

Ass. Jur. Benedikt Happ und Dipl. Jur. Lara Milione, Frankfurt a.M.\*

## „Die umtriebige Gute-Freunde-GbR“

THEMATIK	Grundstücks- und Kondiktionsrecht, Trennungs- und Abstraktionsprinzip, Bestimmtheitsgrundsatz, (analoge) Anwendung des § 899 a BGB
SCHWIERIGKEITSGRAD	Klausur, Fortgeschrittenenübung
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

### ■ SACHVERHALT

E ist im Grundbuch von Frankfurt als Eigentümer eines im Nordwesten der Stadt gelegenen, ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen, ungeteilten Grundstücks eingetragen, das er verkaufen möchte. Um einen möglichst großen Gewinn zu erzielen, soll das Grundstück in zwei Teilflächen verkauft werden. Da die Stadt das Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, als neuen Stadtteil entwickeln möchte, werden K, F und H als Gesellschafter der „Gute-Freunde GbR“ (G) auf das Grundstück aufmerksam. G kauft Grundstücke, um sie gewinnbringend weiterzuveräußern. Das von ihr betriebene Unternehmen erfordert keinen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb. Regelungen zur Geschäftsführung enthält der Gesellschaftsvertrag nicht.

E sowie K, F und H für G einigen sich am 15.3.2017 in einem notariellen Kaufvertrag über den Kauf der noch zu vermessenden 1.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche zum Preis von 600.000 EUR. Dem Kaufvertrag wird eine maßstabsgetreue Skizze des Grundstücks beigelegt, aus der sich die exakte Lage der Teilfläche ergibt. Am 3.4.2017 erklären K, F und H für G sowie E vor dem Notar die Auflassung der Teilfläche. Die G wird am 12.4.2017, nachdem die Teilfläche vermessen und als eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen wurde, als Eigentümerin der Teilfläche eingetragen, wobei K, F und H für G als Gesellschafter eingetragen werden.

Ende Mai 2017 können K, F und H ihren Bekannten D überzeugen, sich an der G zu beteiligen. D tritt der G am 1.6.2017 bei. Eine Eintragung des D ins Grundbuch erfolgt nicht. Mitte Juni kommen Gerüchte auf, der geplante Stadtteil werde nicht im ursprünglich vorgesehenen Umfang entwickelt. Da K, F und H zufällig mit Immobilieninvestor I in Kontakt gekommen sind und er ihnen trotz der Gerüchte für die Teilfläche einen Betrag von 650.000 EUR in Aussicht stellt, entscheiden sich K, F und H im Namen der G für den Verkauf der Teilfläche. Da sie den Gerüchten glauben, sei der kurzfristige Verkauf die einzige Gelegenheit zur gewinnbringenden Veräußerung der Teilfläche. K, F und H übersenden im Namen der G dem I am 15.6.2017 ein bis zum 30.6.2017 befristetes notarielles Kaufangebot für die Teilfläche zum Preis von 650.000 EUR. I nimmt das Angebot mit der G am 30.6.2017 zugegangenen notariellen Urkunde v. 29.6.2017 an. Am 3.7.2017 erklären K, F und H im Namen der G und I vor dem Notar die Auflassung der Teilfläche an I, der am 13.7.2017 ins Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird. Von D als weiterem Gesellschafter der G wusste I nichts.

Als D am 17.7.2017 von einer am 3.6.2017 angetretenen Weltreise zurückkommt, wird er von K, F und H über die Entwicklungen hinsichtlich der Teilfläche informiert. D verweigert jegliche Zustimmung. Er sieht trotz der Gerüchte ausreichend Potenzial in der Teilfläche. Zudem hält er die Gerüchte für unbegründet, was K, F und H nunmehr einsehen. Die vier Freunde verlangen von I die Teilfläche heraus.

1. Wer ist Eigentümer der Teilfläche?
2. Können K, F, H und D im Namen der G von I die Teilfläche herausverlangen?

\* Die Verfasser sind wissenschaftliche Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Handels- und Wirtschaftsrecht und Rechtstheorie an der Goethe-Universität Frankfurt a.M. (Prof. Dr. Tobias Tröger, LL.M. [Harvard]). Die Klausur beruht auf einem Teil eines zum Abschluss der Vorlesung Sachenrecht aus dem Sommersemester 2017 als Hausarbeit ausgegebenen Sachverhalts.