

Rechtsanwältin Heike Matzkat-Eschenburg, Lübeck*

„Anna, Otilie und die enterbte Tochter“

THEMATIK	Rücktritt vom Grundstücksübertragungsvertrag, Gestaltung eines Erbvertrages, Vor- und Nach- erbschaft, Öffentliche Zustellung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwer
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze; Palandt, BGB; Thomas/Putzo, ZPO

■ **SACHVERHALT**

Loh, Luig & Matzkat
Rechtsanwaltssozietät

Helia Loh
Rechtsanwältin

Jens Luig
Rechtsanwalt

Heike Matzkat-Eschenburg
Rechtsanwältin

Lübeck, den 21.3.2017
Unser Zeichen: Z22/301/17

Vermerk:

Es erscheinen Anna Richter geb. Papenburg und Dr. Otilie Hagen geb. Papenburg, um sich erbrechtlich beraten zu lassen. Beide Mandantinnen sind Zwillingsschwestern und 82 Jahre alt. Ihre Ehemänner sind schon seit mehr als zwanzig Jahren tot. Beide wohnen in einer Wohngemeinschaft zusammen in der elterlichen Wohnung in der Moltkestraße 2 in Lübeck. Ihre Kräfte ließen nach, es gäbe vermehrt gesundheitliche Probleme, daher wollten sie sich für alle Fälle wechselseitig absichern. Eine Vorsorgevollmacht und eine Patientenverfügung haben sie jeweils schon notariell anfertigen lassen. Nun soll noch die testamentarische Absicherung folgen.

Die Wohnung in der Moltkestraße gehört ihnen je zu ½. Sie berichten weiter, dass Frau Dr. Hagen eine weitere Wohnung auf Sylt, Friedrichstr. 9 in Westerland besitzt. Diese habe sie jedoch schon vor fünfzehn Jahren an ihre Tochter Gudrun Hagen übertragen und sich den lebenslangen Nießbrauch eintragen lassen. Zur Sicherheit habe sie sich im notariellen Übertragungsvertrag ein unwiderrufliches Rückforderungsrecht einräumen lassen.

Frau Richter hat ebenfalls eine Tochter, Hedwig Huntenhorst geb. Richter. Zu Hedwig haben beide Schwestern ein sehr inniges Verhältnis. Hedwig besucht die beiden täglich und kümmert sich rührend. Zu Gudrun ist der Kontakt mittlerweile abgebrochen, sie habe sich einer esoterischen Sekte angeschlossen. Die Mandantinnen fürchten, dass diese Sekte die Wohnung irgendwie an sich bringen könne. Daher habe sich Frau Dr. Hagen überlegt, von ihrem Rückübertragungsrecht Gebrauch zu machen und dies der Tochter auch schon geschrieben. Leider gäbe es nicht einmal eine Postanschrift von Gudrun. Zuletzt habe sie in Bremen gewohnt. Ihr Schreiben, mit dem sie ihr Rückforderungsrecht ausgeübt hat, ist mit dem Vermerk „Unbekannt verzogen“ zurückgekommen.

Soweit es die Gesundheit zuließe, seien die Mandantinnen noch regelmäßig auf Sylt, und Frau Richter solle dies auch noch im Falle des Todes von Otilie weiterhin tun können.

* Die Verfasserin ist langjährige Dozentin im Referendareinführungskurs am LG Lübeck.

Es gäbe noch einen schönen antiken Spiegel von Anna, der einigen Wert haben dürfte. Diesen hat Frau Richter zur Hochzeit von ihrem verstorbenen Mann geschenkt bekommen. Diesen solle ihre Zuehfrau Maria Kowalski bekommen, wenn Anna stirbt. Maria liebt die Romantik und den Spiegel sehr und pflegt ihn stets liebevoll.

Ansonsten möchten sich die Schwestern wechselseitig zu Erben einsetzen. Dazu gehöre auch ihr Barvermögen. Schließlich möchten sie nicht aus ihrer Wohnung ausziehen müssen. Nachteile bei der Erbschaftssteuer nähmen sie in Kauf, darauf habe sie schon ihr Steuerberater hingewiesen.

Wichtig ist ihnen auch, dass sie nach dem Tod der Erstversterbenden noch voll über alles verfügen können. Denn falls sie allein nicht mehr zurechtkämen, müßten sie die Immobilien verkaufen können, um einen angemessenen Platz in einer Seniorenresidenz zu finanzieren. Nach dem Ableben der Letztversterbenden soll die Tochter Hedwig Huntenhorst geb. Richter alles erben. Gudrun soll enterbt werden und auch keinen Pflichtteil erhalten, weil sie sich der Esoteriksekte angeschlossen und den Kontakt zur Mutter einseitig abgebrochen hat.

Die Mandantinnen bitten um Beratung, wie man ihre Ziele möglichst effektiv erreichen kann. Vor allem möchte Frau Dr. Hagen wissen, was sie hinsichtlich der Sylter Wohnung unternehmen sollte.

Der Übertragungsvertrag für die Westerländer Wohnung befindet sich in der Anlage.

gez. Rechtsanwältin Matzkat-Eschenburg

Nummer B243 der Urkunderolle für 2002

1. Ausfertigung

Verhandelt
Zu Lübeck am 18.12.2002

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin
Im Bezirk des Oberlandesgerichts Schleswig-Holstein

Dr. Elfriede Meier

mit dem Amtssitz in Lübeck
erschieden:

1. Frau Dr. Ottilie Hagen geb. Papenburg, geboren am 21.10.1936 wohnhaft Moltkestraße 2 in 23564 Lübeck,
– nachstehend Übergeberin genannt –
2. Frau Gudrun Hagen geb. am 19.12.1958, wohnhaft Bahnhofstraße 17 in 28195 Bremen

Die Erschienenen sind von Person bekannt. Sie erklärten folgenden Grundstückübergabevertrag mit Auflassung:

I. Vorbemerkung

Die Übergeberin ist alleinige Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

einen Miteigentumsanteil von 20710.000stel an dem Grundstück Gemarkung Westerland Flur 000 Flurstück 1104, Gebäude und Freifläche Friedrichstraße 9 mit einer Gesamtgröße von 3657,00 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung, belegen im 3. Obergeschoß, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Westerland Blatt 1195.

II. Übergabevertrag

Die Übergeberin übergibt den in Ziffer I bezeichneten Grundbesitz an die Übernehmerin zu Alleineigentum.

III. Bedingungen

1. Eine Gegenleistung für diese Übertragung ist nicht zu erbringen.

2. Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Ziffer I. bezeichneten Grundbesitz auf die Übernehmerin gemäß Ziffer II dieses Vertrages übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

...

IV. Nießbrauchsrecht

...

V. Rücktrittsrecht

Die Übergeberin behält sich hiermit das Recht vor, von diesem Vertrag durch einseitige, in ihrem freien Ermessen liegende Erklärung ohne Angabe von Gründen zurückzutreten. Dies gilt insbesondere für den Fall des Vorversterbens der Übernehmerin. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich per Einschreiben zu erfolgen.

Bei Ausübung des Rücktrittsrechts ist die Übernehmerin verpflichtet, das ihr übertragene Eigentum an dem Grundbesitz unentgeltlich an die Übergeberin zurückzuübertragen.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Vertragsschließenden die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Erschienenen zu 1. im Grundbuch.

Das Rücktrittsrecht erlischt mit dem Tode der Berechtigten; zur Löschung im Grundbuch soll der Nachweis des Todes genügen.

...

[Vom weiteren Abdruck wurde abgesehen.]

Bearbeitervermerk:

1. Erörtern Sie in einem Gutachten, ob und wie die Mandantin das Eigentum an der Sylter Wohnung wiedererlangen kann. Dabei sind in einem gesonderten Abschnitt Zweckmäßigkeitsüberlegungen anzustellen. Prüfen Sie weiter in einem Gutachten, wie ein den Interessen der Mandantinnen Rechnung tragendes Testament bzw. Erbvertrag auszugestaltet ist. Bearbeitungszeitpunkt ist der 23.3.2017.

2. Fertigen Sie gemäß dem Ergebnis Ihrer gutachterlichen Erörterungen ein Mandantenschreiben an, in dem Sie die Mandantin über das Ergebnis Ihrer Prüfung zum Eigentumsverschaffungsanspruch sowie über die mögliche erbrechtliche Ausgestaltung informieren. Fertigen Sie weiter gemäß dem Ergebnis Ihrer Prüfung den Entwurf des entsprechenden Testaments bzw. Erbvertrages an. Sollten zu einer Klausel mehrere gleichwertige Alternativen in Betracht kommen, braucht nur eine Alternative formuliert werden.

3. Steuerrechtliche Fragestellungen sind nicht zu prüfen.

4. Zugelassene Hilfsmittel:

- a) Schönfelder, Deutsche Gesetze;
- b) Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch;
- c) Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung.