

Wiss. Mit. Simon Böhringer und Wiss. Mit. Fabian Konnerth, Konstanz*

„Das Erbe fährt digital“

THEMATIK	Sachenrecht: Auflassungsvormerkung; Erbrecht: digitales Testament und Erbenbesitz
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittelschwer
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	BGB-Textausgabe

■ SACHVERHALT

TEIL I

Dem betagten E gehört eine luxuriöse Mercedes S-Klasse (Vermögenswert des Autos 250.000 EUR/Gesamtvermögen des E (inklusive des Autos) 260.000 EUR). Zur Sicherung seiner Vermögensgegenstände möchte E seiner einzigen Tochter T das Auto übertragen. Außer T existieren keine weiteren Verwandten. Weil E sich für technisch begabt hält, verfasst und unterschreibt er mit dem ApplePen auf seinem iPad folgenden Text:

„Für den Fall meines Versterbens soll meine Tochter T meine Mercedes S-Klasse bekommen.“

E unternimmt daraufhin keine weiteren Schritte und hat das Dokument nur digital auf seinem iPad gespeichert. Nach einiger Zeit ist sich E, nach einem Gespräch mit einem befreundeten Juristen, nicht mehr sicher, ob das iPad-Dokument ausreichend ist. Auch kommen ihm Zweifel am Verantwortungsbewusstsein der T, weil T an einer fortschreitenden Demenz erkrankt ist und nicht mehr in der Lage ist, eigene Geschäfte abzuschließen. Zur Sicherheit schreibt und unterschreibt er daher den Inhalt des iPad-Dokuments auf ein Blatt Papier. Einziger Unterschied ist, dass nicht T, sondern sein bester Freund F das Auto bekommen soll. Weitere Angaben (Ort, Datum) enthält das Schreiben nicht. Allerdings vergisst E, das Dokument auf dem iPad zu löschen. Im Januar 2024 verstirbt E.

T, die von dem zweiten Schreiben keine Kenntnis hat, hält sich für die neue Inhaberin der S-Klasse. Da T von Verbrennermotoren nicht sonderlich begeistert ist, sieht sie sich aufgrund einer moralischen Pflicht dazu gezwungen, das Auto zu veräußern. Hierzu holt T das Fahrzeug vom Grundstück des E und veräußert und übergibt es ohne Vorlage der Fahrzeugpapiere an den C. C wiederum befindet sich in finanziellen Schwierigkeiten und übereignet das Auto der B-Bank zur Sicherung eines Darlehens. Nachdem sich der Sachverhalt aufklärt, wendet sich F an C, welcher immer noch im Besitz des Autos ist.

Aufgabe 1: Kann F von C Herausgabe des Autos verlangen?

TEIL II

A ist Inhaber eines Mehrfamilienhauses in Konstanz. Weil A aber in finanzielle Schwierigkeiten gerät, sucht er nach Möglichkeiten, an Geld zu kommen. Ihm kommt daher die Idee das Mehrfamilienhaus gewinnbringend zu veräußern. Hierbei verhandelt er mit dem Interessenten K. Beide werden sich im Dezember 2022 schnell über einen Kaufpreis von 1,3 Mio. EUR einig. Dabei wird zwischen den Beteiligten Barzahlung vereinbart. Eine Eintragung des K als Eigentümer im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Zur Sicherung verlangt K jedoch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Daraufhin bewilligt A dem K die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Diese wird ordnungsgemäß zugunsten des K im Februar 2023 im Grundbuch eingetragen.

Weil K ebenfalls von der steigenden Inflation betroffen ist, veräußert er nach erfolgter Einigung und Auflassung das Grundstück und die Forderung gegen A an den P. Das Grundbuchamt wird daraufhin ordnungsgemäß informiert und P wird als Begünstigter der Vormerkung eingetragen. Da die finanziellen Schwierigkeiten des A nun rasant zunehmen, sucht er verzweifelt nach weiteren Möglichkeiten an Geld zu kommen. Hierbei kommt ihm die

* Die Autoren Böhringer und Konnerth sind Wissenschaftliche Mitarbeiter und Doktoranden am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht mit Personen- und Unternehmenssteuerrecht von Prof. Dr. Oliver Fehrenbacher an der Universität Konstanz. Die Klausur wurde in leicht abgewandelter Form im Wintersemester 2024/2025 in der Übung für Fortgeschrittene an der Universität Konstanz zur Bearbeitung ausgegeben.

Idee, eine Wohnung des eigentlich schon übertragenen Mehrfamilienhauses zu vermieten. Dazu schließt er im April 2023 mit M einen Mietvertrag ab und übergibt ihm die Schlüssel. M zieht auch sogleich in die Wohnung ein.

Wenige Zeit später wird dann P als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Weil P das Mehrfamilienhaus nun selbst nutzen möchte, wendet er sich an den Mieter (M) der Wohnung und verlangt die Wohnung heraus. M, der mittlerweile von der ganzen Geschichte erfahren hat, ist empört. Er bringt vor, es könne doch nicht sein, dass man derart große Summen noch bar bezahlen könne. Nach seiner Auffassung läge der Vormerkung schon kein sicherungsfähiger Anspruch zugrunde. P ist der Meinung, er habe die Vormerkung wirksam erworben und sei am Ende auch rechtmäßiger Eigentümer geworden.

Aufgabe 2: Kann P von M die Wohnung nach § 985 BGB herausverlangen?

Bearbeitervermerk: Auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Fragen ist gegebenenfalls hilfsgutachtlich einzugehen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche sind nicht zu prüfen.

Auszug aus dem Geldwäschegesetz (GwG)

§ 16a Verbot der Barzahlung beim Erwerb von Immobilien

(1) Bei Rechtsgeschäften, die auf den Kauf oder Tausch von inländischen Immobilien gerichtet sind, kann eine geschuldete Gegenleistung nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden. Dasselbe gilt für den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört. Übergibt der Schuldner Bargeld, Gold, Platin oder Edelsteine oder überträgt er Kryptowerte als Gegenleistung, kann er diese nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herausverlangen; die §§ 815 und 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden.

...