

Fallsammlung

Fall 1: Das goldene Feuerzeug (insb. Besitzschutz)

G jobbt aushilfsweise als Garderobenfrau im privaten Theater des T. Nach Schluss einer Nachmittagsvorstellung, nachdem alle Besucher das Theater bereits verlassen haben, findet G in der Garderobe ein goldenes Feuerzeug, das vermutlich aus einem der abgegebenen Kleidungsstücke gefallen ist. Das Personal ist von T angewiesen worden, Fundstücke sofort bei ihm abzugeben, damit er durch Ausrufen den Eigentümer rasch ermitteln kann. An diesem Abend legt G allerdings das Feuerzeug in ihren Spind im Theater, weil der Eigentümer sich ohnehin nicht mehr im Theater befinden kann. Dann vergisst sie den Vorfall.

Etliche Zeit später findet G beim Frühjahrsputz das Feuerzeug in ihrem Spind. Sie fragt bei T nach, ob sich ein Besucher nach einem verlorenen Feuerzeug erkundigt hat. T verneint das, verlangt aber trotzdem das Feuerzeug von G heraus.

G ist der Ansicht, dass es ihre Sache sei, das Feuerzeug zum Fundbüro zu bringen. Insgeheim hofft sie, dass der Eigentümer sich nicht melden wird und sie selbst das Feuerzeug dann erhält.

Ist das Verlangen des T berechtigt?

Abwandlung:

G entdeckt das Feuerzeug nicht in der Garderobe, sondern beim Aufräumen nach der Vorstellung im Foyer.

Ändert dies die rechtliche Bewertung des Falles?

Fall 2: (Zusatzfall) Die lauten Hämmer und die wildwurzelnden Pappeln (insb. § 1004)

E ist Eigentümer eines Grundstücks in einem allgemeinen Wohngebiet, das er 1990 erworben und mit einem Einfamilienhaus bebaut hat. In einer Entfernung von etwa 150m, in einem Industriegebiet, betreibt S seit mehr als 30 Jahren eine behördlich genehmigte Hammerschmiede. Von ihr gehen werktäglich über etwa zwei bis fünf Stunden laute Geräusche der Riemenfallhämmer aus, die zwar alle einschlägigen, aktuellen Richtwerte (TA Lärm) einhalten, aber vor allem deshalb von E als besonders störend empfunden werden, weil sie ohne Vorankündigung mit voller Intensität einsetzen, ihre zeitliche Dauer und Wiederkehr jeweils unvorhersehbar sind und die Frequenz sehr unterschiedlich ist. Insbesondere findet es E inakzeptabel, dass S zur (erforderlichen) Belüftung während des Betriebs alle Fenster und im Sommer zudem die Türen der Schmiede offen stehen lässt, anstatt eine Belüftungsanlage für € 50.000,- einbauen zu lassen.

Kann E von S das Schließen von Fenstern und Türen oder sonstige zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen verlangen?

Auch mit einem anderen Nachbarn hat E Probleme: An einer Seite seines Grundstückes stehen drei Pappeln. Deren Wurzeln wachsen dicht unter der Oberfläche und breiten sich stark nach allen Seiten hin aus. Der Nachbar des E, der T, betreibt einen Rasentennisplatz. Die Wurzeln verursachen dort Verwerfungen und Verwölbungen des Bodenbelags der

Spielfelder. Als T sich darüber beschwert, lässt E die Pappeln fällen. Das genügt dem T aber nicht. Er fordert von E, dass dieser die in den Boden eingedrungenen Wurzeln entfernt und überdies auch das Spielfeld wiederherstellen lässt. E weigert sich. Es sei unterstellt, dass die starke oberflächennahe Wurzelbildung von Pappeln **NICHT** allgemein bekannt sei und daher für alle Beteiligten unvorhersehbar kam.

Wie ist die Rechtslage?

Fall 3: Der umkämpfte Kran (insb. Eigentumsvorbehalt, Anwartschaftsrecht)

V verkauft dem K einen Kran. Da K den Kaufpreis nicht auf einmal aufbringen kann, den Kran aber dennoch schon auf seinem Betriebsgrundstück aufstellen und nutzen möchte, vereinbaren die beiden einen Eigentumsvorbehalt. Etwas später benötigt K aufgrund einiger Finanzierungsschwierigkeiten ein Darlehen der Bank B. Zur Sicherung übereignet er ihr den Kran, ohne zu erwähnen, dass er diesen unter Eigentumsvorbehalt erworben hat. Als sich seine finanzielle Lage in der Folgezeit auch nicht bessert und er weder die Kaufpreistraten noch die Darlehensraten leisten kann, tritt V nach angemessener Nachfristsetzung vom Kaufvertrag zurück und verlangt den Kran heraus. B erfährt davon und widerspricht, da sie Eigentümerin geworden sei. Außerdem stellt sie das Darlehen fällig und verlangt ihrerseits von K die Herausgabe des Krans.

Wer ist Eigentümer des Krans? Kann dieser den Kran von K herausverlangen?

Variante:

Es ist nur noch eine Kaufpreistraten offen, V hat den Rücktritt noch nicht erklärt. Um den Kran „zu bekommen“, leistet B diese an den V. Dieser lehnt die Zahlung ab, da er nur den K als seinen Vertragspartner ansieht. Überdies meldet sich jetzt auch noch der Vermieter des Betriebsgrundstücks, der X, dem K die fällige Miete seit einem Jahr nicht mehr geleistet hat. Da K bereits angefangen hatte, seinen Betrieb aufzulösen und sich mitsamt seinen Gerätschaften abzusetzen, hat X inzwischen zur Sicherheit den Kran in seinen unmittelbaren Besitz gebracht.

Kann B die Herausgabe des Krans von X verlangen?

Fall 4: Die heißbegehrte Fräsmaschine (insb. Übereignung)

Im Januar 2004 verkaufte V dem K eine Fräsmaschine. Da K den gesamten Kaufpreis nicht sofort aufbringen konnte, behielt sich V das Eigentum bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises vor. K nahm die Maschine schon in Benutzung.

Im April 2004 nahm K bei der B-Bank ein Darlehen auf. Zu dessen Sicherung übereignete K der B die Fräsmaschine zur Sicherheit. In der Sicherungsabrede einigten sich die beiden, dass das Eigentum an der Maschine auf die B übergehen und K die Maschine weiter benutzen solle.

Im Rahmen der eigenen Refinanzierung trat die B-Bank im August 2004 die Rechte aus dem Darlehens- und dem Sicherungsvertrag an die C-Bank ab; dabei waren sich B und C einig, dass auch das Sicherungseigentum an der Fräsmaschine auf die C übergehen sollte.

Wer ist bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung Eigentümer der Fräsmaschine?

Fall 5: (Zusatzfall) Das Koksgeschäft (insb. Übereignung, Scheingeheißerwerb)

Frau Friederike Kaiser (K) bezog regelmäßig die für ihr Haus benötigten Brennstoffe bei der Firma Hannemann (H). Aufgrund eines im Sommer erteilten, im Voraus bezahlten Auftrags war diese Firma verpflichtet, Frau K die benötigten Brennstoffe nach Abruf zu liefern.

Im Oktober bat Frau K Herrn H telefonisch um die Lieferung von 9 t Koks. H sagte die Lieferung zu. Zu diesem Zeitpunkt hatte er aber bereits sein Kohlengeschäft aufgegeben – was Frau K nicht bekannt war – und arbeitete als Vertreter gegen Provision bei der Kohlenhandlung Vasold (V). An diese Firma wandte sich H wegen der Belieferung von Frau K, indem er gegenüber V behauptete, mit Frau K in V's Namen einen entsprechenden Kaufvertrag abgeschlossen zu haben.

Die Firma V lieferte die 9 t Koks. Der Hauswart von Frau K nahm den Koks entgegen und quittierte den Empfang. Ein Lieferschein wurde ihm nicht ausgehändigt. Zwei Tage nach der Lieferung erhielt Frau K von der Firma V die Rechnung für die gelieferten Heizstoffe. Noch am selben Tage verweigerte sie die Bezahlung mit der Begründung, dass sie bei der Firma V keinen Koks bestellt und diesen dem H bereits bezahlt habe. Den Koks hat sie bislang noch nicht verbraucht.

V klagt nun auf Bezahlung der 9 t Koks, hilfsweise auf Herausgabe.

Mit Aussicht auf Erfolg?

Fall 6: Der ramponierte Rallyewagen (insb. EBV)

E ist Eigentümer eines Rallyewagens im Wert von € 50.000,-. Dieb D entwendet das Fahrzeug, spritzt es um und veräußert es für € 45.000,- an den Rennstallchef K, der sich gerade im Urlaub befindet und deshalb bei dem gesamten Vorgang durch seinen bevollmächtigten Chefmechaniker L vertreten wird. Da der vorgelegte Kfz-Brief, dem gemäß der Wagen bislang allein auf den D zugelassen worden ist, merkwürdig aussieht (handschriftlich ausgefüllt, Unterschrift und Stempel verwischt), der Lack nicht ganz sauber, sondern offenbar sehr hastig aufgetragen worden ist und L bereits gehört hat, dass der D ein ‚windiger Geschäftsmann‘ sei, hat L Zweifel hinsichtlich der Herkunft des Fahrzeugs, ohne aber dem ahnungslosen K davon Mitteilung zu machen.

Eines Nachts legt der Konkurrent X des K Feuer in der Garage des K; bei einer notwendig hastigen Rettungsaktion durch L gerät der Wagen trotz aller Sorgfalt auf einer nicht erkennbaren Ölspur ins Schleudern und prallt gegen einen Baum. Neben dem erheblichen Blechschaden sind auch Motor, Getriebe, Stoßdämpfer und Chassis in Mitleidenschaft gezogen. Die (angemessene) Reparaturrechnung einer externen Fachwerkstatt beträgt € 5.000,-. Auch E hätte das Fahrzeug reparieren lassen. Trotz aller Bemühungen vermindert sich jedoch der Wert des Fahrzeugs um € 20.000,-, weil es durch das teilweise irreparabel verzogene Chassis für professionelle Rallyes nur noch eingeschränkt tauglich ist. Durch die Vermietung des Wagens an Kfz-Händler für Promotionsveranstaltungen erlangt K gleichwohl € 2.500,- in bar, die er für seinen Lebensunterhalt verbraucht.

E verlangt von K das Fahrzeug heraus und begehrt ferner von K Schadensersatz in Höhe von € 20.000,- wegen des Wertverlusts und Herausgabe der Mieteinnahmen von € 2.500,-.

K verweigert die Herausgabe. Jedenfalls will er von E Ersatz der Reparaturkosten in Höhe von € 5.000,- erlangen.

Von dem Dieb D verlangt E Zahlung von € 50.000,-.

Bestehen die geltend gemachten Ansprüche?

Fall 7: (Zusatzfall) Die zerstörten Uhren (insb. EBV)

D, der ein Uhren- und Schmuckgeschäft betreibt, stiehlt bei E drei wertvolle Uhren. Er bietet sie in seinem Laden zum Verkauf an, wobei er den Preis auf etwa die Hälfte des Wertes festsetzt. B 1 kauft die erste Uhr. Da er von Uhren nichts versteht, erkennt er auch nicht den wahren Wert der erworbenen Uhr. Als ihm die Uhr eines Tages nicht mehr gefällt, schleudert er sie in einem Anfall von Wut in eine Gebirgsschlucht. B 2 kauft die zweite Uhr. Er erkennt, dass die Uhr weit unter ihrem Wert verkauft wird. In seiner kindlichen Naivität glaubt er jedoch, die Preisgestaltung entspringe der Menschenfreundlichkeit des D, der ein gutes Werk an den Verbrauchern tun wolle. Eines Tages gerät die Uhr infolge leichtfertigen Verhaltens des B 2 in einen elektrischen Fleischwolf und wird völlig zerstört. B 3 kauft die dritte Uhr. Als Fachmann erkennt er sofort den wahren Wert der Uhr. Auf diesbezügliche Fragen reagiert D verlegen. Schließlich „einigen“ sich B 3 und D auf einen nochmals reduzierten Preis. Bei einem Verkehrsunfall, in den B 3 kurz darauf schuldlos verwickelt wird, wird die Uhr gänzlich zerstört.

Nach 5 Jahren ermittelt E den vorliegenden Sachverhalt. Da von D nichts zu holen ist, wendet er sich an B 1, B 2 und B 3. Er verlangt jeweils die Herausgabe der Uhren und, falls dies nicht möglich ist, Schadensersatz.

Mit Recht?

Fall 8: (Zusatzfall) Investitionen für die Zukunft am Hang? (insb. EBV)

A erwarb von dem seit Jahren unerkennbar geisteskranken B ein Grundstück mit Gebäude, das an einem Hang liegt. Nach 6 Jahren verlangt der zwischenzeitlich bestellte Betreuer des B von A das Grundstück heraus. A hat in der Zwischenzeit viel Geld in das Grundstück investiert:

Er ließ Teile des durch den Lauf der Zeit schadhaft gewordenen Daches ausbessern.

Um ein Abrutschen zu verhindern, musste er eine Stützmauer errichten lassen.

Als kunstsinniger Mensch ließ er, einer Zeitströmung folgend, die noch gut erhaltene Fassade des Gebäudes durch den berühmten Maler Einlad in dessen Stil bemalen.

Außerdem ließ A eine Heizung einbauen, die allerdings auf Grund verschiedener Umstände inzwischen wieder stillgelegt werden musste und einer vollständigen Erneuerung bedarf.

Ist A berechtigt, das Grundstück nur gegen Erstattung seiner Ausgaben herauszugeben?

Fall 9: Die offene Reparaturrechnung (Werkunternehmerpfandrecht, EBV)

Der Privatmann K kauft bei V ein Auto. Da K den Kaufpreis nicht sofort aufbringen kann, vereinbaren die beiden einen Eigentumsvorbehalt. K nimmt den Wagen nach Hause mit. Als er ein paar Tage später einen Unfall baut und der Wagen dabei beschädigt wird, bringt er diesen zur Werkstatt des U, damit der das Auto reparieren möge. So geschieht es auch. Der K kommt inzwischen jedoch in Zahlungsschwierigkeiten. Weder den Kaufpreis noch die Reparaturrechnung kann er bezahlen. V tritt daraufhin wirksam vom Kaufvertrag zurück und verlangt von K die Rückgabe des Wagens. K verweist ihn auf U. V wendet sich nun an U, damit ihm dieser den Wagen herausgebe. U hingegen will dem Verlangen des V erst nachkommen, wenn seine Reparaturrechnung beglichen wurde.

Kann V dennoch die Herausgabe verlangen?

Variante:

In den AGB des U war geregelt, dass an allen eingebrachten Sachen ein vertragliches Pfandrecht entstehen solle. Den Kfz-Brief lässt sich U nicht zeigen, als der Wagen zur Reparatur zu ihm gebracht wird. Bevor V sich an U wenden kann, wird der Wagen in einer – formell ordnungsgemäßen – öffentlichen Versteigerung an X versteigert. Der Erlös beträgt € 10000,-. X zahlt bar. Die Werklohnforderung des U beläuft sich auf € 3000,-.

Kann V den Wagen nun von X herausverlangen?

Wenn nicht, kann er von U den Erlös aus der Versteigerung ganz oder teilweise verlangen?

Fall 10: (Zusatzfall) Die verflixte Graphik (insb. Pfandrecht)

Anton (A), der vorübergehend in finanziellen Schwierigkeiten ist, leiht sich von seinem alten Bekannten Berthold (B) für 6 Monate € 2.500. Da B Wert auf eine Sicherheit legt, kommen A und B überein, dass B sich im Falle der Nichtrückzahlung an einer wertvollen Graphik des Kunstsammlers A schadlos halten könne; bis zur Rückzahlung der € 2.500 solle B die Graphik verwahren. A erklärt B, dass er die Graphik nicht sofort übergeben könne, weil er (A) sie seinem Freund Xaver (X), der eine Ausstellung veranstaltet, ausgeliehen hat. Daraufhin lässt B sich von A alle Ansprüche gegen X bezüglich der Graphik abtreten.

Am nächsten Tag versucht A, X über die Vereinbarung mit B zu informieren. In der Wohnung des X trifft er aber nur dessen langjährige Haushälterin an. Deshalb schreibt er einen Zettel, auf dem er X die Vereinbarungen mit B mitteilt und ihn zur Aushändigung der Graphik an B am Ende der Veranstaltung auffordert. A bittet die Haushälterin, X den Zettel zu übergeben. Die Haushälterin vergisst dies jedoch, so dass X die Graphik einige Tage später A zurückgibt. Da A die Vereinbarung mit B inzwischen bereut hat, erzählt er X nichts von diesen Vereinbarungen, nimmt die Graphik entgegen und schenkt sie seiner Freundin Frieda (F), die von den Vereinbarungen zwischen A und B keine Kenntnis hat, zum Geburtstag.

Welche Ansprüche hat B gegen F und A?

Fall 11: Das umstrittene Grundstück (insb. Immobiliarsachenrecht)

A verkauft an B ein Grundstück. Dieser Kaufvertrag wird am 2. Mai notariell beurkundet, zugleich erklären A und B vor dem Notar auch die Auflassung und beantragen durch ihn die Eintragung der Übereignung in das Grundbuch. Am 1. Juni wird B im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Variante 1: Bevor der Eintragungsantrag am 5. Mai beim Grundbuchamt eingeht, erklärt A dem B, dass er die Auflassung widerrufe.

Variante 2: Die Auflassung wurde beurkundet. Am 15. Mai wird über das Vermögen des A ein Insolvenzverfahren eröffnet.

Variante 3: Versehentlich war C im Grundbuch anstelle des A als Eigentümer eingetragen. Der Grundbuchbeamte trägt dennoch am 1. Juni B als neuen Eigentümer ein.

Variante 4: Wie in Variante 2, jedoch weigert sich der Grundbuchbeamte, B einzutragen.

Variante 5: Nicht der eingetragene A, sondern E ist Eigentümer des Grundstücks. Es hätte sich B geradezu aufdrängen müssen, dass A nicht der Eigentümer ist, er wusste es aber nicht.

Variante 6: Wie in Variante 5, jedoch erfährt B am 20. Mai zweifelsfrei, dass E Eigentümer ist.

Variante 7: Wie in Variante 5, jedoch wurde gemäß einstweiliger Verfügung auf Betreiben des E am 20. Mai ein Widerspruch gegen das Eigentum des A eingetragen.

Variante 8: Wie in Variante 7, jedoch beruhte der Widerspruch auf einer einstweiligen Verfügung, die D in der Annahme erstritten hatte, er sei Eigentümer.

Wer ist jeweils Eigentümer des Grundstücks?

Fall 12: Die vorgemerkte Hühnerfarm (insb. Auflassungsvormerkung)

Mit notariell beurkundetem Vertrag verkauft V an K am 01.07. das Grundstück, auf dem er eine Hühnerfarm betreibt. V will das noch einige Zeit selbst tun, weshalb vereinbart wird, dass die Auflassung erst im Dezember erfolgen soll. Zur Sicherung des Auflassungsanspruchs bewilligt V eine Vormerkung, die am 15.07. eingetragen wird.

Im September gerät V in erhebliche Geldschwierigkeiten. Um seinen Lebensraum, eine Hühnerfarm in New South Wales (Australien), verwirklichen zu können, entschließt er sich, das Grundstück erneut zu verkaufen. Dem leichtgläubigen Käufer A erklärt er, dass der vorgemerkte Anspruch durch einen Rücktritt des K im August erloschen sei, die Vormerkung sei nur noch nicht aus dem Grundbuch gelöscht worden. Nach notariellem Kaufvertragsschluss und ordnungsgemäßer Auflassung wird A als Eigentümer eingetragen.

Als K das Anfang Dezember erfährt, will er wissen, ob er das Grundstück noch erwerben kann, obwohl A es „um keinen Preis“ mehr hergeben will, und welche Ansprüche ihm gegen V und A zustehen.

Variante 1: Anstatt zu verkaufen, verpachtet V die Farm im Oktober für vier Jahre an H. Im Dezember erfolgen Auflassung und Eintragung des K, der nunmehr das Grundstück von H herausverlangt. Mit Erfolg?

Variante 2: V verkauft oder verpachtet die Farm zwar nicht an Dritte, er war jedoch fälschlicherweise im Grundbuch als Eigentümer eingetragen; tatsächlicher Eigentümer war der E. Dieser erwirkt im August die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Eintragung des

V. Kann der K, der von dem Widerspruch und dem Eigentum des E nichts weiß, noch Eigentum erwerben, wenn V ihm nunmehr das Grundstück auflässt und K eingetragen wird?

Variante 3: Wie Abwandlung 2, jedoch wusste K davon, dass V nicht Eigentümer war. Am 25.07. tritt K seinen Auflassungsanspruch an den redlichen D ab. Am 1.11. erklären V und D vor einem Notar die Auflassung; D wird am 01.12. als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Hat er Eigentum an der Farm erworben?

Fall 13: Spät erkannte Geisteskrankheit (insb. Hypothek, Entstehung, Übergang)

G ist Gläubiger einer Darlehensforderung gegen E, für die am Grundstück des E eine Briefhypothek bestellt ist. G übertrug zwei Jahre nach der Valutierung (Rückzahlungen waren noch nicht erfolgt) die Hypothek in notariell beglaubigter Form unter Übergabe des Hypothekenbriefes an X. Dieser verkaufte die Hypothek an die B-Bank, um kurzfristig liquide zu werden; die Hypothek wurde in notariell beglaubigter Form unter Übergabe des Hypothekenbriefes an die B übertragen. Nunmehr wird festgestellt, dass sich G bei der Übertragung der Hypothek an X infolge einer Alterskrankheit in einem die freie Willensbildung ausschließenden Zustand krankhafter Geistesstörung befand.

B fragt nach ihren Ansprüchen gegen E.

Fall 14: (Zusatzfall) Die getilgte Hypothek (insb. Hypothek, Tilgung)

(aus: *Gursky*, Klausurenkurs im Sachenrecht¹¹, 2003, Fall 15, Rz. 234ff.; nach RGZ 143, 278)

Die Witwe W verkaufte im Mai 2002 ein Grundstück zum Preise von € 102.000,- an den Kaufmann A. € 60.000,- bezahlte A in bar, die restlichen € 42.000,- wurden ihm im notariellen Kaufvertrag bis zum 1. Juni 2003 zinsfrei gestundet; diese Restkaufpreisforderung sollte durch eine Buchhypothek gesichert werden. Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag wurden auch die Auflassung, die Einigung über die Hypothekenbestellung und die von A erteilte Eintragungsbewilligung für die Hypothek vom Notar beurkundet.

Nachdem die Eigentumsumschreibung auf A im Grundbuch erfolgt und auch die Hypothek für die W eingetragen war, veräußerte A das Grundstück für € 120.000,- an den Finanzmakler B; dabei wurde die Übernahme der Hypothek durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis vereinbart. Als A der W daraufhin mitteilte, B habe die Restkaufpreisschuld übernommen, erklärte ihm diese, dass sie damit nicht einverstanden sei. B seinerseits verkaufte das Grundstück nach einigen Wochen in notarieller Form für € 145.000,- an den Zahnarzt C und ließ es ihm auf. Der gesamte Kaufpreis wurde von C nach seiner Eintragung als Eigentümer bar bezahlt, da B sich im Kaufvertrag verpflichtet hatte, die Hypothek der W zu tilgen. Bevor es jedoch dazu kam, wurde B zahlungsunfähig.

Anfang Juli 2003 zahlte C die Hypothekensumme an W, um die Zwangsvollstreckung aus der Hypothek zu vermeiden. Er verlangt nun von A Erstattung.

Zu Recht?

Fall 15: Die unsichere Grundschuld (insb. Grundschuld, Übertragung, Einwendungen)

A und B schließen im Januar 2004 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über ein Hausgrundstück des B zum Preis von € 200.000,-. Auflassung und Eintragung und Übergabe erfolgen im Juni 2004. Da A nicht sonderlich liquide ist, konnte er bislang nur € 150.000,- zahlen; für die ausstehende Summe wurde an dem Grundstück gleichzeitig eine Sicherungsgrundschuld für B unter Übergabe des Grundschuldbriefes bestellt.

A und B vereinbaren zudem schriftlich, dass bis zum Mai 2005 nicht aus der Grundschuld vollstreckt werden kann.

Nach kurzer Zeit entdeckt A im Juli 2004, dass das Dach des Hauses undicht ist. Er verweigert die Zahlung des – nunmehr fälligen – Restkaufpreises, bis B das Dach repariert hat. Der Aufwand für die Reparatur beläuft sich auf etwa € 20.000,-.

B seinerseits tritt Anfang August 2004 die Forderung und die Grundschuld schriftlich und unter Übergabe des Grundschuldbriefes an C ab, dem klar ist, dass die Grundschuld der Sicherung der Restkaufpreisforderung dient, der von dem kaputten Dach und der schriftlichen Abrede über die Vollstreckung aber nichts weiß. C kündigt die Grundschuld sogleich, am 12. August 2004.

Er fragt nun nach seinen Ansprüchen gegen A.

Fall 16: (Zusatzfall) Einbau mit Hindernissen (insb. Grundschuld, Tilgung)

Baustoffhändler Borg (B) will Bauunternehmer Schuldeisen (S) mit Baumaterialien beliefern. Da die Lieferungen mit längerem Zahlungsziel erfolgen sollen und B im Hinblick auf den Einbau der Materialien eine Sicherung durch Eigentumsvorbehalt für unzureichend hält, vereinbart er mit Frau Schuldeisen (Frau S), dass sie ihm an ihrem Grundstück eine Sicherungsgrundschuld über € 100.000 zur Sicherung seiner künftigen Forderungen aus Materiallieferungen an ihren Mann bestellt. Die Grundschuld wird eingetragen. Der Grundschuldbrief wird dem B auf Anweisung von Frau S vom Grundbuchamt ausgehändigt.

Nachdem B Material im Rechnungswert von über € 100.000 geliefert hat, gerät er selbst in finanzielle Schwierigkeiten. Er vereinbart mit der Volksbank (V) die Aufnahme eines Darlehens über € 100.000. Zur Sicherung soll er der V alle Forderungen aus Materiallieferungen gegen S sowie die Grundschuld am Grundstück der Frau S abtreten. Demzufolge schickt B der V kurz darauf den Grundschuldbrief mit dem Anschreiben: „Hiermit trete ich Ihnen vereinbarungsgemäß meine Ansprüche gegen S und die Sicherungsgrundschuld am Grundstück der Frau S ab.“ Die V zahlt daraufhin das Darlehen an B aus. S, der von diesen Vorgängen nichts weiß, trägt in der Folgezeit seine Schuld bei B bis auf einen Rest von € 50.000 ab.

Als B das Darlehen der V bei Fälligkeit nicht zurückzahlen kann, kündigt diese der Frau S die Grundschuld und will nunmehr aus den inzwischen fälligen Forderungen gegen S und aus der Grundschuld gegen Frau S vorgehen.

Wie ist die Rechtslage?