

**Übung im Bürgerlichen Recht für Vorgerückte**  
**SS 2010**  
**Hausarbeit**

**Sachverhalt**

Als die reiche Witwe (W) verstirbt, wird sie von ihrem Neffen (N) beerbt. Zu dem Erbe gehört auch ein wunderschönes Meergrundstück, auf dem sich ein kleines Café befindet. Dieses steht jedoch seit kurzem leer, weil der alleinige Betrieb des Cafés in den letzten Jahren nicht mehr genug Urlauber angelockt hat. N wird als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. Da er jedoch nicht über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, um das Café umzubauen, beschließt er, das Grundstück zu verkaufen. Deshalb schließt er mit D einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück und bewilligt ihm zugleich die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Diese wird am 02.02.2009 in das Grundbuch eingetragen.

Als D von seiner Hausbank der erforderliche Kredit jedoch nicht bewilligt wird, vereinbart er mit N notariell die Aufhebung des Kaufvertrages. N ist hierzu gerne bereit, weil er mit seiner Freundin (F) eine neue Käuferin gefunden hat, die sogar bereit ist, einen höheren Kaufpreis zu zahlen. Zu einer Löschung der zugunsten des D im Grundbuch eingetragenen Vormerkung kommt es indes nicht. N und F einigen sich vor einem Notar über den Kauf des Grundstücks. N bewilligt auch der F eine Auflassungsvormerkung, die am 16.03.2009 in das Grundbuch eingetragen wird.

D bleibt weiterhin an dem Kauf des Grundstücks interessiert. Als er eine andere Bank gefunden hat, die bereit ist, ihm einen Kredit zu bewilligen, wendet er sich wiederum an N. Da N gerade finanzielle Schwierigkeiten hat, kommt ihm dies gerade recht. Er schließt mit D erneut einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück. D hat dabei Kenntnis von der zu Gunsten der F im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung vom 16.03.2009. N bewilligt dem D am 25.03.2009 eine inhaltsgleiche Auflassungsvormerkung. Diese wird nicht im Grundbuch eingetragen. Vielmehr vereinbaren N und D, dass die ursprüngliche Vormerkung vom 02.02.2009, welche noch im Grundbuch eingetragen war, als fortbestehend gelten soll. Nach Auflassung des Grundstücks an D wird dieser am 04.05.2009 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

In der Folgezeit tätigt D erhebliche Investitionen. Zum einen errichtet er auf dem Grundstück ein edles Fischrestaurant, das als Gourmetrestaurant nicht nur Urlauber, sondern auch Gäste aus dem entfernten Umland anlocken soll. Das von D zur Frage der Wirtschaftlichkeit eines solchen Restaurants eingeholte Gutachten einer Unternehmensberatung verspricht gegenüber dem Betrieb des Cafés erhebliche Gewinne. Diese Prognose bestätigt sich nach der Eröffnung. Die Baukosten für das Restaurant betragen 200.000 €. Zum anderen befestigt D das Ufer des Grundstücks neu, weil dieses droht ins Meer abzurutschen. Hierfür muss er weitere 50.000 € aufwenden. Beide Maßnahmen führen zu einer Werterhöhung des Grundstücks, die jeweils der Investitionssumme entspricht.

Einige Monate nach diesen Ereignissen meldet sich die E bei N und erhebt Ansprüche auf das Erbe der W. Wie sich herausstellt, handelt es sich bei der E um die uneheliche Tochter der W, deren Existenz die W ihrer Familie verschwiegen hatte.

Als F erfährt, dass E die wahre Erbin des Grundstücks ist und dieses inzwischen von N an D verkauft wurde, ist sie besorgt. Sie möchte auf jeden Fall das Eigentum an dem Grundstück erwerben.

1. Kann F noch Eigentümerin des Grundstücks werden? Welche Rechte stehen ihr gegen N und D zu? Gegenrechte sind insoweit nicht zu berücksichtigen.

Im Folgenden ist zu unterstellen, dass F die Vormerkung wirksam bestellt wurde und sie daher das Eigentum an dem Grundstück erwerben kann.

2. Kann D von dem Kaufvertrag mit N zurücktreten? Welche Ansprüche stehen ihm in diesem Fall gegen N zu? Schadensersatzansprüche sind hierbei nicht zu prüfen.

D befürchtet, dass er bei N seine Forderungen nicht realisieren kann. Er ist daher der Ansicht, F müsse ihm zumindest die Kosten für den Bau des Restaurants sowie die Befestigung des Grundstücks erstatten. Schließlich würden diese Investitionen auch der F zu Gute kommen. Daher möchte er seine Mitwirkung an dem Eigentumserwerb der F von der Erstattung seiner Kosten abhängig machen. F, die das Café in eine kleine Pension umbauen will, ist empört. Sie kann nicht verstehen, wieso sie für den „unsinnigen“ Bau des Restaurants, der ihren Plänen nur im Wege, steht auch noch bezahlen soll.

3. Welche Rechte hat D insoweit gegen F?

### **Hinweise zur Bearbeitung:**

Das Gutachten ist in der Schriftart „Times New Roman“, Schriftgrad 12 pt und mit einem Zeilenabstand von 1,5 Zeilen zu erstellen. Die Fußnoten müssen den Schriftgrad 10 pt und einen einfachen Zeilenabstand aufweisen. Auf der rechten Seite ist ein Korrekturrand von 7 cm einzuhalten. Das Gutachten darf einen Umfang von 25 Seiten nicht überschreiten.

Die Hausarbeit muss spätestens bis zum 21.04.2010 in der Vorgerücktenübung oder während der Öffnungszeiten des Sekretariats des Lehrstuhls Prof. Dr. Krause [MZG (Blauer Turm), 12. Stock, Zimmer 2215) abgegeben werden (nur vormittags). Daneben kann die Abgabe durch Postsendung an die Adresse des Lehrstuhls erfolgen. Maßgebend bei postalischer Zusendung ist das Datum des Poststempels (21.04.2010).