Rettung seines Weinberges. Hierzu „leiht“ er sich am 1. November 10.000,- € von seinem finanzkräftigen Nachbarn Stanislaus Silvaner. Weinstein und Silvaner vereinbaren, dass Weinstein dem Silvaner die Fräsmaschine sicherungshalber übereigne. Weinstein dürfe - solange er die Raten ordnungsgemäß zahle - die Maschine weiter benutzen, müsse aber eventuelle Reparaturen auf eigene Kosten vornehmen.

Völlig überraschend bringt das Überangebot an hervorragendem Frankenwein einige Wochen später auch den Silvaner kurzfristig in Zahlungsschwierigkeiten. Daher refinanziert er sich am 20. Dezember bei der B-Bank. Er erklärt gleichzeitig in einem handschriftlichen Vertrag, dieser „bis zur Rückübereignung“ sicherungshalber die Fräsmaschine zu übereignen. Silvaner tritt in diesem Vertrag seine „Rechte aus dem Verhältnis zu Weinstein“ an die B-Bank ab.

Als der Weinverkauf des Silvaner nach einigen Prämierungen ab Jahresanfang wieder besser läuft, zahlt Silvaner seine Schulden bei der B-Bank am 3. März des Folgejahres zurück. Diese erklärt dem Silvaner daraufhin, dass ihr „Eigentum nun wieder zu Gunsten des Silvaner entfallen sei“.

Kerner und Silvaner streiten sich um das Eigentum an der Fräsmaschine.

Vermerk für die Bearbeitung:

Wer ist wirklich Eigentümer?

Es ist davon auszugehen, dass Weinstein keine seiner Verpflichtungen erfüllt hat.

Fall 6

(abschließender Vertiefungsfall zum Anwartschaftsrecht)

Im Juli hatte Weinstein beim Landmaschinenhändler Leo Laus für seinen Weinberg eine Sprühmaschine für Insektizide zum Preis von 4.000,- € erworben. Dabei wurde Ratenzahlung und Eigentumsvorbehalt vereinbart.

Am 1. Dezember nimmt Weinstein einen Kredit bei der C-Bank auf und einigt sich mit dieser über den Eigentumsübergang an der Sprühmaschine, wobei er Besitzer bleiben sollte. Bezüglich der Maschine waren zu diesem Zeitpunkt noch Raten offen. Die C-Bank wusste nichts vom Bestehen des Eigentumsvorbehalts.

Am 10. Dezember ergänzten Laus und Weinstein den Kaufvertrag vom Juli dahingehend, dass die Sprühmaschine „zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und künftiger Forderungen aus der bestehenden Geschäftsbeziehung“ dienen solle. Zu diesem Zeitpunkt hatte Laus bereits vom Geschäft des Weinstein mit der C-Bank Kenntnis erlangt.

Anfang Februar des Folgejahres zahlte Weinstein die letzte Kaufpreisrate bezüglich der Sprühmaschine an Laus, stand wegen umfangreicher Düngemittellieferungen im Januar aber insgesamt noch mit 8.000,- € im Soll.

Da er diese nicht bezahlen konnte, gab er dem Laus die Sprühmaschine heraus. Laus hatte dies unter Berufung auf den „auch für die Verpflichtung aus den Düngemittellieferungen geltenden Eigentumsvorbehalt“ von ihm gefordert.

Laus veräußert die Maschine an Dritte und befriedigt sich aus dem Erlös.

Vermerk für die Bearbeitung:

Hat die C-Bank Ansprüche gegen den Laus wegen der Veräußerung der Sprühmaschine?

Fall 7

Im Jahre 2015 pachtete P von V eine in dessen Eigentum stehende landwirtschaftliche Nutzfläche mit dazugehörigem Gebäudekomplex.

Das gesamte, im Lauf der Jahre angeschaffte lebende und tote Inventar des Hofes war Eigentum des 2016 verstorbenen P. Sein im Jahr 2014 errichtetes Testament wies seine Ehefrau E als Alleinerbin aus.

Nach dem Tod des P übernahm sein Sohn S die Bewirtschaftung des Hofes. Er schloss mit V einen Pachtvertrag über 20 Jahre ab. Mit seiner Mutter E traf S folgende, schriftlich niedergelegte Vereinbarung:

„Gegen Überlassung der Nutzung an dem lebenden und toten Inventar gewährt S der E Wohnung und einen angemessenen Lebensunterhalt.

In Abweichung und unter Abbedingung der §§ 582, 582a BGB verpflichtet sich S, den Wert des Inventars, zu dessen lebenden Teil zu diesem Zeitpunkt u.a. 10 Milchkühe, 20 Rinder, 10 Kälber und 40 Schweine gehören, für E zu erhalten. Dieser Verpflichtung hat S dadurch nachzukommen, dass er selbst eine Aufzucht betreibt und notfalls Tiere ankauft, die er als Ersatzstücke bestimmt und in das Inventar eingliedert.“

Am 10. Oktober 2017 pfändet die Gerichtsvollzieherin G 5 Kälber, die von den Kühen geboren wurden, welche S 2016 von E übernommen hatte. Außerdem pfändete G 2 Milchkühe, die S am 01. Oktober 2017 von dem Viehhändler X erworben, als Ersatzstücke bestimmt und in den vorhandenen Viehbestand, zu dem zu diesem Zeitpunkt 4 Milchkühe, 15 Rinder, 4 Kälber und 20 Schweine gehörten, eingegliedert hatte. Bis zur Pfändung war der Viehbestand ununterbrochen unter dem „Mindestlevel“ geblieben. Als Vollstreckungstitel diente der G eine den S als Schuldner ausweisende vollstreckbare Urkunde des Notars N, die dem S ordnungsgemäß zugestellt worden war.

In einem Gutachten ist zu prüfen, ob eine Drittwiderspruchsklage der E begründet wäre.

Fall 8

Unternehmer E, der eine Fabrik für Autozubehör betreibt, lieferte Alufelgen an den V, der einen Großhandel für Zubehör betreibt. E vereinbarte mit V, dass sämtliche Lieferungen bis zur völligen Bezahlung sein Eigentum bleiben sollten. Außerdem wurde vereinbart, dass der V grundsätzlich berechtigt sein sollte, über die Vorbehaltsware zu verfügen. Für den Fall, dass der Empfänger die Vorbehaltswaren auf Kredit veräußern sollte, wurde die Abtretung der sich daraus ergebenden Forderungen an den E vereinbart. Allerdings sollte der V zur Einziehung berechtigt bleiben.

V veräußerte später einen größeren Posten Felgen an den K, der als Einzelhändler mehrere Geschäfte betrieb. V musste dem K aber einen kurzen Zahlungsaufschub gewährleisten. Auf Druck des K ließ sich V dabei auf eine Vereinbarung mit dem K ein, wonach die Kaufpreisforderung unabtretbar sein sollte. Nach Zahlung des Kaufpreises an V verkaufte der K die Felgen weiter. Da V zahlungsunfähig ist, will sich der E nun an K halten.

Mit Erfolg?

Fall 9

Das Walzwerk W hatte Bleche unter Eigentumsvorbehalt mit Verarbeitungsklausel an den Fabrikanten F geliefert. Dieser verarbeitete die Bleche zu Gehäusen für Hochfrequenzgeräte. Hierauf schraubte er Elektronikbausteine, welche ihm gehörten, in die Gehäuse und übereignete dann die daraus hergestellten Geräte zur Sicherung für einen Kredit an die Bank B.

Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

Fall 10

Frau A lässt Anfang des Jahres ihre Rassehündin durch den Rüden des Schäfermeisters B decken. A und B vereinbaren, dass als Entgelt von dem zukünftigen Wurf ein von der A zu bestimmendes Tier dem B gehören und für ihn von der A verwahrt werden solle. Als die Hündin geworfen hat, behält die A abredgemäß ein Junges für B zurück. Eine Karte, in der sie B um baldige Abholung bittet, bleibt unbeantwortet.

Im Sommer erhält die A Besuch von ihrer Freundin C. Diese findet an dem jungen Hund Gefallen und bittet die A, ihn ihr zu verkaufen. Die A erwidert, sie müsse das Tier dem B geben; doch wolle sie es der C solange zur Verfügung stellen, bis B es sich abhole.

Einige Monate später übersendet die A der C die Urkunde des Deutschen Tierzüchtervereins über den Stammbaum des jungen Rassehundes. Daraufhin sendet die C der A durch die Post 200,- € als Kaufpreis für den Hund. Die A entnimmt das Geld dem Umschlag, bekommt dann aber Bedenken und sendet die erhaltenen zwei 100-Euro-Scheine zurück mit dem Bescheid, die C möge sich selbst mit dem B auseinander setzen.

Ende des Jahres kommt B zur A und erfährt die Sachlage. Als er von der C die Herausgabe des Hundes und der Urkunde verlangt, weigert sich diese, das Tier und die Urkunde herauszugeben. Sie erklärt sich aber bereit, dem B die von der A zurückgeschickten 200,- € zu geben. Für den Fall, dass sie das Tier herausgeben müsse, verlangt sie Ersatz der Fütterungskosten in Höhe von 100,- €.

B wandte sich daraufhin an die ihm bekannte Rechtsstudentin R.

Diese beschäftigt sich gerade mit dem Urkundsbegriff im Zivilrecht und konnte ihm daher die Auskunft geben, dass die Urkunde über den Stammbaum keine Urkunde i.S.d. § 952 BGB ist.

Welche Ansprüche hat B gegen C und A?

Fall 11

(Vertiefungsfall zur häuslichen Nacharbeit)

K kauft bei V einen gebrauchten Mercedes für 5.000,- €. V behält sich das Eigentum an dem Fahrzeug vor. Den Kfz-Brief soll K erst dann erhalten, wenn er die letzte Rate bezahlt hat. Im Kaufvertrag war noch vermerkt, dass der Käufer während der Dauer des Eigentumsvorbehalts die Kaufsache in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten hat und erforderlich werdende Reparaturen selbst ausführen lassen muss. Bei einem Unfall wurde das Fahrzeug schwer beschädigt. K ließ den Wagen abschleppen und von Z reparieren. Z verlangt die Reparaturkosten i.H.v. 2.000,- €.

K weigert sich trotz entsprechender Aufforderungen von Z und V, den Werklohn bzw. die restlichen Kaufpreistraten zu bezahlen.

Als V von dem ganzen Hergang hört, tritt er gegenüber dem K vom Kaufvertrag zurück und verlangt von Z Herausgabe des Wagens.

Zu Recht?

Fall 12

(Vertiefungsfall zur häuslichen Nacharbeit)

V hat sein gebrauchtes Moped zum Preis von 2.100,- € an seinen Freund F verkauft. Nach Erhalt des Kaufpreises ficht V den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an und verweigert die Lieferung des Mopeds. Auf die Klage des F hin wird V vom Amtsgericht dazu verurteilt, das Moped an F herauszugeben und es ihm zu übereignen. Das Urteil wird für vorläufig vollstreckbar erklärt.

F geht aus dem Urteil gegen V vor und veranlasst, dass das Moped dem V durch den Gerichtsvollzieher weggenommen und ihm übergeben wird. Anschließend veräußert er das Moped - unter gleichzeitiger Übergabe - zum Preis von 2.150,- € an D, was dem objektiven Wert des Mopeds entsprach.

Mittlerweile hat V gegen das erstinstanzliche Urteil Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht hält die Anfechtung für begründet und weist die Klage ab.

Welche Ansprüche hat V gegen F oder D?

Fall 13

Die streitenden Parteien sind Grundstücksnachbarn. Der B gehören die nebeneinander liegenden Parzellen 127 und 128. Die Parzelle 127 ist seit längerer Zeit mit einem Wohnhaus bebaut, dessen Giebel entlang der Grenze zur Parzelle 128 verläuft. Die angrenzende Parzelle 129 gehörte im Jahre 2011 dem S, dem Schwager der B.

Als dieser bauen wollte, ließ er sich von der B folgende Bescheinigung ausstellen:

„Ich bescheinige hiermit meinem Schwager S, dass er sein Wohnhaus auf meine Parzelle 128 bauen kann. Die Überschreibung der Parzelle erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.“

In der Folgezeit errichtete S auf eigene Kosten ein Haus, in dem er an dem Giebel des Gebäudes der B anbaute.

Das neue Wohnhaus steht zum größten Teil auf der Parzelle 128 und nur in einer Tiefe von ca. 1,60 m auf der Parzelle 129, wo sich auch der Hauseingang befindet. Zu einer Übereignung der Parzelle 128 kam es nicht mehr. S starb 2015.

Als B ihr die Weiternutzung des Wohnhauses streitig machte, fragt die E, Ehefrau und Alleinerbin des S, ihren Rechtsanwalt, ob sie Eigentümerin des von ihrem Ehemann errichteten Gebäudes sei.

Bereiten Sie in einem Gutachten die Antwort des Rechtsanwalts vor!

Fall 14

E war seit 2003 als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Ab dem Jahr 2018 wurde ohne sein Wissen die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. Durch Beschluss vom 21.04.2020 erhielt die B den Zuschlag für das Grundstück (vgl. § 90 ZVG) und wurde im August 2020 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

B ließ das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und für 280.000 € ein neues Haus errichten, das B seit 1. August 2022 mit ihrer Familie bewohnt.

Am 11.03.2024 wurde der Zuschlagsbeschluss auf die Beschwerde des E, der zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, durch rechtskräftig gewordenen Beschluss aufgehoben mit der Konsequenz, dass B trotz ihrer Eintragung im Grundbuch nie Eigentümerin des Grundstücks wurde.

E verlangt daraufhin von B die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung, die Beseitigung des Wohnhauses, die Herausgabe und Räumung des Grundstücks sowie die Zahlung von Nutzungersatz für die Zeit vom 01.08.2022 bis 31.12.2024.

B beruft sich auf ein Zurückbehaltungsrecht, da sich der Wert des Grundstücks durch den Hausbau – was tatsächlich zutrifft – um 500.000 € erhöht hat.

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem umfassenden Gutachten, in welchem auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen - gegebenenfalls hilfsweise - einzugehen ist, sind in der vorgegebenen Reihenfolge folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1: Kann E von der B die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verlangen?

Frage 2: Kann E von der B die Beseitigung des Wohnhauses verlangen?

Frage 3: Kann E von der B die Herausgabe und Räumung des Grundstücks verlangen?

Frage 4: Kann E von der B die Zahlung von Nutzungersatz verlangen?

Fall 15

V verkauft sein Grundstück an K; beide sind über den Kaufpreis von insgesamt 500.000,- € einig, geben jedoch im notariellen Kaufvertrag zur Steuerersparnis nur 400.000,- € an. Kurz nach Abschluss des Kaufvertrages wird für K eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Aufgrund einer einstweiligen Verfügung der C gegenüber V erwirkt diese am 07. März eine Vormerkung mit dem Inhalt, der C ein Wegerecht durch das Grundstück des V zu gestatten. Vorangegangen war ein von V an C erteiltes schriftliches Versprechen, in dem er dieser als Nachbar ein Wegerecht in Form einer Grunddienstbarkeit verkaufte.

Am 15. April wird K als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Prüfen Sie folgende Fragen in einem Gutachten:

1. Kann K von C die Löschung der zu deren Gunsten eingetragenen Vormerkung verlangen?
2. Kann C die Bestellung der Grunddienstbarkeit verlangen?
3. Welche Ansprüche bestehen im Verhältnis von K zu V, wenn die Grunddienstbarkeit auch gegenüber K wirkt?

Fall 16

Der Bucheigentümer B verkauft das Grundstück an den unredlichen K und lässt ihm eine Auflassungsvormerkung eintragen. K tritt seinen Übereignungsanspruch an die redliche D ab.

D und B einigen sich, dass das Eigentum am Grundstück auf die D übergehen soll.

Danach erwirkt der Eigentümer E einen Widerspruch gegen die Eintragung des B.

Trotzdem wird D als Eigentümerin eingetragen. E verlangt nun von D Herausgabe des Grundstücks und Zustimmung zur Grundbuchberichtigung.

Zu Recht?

Fall 17

(Vertiefungsfall zur häuslichen Nacharbeit)

A ist als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Wirklicher Eigentümer ist aber E, was A nicht weiß.

A lässt sich am 15. März an erster Rangstelle eine Eigentümergrundschuld von 10.000,- € eintragen. Am 20. April wird eine von A für B bestellte Briefhypothek von 8.000,- € ins Grundbuch eingetragen. Diese Hypothek dient zur Sicherung eines dem A von B gewährten Darlehens in gleicher Höhe, für welches B im Hinblick darauf, dass es nur durch eine zweitrangige Hypothek gesichert ist, 8 % statt 7 % Zinsen verlangt.

Am 01. Juni verkauft A dem C das Grundstück in notariell beurkundeter Form für 22.000,- € (wobei die vorhandenen Belastungen bestehen bleiben sollen). Für C wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Erst danach erwirkt der wahre Eigentümer E einen Widerspruch gegen die Eintragung.

Prüfen Sie folgende Fragen in einem Gutachten:

1. Wie ist die Rechtslage bezüglich der Eigentümergrundschuld und der Hypothek unter besonderer Berücksichtigung der Rangstellen der Belastungen?
2. Kann C seine Eintragung als Eigentümer erreichen? Wie kann er das?
3. Hat E Ausgleichsansprüche gegen A? Welche könnten das sein?

Fall 18

B gewährt dem A ein Darlehen von 10.000,- €.

Als Sicherheit bestellt ihr A eine Briefhypothek an seinem Grundstück. B wird im Grundbuch als Hypothekengläubigerin eingetragen.

Nach zehn Jahren wird B unerkennbar geschäftsunfähig. Sie tritt „die Hypothek“ in öffentlich beglaubigter Form unter Übergabe des Hypothekenbriefes an C ab, der sie in gleicher Form an D veräußert. Von der Geschäftsunfähigkeit der B wissen C und D nichts.

D verlangt nun Zahlung von A. Auch der Betreuer der B verlangt Zahlung.

A möchte wissen, wem er die 10.000,- € zahlen muss!

Fall 19

Albert schloss am 23. August 2008 einen notariellen Kaufvertrag mit der B-GmbH, wonach die B-GmbH dem Albert ein mit einem Reihenhauses bebautes Grundstück übertragen sollte. Die Eintragung des Albert im Grundbuch und die Übergabe des bebauten Grundstücks erfolgten am 31. August 2008.

Da der Kaufpreis noch nicht gezahlt war, wurde die Forderung durch eine Grundschuld gesichert.

Eintragung der Grundschuld im Grundbuch sowie Übergabe des Grundschuldbriefes an die B-GmbH erfolgten auch Ende August 2008. Mündlich vereinbarten Albert und die B-GmbH, dass eine Vollstreckung aus der Grundschuld nicht vor Ablauf des Jahres 2010 erfolgen dürfe.

Mitte September 2010 erfuhr der Albert aufgrund einer gemeinsamen Untersuchung des „Öko-Instituts“ und von „Greenpeace“, dass das Grundstück aufgrund von bislang unbekanntem „Altlasten“ erheblich mit Schwermetallen belastet ist und ohne entsprechende, sehr teure Vorkehrungen Gesundheitsgefahren für die Bewohner drohen. Albert rief sofort am nächsten Tag bei der B-GmbH an und wies auf das Problem hin.

Die B-GmbH berief sich auf Unkenntnis hiervon und auf Verjährung und erklärte, deswegen „keinesfalls verantwortlich“ zu sein. Albert ist der Ansicht, dass er wegen Minderung doch nicht verpflichtet sein kann, den ganzen Kaufpreis zu zahlen.

Kurz darauf trat die B-GmbH die Forderung und die Grundschuld schriftlich und unter Übergabe des Grundschuldbriefes an die C-GmbH ab.

Diese wusste zwar, dass mit dieser Grundschuld ein Darlehen gesichert wurde, hatte aber von den entstandenen Streitigkeiten keine Kenntnis. Eine öffentliche Beglaubigung der Abtretung wurde nicht vorgenommen.

Albert, der überraschend zu etwas Geld gekommen war, überwies in Unkenntnis dieses Vorganges kurz darauf 10.000,- € als Anzahlung an die B-GmbH.

Außerdem bemerkte Albert, dass er gegen die B-GmbH eine alte Kaufpreisforderung über 500,- € offen hatte. Von einem bekannten Rechtsanwalt erfuhr Albert, dass diese Forderung seit dem 01.01.2010 verjährt sei und eine gerichtliche Geltendmachung erst jetzt im Jahre 2010 keinerlei Erfolgsaussichten hätte.

Nachdem er von der Abtretung der Ansprüche der B-GmbH an die C-GmbH erfahren hatte, erklärte er insoweit die Aufrechnung mit der Forderung aus dem Grundstückskaufvertrag.

Die C-GmbH macht nun „abgetretene Ansprüche aus Kaufvertrag und Grundschuld“ im Dezember 2010 geltend.

Albert meint, zumindest teilweise seien die Ansprüche nicht gegeben, weil seine Einwendungen alle auch gegenüber der C-GmbH gelten würden. Die C-GmbH steht auf dem Standpunkt, dass Zahlung und Aufrechnung sie „nichts angingen“, zumal auch Verjährung zu beachten sei.

Vermerk für die Bearbeitung:

Prüfen Sie die geltend gemachten Ansprüche und die möglichen Gegenrechte des Albert in einem umfassenden Gutachten!

Es ist die seit dem 01.10.2022 geltende Rechtslage zugrunde zu legen!

Fall 20

(Vertiefungsfall zur häuslichen Nacharbeit)

S schuldet dem H aus Darlehen 30.000,- €. Zur Sicherung des Darlehens bestellt S eine Grundschuld an seinem Grundstück.

Als H in Geldschwierigkeiten gerät, tritt er in einem formlosen Abtretungsvertrag die Darlehensforderung an X ab, dem er aus einem Kaufvertrag 30.000,- € schuldet. Er verschweigt dabei, dass eine Grundschuld bestellt worden ist.

Am folgenden Tage tritt er die Grundschuld an Y ab. Y wusste, dass die Grundschuld zur Sicherung einer Darlehensforderung dienen sollte, wusste aber nicht, dass die Forderung bereits an X abgetreten war. Forderung und Grundschuld sind fällig.

Wie ist die Rechtslage, wenn

- a) **bisher weder auf die Forderung noch auf die Grundschuld gezahlt worden ist?**
- b) **S vor der Abtretung an H gezahlt hat?**