

Wissenschaftlicher Mitarbeiter Assessor Jur. Michael Heese, Göttingen\*

## »You only buy twice – Man kauft nur zweimal«

THEMATIK	Wiederkauf: Widmungsaufgaben, Beseitigungspflichten und weitere Rechtsfolgen
SCHWIERIGKEITSGRAD	Referendarexamensklausur, mittlerer bis hoher Schwierigkeitsgrad
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Unkommentierte Gesetzessammlung

### ■ SACHVERHALT

Völz (V) ist Eigentümer eines größeren lastenfreien Grundstücks, das im Randbereich der Stadt Kassel belegen ist. Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Bungalow des V eine alte Obstwiese. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Zur Finanzierung eines Wintergartens hat sich V entschlossen, das Grundstück zu teilen und einen Großteil der Obstwiese zu veräußern. In Korte (K) findet V schnell einen Interessenten, der bereit ist, 70.000 € zu zahlen. Um sicher zu gehen, dass K die Obstwiese nur mit einem Wohnhaus bebaut und sich keine Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft ansiedeln, behält sich V ein Rükckerwerbsrecht vor und verpflichtet K zur zeitnahen Errichtung eines Wohnhauses. V und K schließen sodann einen notariellen Vertrag, der auf Drängen des V unter anderem folgende notarielle Standardklauseln enthält:

»[. . .] Die Beteiligten vereinbaren ein Rükckerwerbsrecht zu Gunsten des Veräußerers zum gleichen Kaufpreis für den Fall,

- dass der veräußerte Grundbesitz innerhalb von drei Jahren seit Abschluss dieses Kaufvertrages noch nicht mit einem Wohnhaus bebaut ist,
- dass der Erwerber den veräußerten Grundbesitz unbebaut weiterveräußert.

Die Übertragbarkeit des Rükckerwerbsrechts wird ausgeschlossen. Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber, den Grundbesitz zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung mit einem Grundpfandrecht zu belasten und alle zur rangrichtigen Eintragung dieses Grundpfandrechtes erforderlichen Erklärungen abzugeben. Der Erwerber tritt dem Veräußerer hierfür unwiderruflich den Auszahlungsanspruch sicherungshalber bis zur Höhe des Kaufpreises aus dem Darlehen ab, das er vor der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber durch Eintragung eines Grundpfandrechtes besichert hat. Der Veräußerer nimmt diese Abtretung hiermit an. [. . .]«

Wenig später werden zu Gunsten der Credit & Loan Ltd. (C) eine entsprechende Sicherungsgschuld sowie nach Kaufpreiszahlung der K im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

K, dem zunächst die finanziellen Mittel zum Bau eines Wohnhauses fehlen, bewilligt nach Eigentumsumschreibung zu Gunsten des Obstbauern Wenzel (W) einen Nießbrauch an dem Grundstück dergestalt, dass dieser den W ausschließlich zur Fruchtziehung berechtigen soll. Dies wird im Grundbuch eingetragen. Da K nicht einmal mehr die Zinsen auf seine früheren Kredite zahlen kann, vollstreckt die Westdeutsche Landesbank (L) aus einer notariellen Urkunde, in der sich K Jahre zuvor der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hatte, und lässt sich eine Zwangshypothek an besagtem Grundstück eintragen. Aus Anlass seiner finanziellen Not schließt K mit der benachbarten ABC Verwertungsgesellschaft mbH (A) einen Lagervertrag. Entsprechend der Vereinbarung lagert die A mehrere Fässer mit Schwerölen auf dem Grundstück des K ein. In der Folgezeit kommt es zu Bodenkontaminationen auf Grund einiger undichter Fässer. Der zur Leckage führende Materialverschleiß war weder dem Geschäftsführer der A noch dem K bekannt. Lediglich der Hilfsarbeiter der A, Berger (B), der die Fässer auf das Grundstück des K verbracht hatte, hätte dies erkennen können.

Nachdem K nach Ablauf der Dreijahresfrist mit der Bebauung des Grundstücks nicht begonnen hat, erklärt V diesem gegenüber telefonisch, dass er von seinem Rükckerwerbsrecht Gebrauch mache.

\* Der Verfasser ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftsrecht der Georg-August Universität Göttingen bei *Professor Dr. Alexander Bruns, LL.M.*

K, der die Ansicht vertritt, das Rükckerwerbsrecht sei schon allein deshalb unwirksam, weil es ihn in seiner Eigentumsfreiheit beschränke, weigert sich, an einer Rückauflassung mitzuwirken. Stattdessen beauftragt er den Unternehmer Zieltsch (Z) mit der Einfassung der Grundstücksgrenzen sowie mit dem Bau einer das Grundstück umfassenden Natursteinmauer. Für die Kosten in Höhe von 17.000 € kommt der Schwiegervater (S) des K auf. Im Gegenzug lagert der K alte Asbestplatten, derer sich der S dringend entledigen will, auf dem Grundstück ein.

V verlangt von K neben der Rückübertragung des Grundstücks, dass dieser »die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Grundschuld, der Zwangshypothek sowie des Nießbrauchs bewilligt«. Hilfsweise möchte er, dass K das Grundstück in lastenfreien Zustand versetzt. Darüber hinaus besteht V darauf, dass der K an ihn 7.000 € zahlt. Dieser Betrag entspricht den Kosten der erforderlichen Bodensanierung. Schließlich soll K die Asbestplatten beseitigen. K ist nicht bereit, den Begehren des V zu entsprechen. Er meint, er habe mit dem Pusch der A nichts zu tun. Außerdem müsse der V ihm ohnehin die Kosten für die Arbeiten des Z, insbesondere für die hochwertige Natursteinmauer, ersetzen.

#### ■ VERMERK FÜR DEN BEARBEITER:

1. Wie ist die Rechtslage?
2. Angenommen Reuter (R), ein Gläubiger des V, möchte auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urteils das zu dessen Gunsten eingeräumte Rükckerwerbsrecht vor seiner Ausübung pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Würden Sie dem R zuraten?