

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · BASICS **KLAUSUR ZIVILRECHT · „DIE STREITENDEN NACHBARN“**

RA Benedikt Happ, Frankfurt a.M.*

„Die streitenden Nachbarn“

THEMATIK	Grundstücksrecht, Trennungs- und Abstraktionsprinzip, Verfügungsbeschränkung, gutgläubiger Erwerb, Anspruch aus § 906 II 2 BGB analog
SCHWIERIGKEITSGRAD	Klausur, Fortgeschrittenenübung
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

K ist Eigentümer eines im Grundbuch von Frankfurt eingetragenen, mit einem Haus bebauten Grundstücks. Das Grundstück ist an P vermietet. Da K in Geldsorgen ist, möchte er das Grundstück veräußern und einigt sich mit E am 28.5.2018 über den Kauf. Am 31.5.2018 einigen sich K und E bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Notar über die Auflassung. Am 13.6.2018 stellt der Notar den Antrag auf Eintragung des E als Eigentümer. K hatte verschwiegen, dass am 2.5.2018 über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Der am 3.5.2018 im Grundbuch eingetragene Insolvenzvermerk wurde am 12.6.2018 fälsch-

* *Der Verfasser* war wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Handels- und Wirtschaftsrecht und Rechtstheorie an der Goethe-Universität Frankfurt am Main (Prof. Dr. Tobias Tröger, LL.M. [Harvard]). Die Klausur beruht auf einem Teil eines zum Abschluss der von Priv.-Doz. Dr. Andreas Weber im Sommersemester 2019 gehaltenen Vorlesung Sachenrecht als Hausarbeit ausgegebenen Sachverhalts.

licherweise gelöscht. E, der von all dem nichts wusste, wird am 19.6.2018 als Eigentümer eingetragen.

Nach einem harten Winter ist das Holzgeländer des Balkons am Haus teilweise ausgebrochen, was P dem E mitteilt. E hat wenig Zeit und bittet P daher, den Mangel selbst zu beheben. Beide einigen sich, dass P einen Handwerker beauftragt, der das Holzgeländer durch ein Edelstahlgeländer ersetzt. P kontaktiert den ihm bekannten Metallbauer M, der für seine hervorragende Arbeit bekannt ist und prompt einen Designentwurf und Kostenvoranschlag erstellt. Beides übermittelt P dem E, der den Arbeiten zustimmt, da auch ihm die gute Reputation des M bekannt ist. Aufgrund der Auftragslage kann M das Geländer erst ab dem 6.5.2019 tauschen.

Ende April geraten P und E in einen heftigen Streit. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses empfinden beide als unmöglich, sodass P Hals über Kopf in der letzten April-Woche das Grundstück vollständig räumt. Als P dem E die Schlüssel am 3.5.2019 gibt, weist er ihn darauf hin, dass M am kommenden Montag mit dem Tausch des Geländers beginnen wird. Es müsse – was zutrifft – niemand vor Ort sein, da M den Balkon über den vorhandenen Treppenzugang betreten kann.

M bekommt von all dem nichts mit und beginnt am 6.5.2019 mit den Arbeiten. Dabei setzt er beim Schweißen morgens schuldhaft die Dämmung des Hauses in Brand, was er nicht bemerkt. Als er nach der Mittagspause zur Baustelle zurückkehrt, steht das Haus in Flammen. Durch die immense Wärmestrahlung des Feuers wird die Villa des Nachbarn N beschädigt. N lässt die Schäden für angemessene 10.000 EUR reparieren. Die Kosten werden ihm von seiner Gebäudeversicherung V erstattet, die nunmehr bei E klageweise Regress nimmt.

E verweigert in der Klageerwiderung jegliche Zahlung, da er den Brand nicht verursacht und nicht einmal M beauftragt habe. Jedenfalls stehe ihm gegen N ein Anspruch auf Zahlung von 3.000 EUR zu. Hierzu verweist E (in tatsächlicher Hinsicht zutreffend) darauf, dass die auf dem Grundstück des N direkt an der Grenze stehenden achtjährigen Linden wegen des – nicht anders als durch deren Rückschnitt begrenzbaren – großen Laubabwurfs und der von den Bäumen tropfenden klebrigen Masse (Honigtau) einen erheblichen und über das übliche Maß hinausgehenden Reinigungsaufwand verursachen, der im Jahr 2018 (der Höhe nach objektiv angemessene) 3.000 EUR betrug.

1. Wer ist Eigentümer des Grundstücks?
2. Unterstellen Sie, E ist Eigentümer des Grundstücks. Hat V gegen E einen Anspruch auf Zahlung von 10.000 EUR?