

Ref. iur. Tim Buchholz und Ref. iur. Fabian Schulz, Heidelberg*

„Der missglückte Hauskauf“

THEMATIK	Vormerkung, analoge Anwendung des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses, Zivilprozessrecht, Internationales Privatrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Referendarexamensklausur
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Habersack, Deutsche Gesetze; Europa-Recht (Beck-Texte im dtv)

■ SACHVERHALT

F ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks in einem Vorort von Frankfurt. Da sie mittlerweile verwitwet ist, wird ihr das Haus und der damit einhergehende Instandhaltungsaufwand zu viel. Als die Heizung im April 2022 kaputt geht, entscheidet sie sich endgültig, das Haus zu verkaufen. Zunächst findet sie den Interessenten K, dem das Haus trotz der defekten Heizung sehr gefällt. Bei der Besichtigung im August 2022 einigen sich F und K auf einen Kaufpreis von 250.000 EUR. K will das Haus zum Wohnen nutzen, weshalb er bereits geplant hat, die Heizung nach seinem Einzug zu reparieren. Im Oktober treffen sich F und K bei einem Notar und schließen einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück. Zudem bewilligt F die Auflassungsvormerkung, die noch im Oktober 2022 zugunsten von K eingetragen wird.

Die Auflassung wurde dagegen nicht erklärt. Die beiden planen, dafür im März 2023 nochmal einen Termin bei dem Notar wahrzunehmen. Als F im November ihrem Nachbarn N von

* Der Verfasser Buchholz ist Doktorand und Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Finanz- und Steuerrecht an der Universität Heidelberg (Lehrstuhl Prof. Dr. Hanno Kube/Prof. Dr. Ekkehart Reimer). Der Verfasser Schulz ist Doktorand und Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für geschichtliche Rechtswissenschaft an der Universität Heidelberg (Lehrstuhl Prof. Dr. Christian Hattenhauer). Die Verfasser stellten die Klausur im Wintersemester 2023/2024 im Rahmen des Examens-klausurenkurses des Universitätsrepetitoriums der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. An der Klausur nahmen 213 Personen teil. Die Durchfallquote betrug 29,1 %. Die Prädikatsquote lag bei 9,4 %.

dem Verkauf erzählt, wittert dieser eine Chance. Er wollte schon immer das Grundstück der F haben, sodass er dieses künftig an seine Kinder überlassen könnte. Daher bietet er F an, das Grundstück für 300.000 EUR zu kaufen. F freut sich über den höheren Kaufpreis und willigt sofort ein. Daraufhin gehen F und N noch im November zum Notar und schließen einen notariellen Kaufvertrag über 300.000 EUR ab. Zudem erklären sie die Auflassung, sodass N noch im November als Eigentümer des Grundstücks eingetragen wird. Der Notar wies N zwar auf den Kaufvertrag zwischen F und K sowie die Auflassungsvormerkung hin, allerdings ließ sich N davon nicht beeindrucken, da er das Haus unbedingt erwerben wollte.

N hat im Dezember Urlaub und kümmert sich daher sofort um das neu erworbene Haus. Da er alsbald seinen Kindern die Möglichkeit eröffnen will, in das Haus einzuziehen zu können, lässt er noch im Dezember die Heizung für 25.000 EUR reparieren. Zudem lässt N von einem Schornsteinfeger die jährlich erforderliche Überprüfung der Abgaswege vornehmen. Diese kostet 300 EUR. Außerdem will er das Haus generell aufwerten. Dafür baut er in den Keller des Hauses eine Sauna für 20.000 EUR ein, die den Wert des Hauses auch um 20.000 EUR erhöht.

Als K im Februar 2023 F anruft, um einen Notartermin für die Auflassung auszumachen, erfährt er vom Weiterverkauf des Grundstücks an N. Daraufhin ist K erbost und verlangt von F die Übertragung des Grundstücks. F wendet dagegen ein, das Grundstück gehöre mittlerweile N und sie könne nichts mehr machen. Infolgedessen wendet sich K an N und verlangt die Herausgabe des Grundstücks. N weigert sich ebenfalls, das Grundstück zu überlassen und führt an, er habe inzwischen schon erhebliche Investitionen vorgenommen. Hilfsweise macht er geltend, er sei zur Herausgabe nur bereit, wenn K ihm die Investitionen in die Heizung, die Kontrolle der Abgaswege sowie die Sauna ersetzt.

Aufgabe 1: Welche Ansprüche hat K gegen F und N?

Abwandlung

K wurde von F am 1.10.2023 wirksam eine Auflassungsvormerkung bestellt. F schließt mit P am 1.11.2023, noch vor Eintragung des K als neuen Eigentümer, einen Pachtvertrag für das Grundstück. Der geschäftstüchtige P möchte das Haus als Ferienhaus an Urlauber weitervermieten und sich so etwas dazuverdienen. Unmittelbar nach der Eintragung des K als Eigentümer am 1.12.2023 erfährt er von dem Vorgang und ist außer sich. Er hat keinerlei Interesse das Grundstück zu verpachten.

Aufgabe 2: Kann K von P Herausgabe des Grundstücks verlangen?

Fortsetzung

Auch Ks Freund E hat Probleme. E wohnt zwar in Mannheim. Ihm gehört aber noch eine Immobilie in Heidelberg. Während seines jährlichen Spanienurlaubs tritt die Vacaciones S. L. (V) – eine Reisebüroketten mit Sitz in Madrid – an ihn heran. Sie möchte auch in Heidelberg ein Reisebüro eröffnen und daher die Immobilie des E anmieten. Noch in Spanien wird ein Mietvertrag geschlossen. Dieser ist ordnungsgemäß auf zwölf Monate befristet (Beginn 1.1.2023, Ende 31.12.2023). Die monatliche Miete beträgt 1.000 EUR. Schnell erkennt E, dass die Miete deutlich unter dem Marktpreis liegt. Deshalb möchte er V loswerden und kündigt den Mietvertrag fristlos nach sieben Monaten zum 31.7.2023. Da V keinerlei Anlass für eine Kündigung gegeben hat, soll die Sache gerichtlich „geklärt“ werden.

Aufgabe 3: Muss sich V an ein Gericht in Deutschland oder Spanien wenden? Falls die Sache in Deutschland verfolgt werden muss, welches Gericht ist konkret zuständig?

Fortsetzung

Nachdem das Gericht entschieden hat, dass E den Mietvertrag mit V nicht wirksam gekündigt hat, verläuft die weitere Mietzeit ohne Zwischenfälle. Jedoch zieht V nach dem 31.12.2023 nicht aus den Räumlichkeiten aus. E verlangt umgehend Rückgabe der Mietsache und erhebt vor dem zuständigen Gericht Klage. Nach Rechtshängigkeit der Klage ist sein Zorn immer noch nicht verraucht, und er will die Immobilie nur noch loswerden. Deshalb verkauft und übereignet er sie an den Geschäftsmann G. Dieser weiß von dem Prozess nichts. E stellt seinen Klageantrag um, sodass die Herausgabe nunmehr an G erfolgen soll. V meint, allenfalls G könne den Prozess führen, da E nichts mehr mit dem Prozess zu tun habe.

ÜBUNGSBLÄTTER STUDIUM · EXAMINATORIUM **KLAUSUR ZIVILRECHT · „DER MISSGLÜCKTE HAUSKAUF“**

Aufgabe 4: Ist die Klage zulässig?

Bearbeitervermerk: Auf alle aufgeworfenen Fragen ist gegebenenfalls hilfsgutachtlich einzugehen. Es wird auf Art. 1, 6, 24, 62, 66 Brüssel Ia-VO hingewiesen.