



4. November 2013

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene WS 2013/14

Fallbesprechung am 4. November 2013 (Hans)

Sachverhalt: „Brötchen contra Biomilch“

Bäckermeister Konstantin Krume (K) war die Arbeit in der städtischen Großbäckerei leid und wollte sich endlich selbständig machen, um sich durch die Herstellung von kreativem Backwerk selbst verwirklichen zu können. Nach einigen Monaten intensiver Suche fand er mit Hilfe des ihm bekannten Maklers Mike MoneyMaker (M) ein leer stehendes, etwas heruntergekommenes Anwesen in idyllischer Vorstadtlage, zu dem außer einem Ladenlokal auch geeignete Räumlichkeiten gehörten, die er als Backstube nutzen konnte. Dieses Anwesen mietete er sodann im Sommer 1997 von dessen Eigentümer Benjamin Blume (B) für 10 Jahre. In dem schriftlichen Vertrag (die Hinzuziehung eines Notars kam beiden nicht in den Sinn) wurde dem K ein Optionsrecht dahingehend eingeräumt, dass dieser das Anwesen nach Ablauf der Mietzeit käuflich erwerben könne. Im Gegenzug verpflichtete K sich, das Gebäude während der Mietzeit in ordentlichem Zustand zu erhalten. Da hierzu wegen der desolaten Beschaffenheit des Anwesens erhebliche Mittel erforderlich sein würden, sollte der Kaufpreis 15 % unter dem Wert des Anwesens liegen.

In den ersten beiden Jahren führte K an dem Gebäude umfassende Instandhaltungsmaßnahmen durch (Dachreparaturen, Erneuerung schadhafter Rohrleitungen etc.). Nachdem die Geschäfte mit der Backkunst glänzend angelaufen waren, wollte K seine Bäckerei um ein Café erweitern und errichtete zu diesem Zweck einen Anbau an dem Gebäude. Außerdem wurde die Backstube erheblich vergrößert und modernisiert. Insgesamt beliefen sich die Kosten dieser Baumaßnahmen, die K im Hinblick auf die im Vertrag vereinbarte spätere Ankaufsmöglichkeit durchgeführt hatte, auf 582.000 Euro.

Im Frühjahr 2007 trat Dagobert Dick (D), der auf dem Nachbargrundstück einen kleinen bäuerlichen Betrieb bewirtschaftete, an B heran. D wollte mit einer neuartigen Herstellung von Biomilch dem anhaltenden Trend für Ökoprodukte folgen und hatte zu diesem Zweck von der Landesregierung Subventionen in Aussicht gestellt bekommen. Das benachbarte Anwesen des B konnte er aufgrund der von K getätigten Investitionen in idealer Weise zur Lagerung und zum Verkauf der Biomilch nutzen. Er bot B einen so guten Preis für das Anwesen, dass dieser der Versuchung einer Veräußerung nicht widerstehen konnte und kurze Zeit später den Kaufvertrag mit D unter Dach und Fach brachte und das Eigentum übertrug.

Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit verlangt D unmittelbar von K die Einräumung des Besitzes an dem Anwesen. K gibt zwar den Besitz heraus, ist aber empört über das Vorgehen des B und möchte wenigstens Ersatz seiner Aufwendungen. Er verlangt in erster Linie von B, aber auch von D die Erstattung der für die Baumaßnahmen aufgewendeten 582.000 Euro. B verweist ihn an D, und D verweist ihn an B. Im Übrigen meint D, wenn er schon zahlen müsse, könne er sich bei B schadlos halten. B verweigert jedoch jegliche Zahlungen an D. Wie ist die Rechtslage?