

„Frankfurter Golfplatz“

F war Eigentümerin eines ca. 100 Hektar großen Grundstücks in Frankfurt, auf dem eine Galopprennbahn betrieben wurde. Umrandet war das Gelände mit Wald. In der Mitte des Ovals befand sich eine große Wiesenfläche. Sie schloss mit dem Sportverein G e.V. (G), der auf diesem Wiesengrundstück für seine Sportsparte „Golf“ einen Standort errichten wollte, am 01.01.2000 einen schriftlichen Vertrag, durch den sie G das Grundstück zum Preis von vierteljährlich 5.000,- Euro und auf 15 Jahre befristet überließ. In dem Vertrag war geregelt, dass G das Grundstück zum Bau und Betrieb einer Golfsportanlage nutzen darf. Zudem wurde G gestattet, ein Clubhaus zu errichten. § 5 des Vertrages sah vor, dass G nur dann Ersatzansprüche für die Entfernung des Clubhauses zustehen, wenn F dessen Beseitigung verlangt.

Mit Zustimmung der F überließ G am 01.07.2000 das Grundstück an die M-GmbH zur Errichtung und zum Betrieb der Golfsportanlage gegen Zahlung von 60.000,- Euro jährlich. Der Vertrag wurde von dem Geschäftsführer der M-GmbH, versehentlich aber nicht vom Vorstand des G unterzeichnet. Der Vertrag war auf 10 Jahre befristet und enthielt u.a. folgende Regelungen:

§ 14: Die M-GmbH bleibt Eigentümerin sämtlicher Aufbauten auf dem Grundstück.

§ 15: Wird der Hauptvertrag zwischen F und dem G e.V. innerhalb der ersten 10 Jahre der Vertragslaufzeit zwischen dem G e.V. und der M-GmbH beendet, verhandeln beide über eine Entschädigung für die Golfsportanlage.

§ 16: Die M-GmbH ist nach Beendigung des Vertrages berechtigt und verpflichtet, die von ihr errichteten Baulichkeiten mit Ausnahme des Clubhauses wegzunehmen. Der G e.V. kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass die M-GmbH ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Die von der M-GmbH vorgenommenen landschaftsgärtnerischen Maßnahmen bleiben entschädigungslos bestehen.

Der G und die M-GmbH und auch F waren sich darüber einig, dass die M-GmbH nicht für etwaige Ersatzansprüche nach Vertragsbeendigung einzustehen habe.

Die M-GmbH errichtete und betrieb in der Folge auf dem Grundstück eine Golfsportanlage bestehend aus 9 Rasen-Spielbahnen mit Sandbunkern (mit Sand gefüllte Grube) und einem Clubhaus mit angeschlossenen Dahliengarten. Außerdem errichtete sie eine Driving-Range (ein halboffenes Gebäude, in dem die Golfspieler Abschlüge üben können) und einen Parkplatz.

Mit notariellem Vertrag vom 01.02.2014 verkaufte F das Grundstück an den N. Auch wurde darin die Auflassung erklärt. Der N wurde am 10.03.2014 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Nach einem Streit über die Nebenkosten kündigte der G der M-GmbH mit Schreiben vom 22.03.2014 den Vertrag wirksam ordentlich zum 30.06.2014.

Als N feststellte, dass er Anfang April und Anfang Juli 2014 keinen Zahlungseingang von G erhalten hatte, forderte er G Mitte Juli 2014 „wegen der zwei rückständigen Quartalszahlungen“ zur sofortigen Begleichung der Rückstände auf und teilte ihm mit, dass G „das Grundstück zudem sofort, spätestens aber bis zum 31.12. 2014 zu räumen habe“.

Im August 2014 teilte G dem N mit, dass er die zwei eingeforderten Quartalszahlungen nicht an N zahlen werde, weil er mit diesem keinen Vertrag geschlossen habe. Er verweist – zutreffend – darauf, dass ihm der Eigentümerwechsel von F auf N nicht mitgeteilt wurde, und er deshalb in dieser Unkenntnis alle bislang fälligen Zahlungen an die F erbracht habe. Zudem könne er das

© Jura Intensiv (EK_SKK_B_Golfplatz_SV_Loes) Seite 1 von 2

Grundstück nicht herausgeben, da die M-GmbH das Grundstück immer noch nicht herausgegeben habe. Im selben Monat wurde über das Vermögen des Vereins das Insolvenzverfahren eröffnet.

Auch die M-GmbH verweigert die Herausgabe des Grundstücks an den N. Ihr stünden Ersatzansprüche gegen N zu, die erst zu begleichen wären. Schließlich habe sie, die M-GmbH, die gesamte Golfanlage errichtet. N behauptet dagegen, dass Ansprüche, soweit sie überhaupt bestehen, jedenfalls verjährt seien.

Erstellen Sie ein Gutachten mit dem Zeitpunkt Anfang Januar 2015 über die folgenden Fragen

Frage 1: Kann N vom G e.V. die Herausgabe des Grundstücks verlangen?

Frage 2: Kann N von der M-GmbH die Herausgabe des Grundstücks verlangen?

Zusatzaufgabe:

Die Errichtung der Golfplatzanlage hat die M-GmbH insgesamt 4,5 Millionen Euro gekostet. Es entfielen auf die 9-Loch-Anlage 1,5 Mio. Euro, auf die Driving-Range 1 Mio. Euro, auf den Parkplatz 500.000,- Euro und auf das Clubhaus mit Garten 1,5 Mio. Euro.

M erhebt gegen N eine Zahlungsklage über 500.000,- Euro beim örtlich und sachlich zuständigen LG Frankfurt a.M. N erhebt die Widerklage mit dem Antrag, festzustellen, dass keine Zahlungspflicht des N gegenüber der M-GmbH besteht.

Sind die Klage und die Widerklage zulässig? Auf die Begründetheit ist nicht einzugehen!

Es ist auf alle aufgeworfenen Fragen des Falles – ggfs. hilfsgutachterlich – einzugehen!

Anmerkung:

Das Nichtbeantworten der Zusatzaufgabe wird nicht negativ bewertet. Es können aber wertvolle Zusatz- oder Ausgleichspunkte erzielt werden.