

RiAG Dr. Markus Lamberz, Bad Münstereifel*

„Gutgläubiger Vormerkungserwerb mit Auslandsbezug“

THEMATIK	Sachen-, Erb- und Internationales Privatrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschrittene
BEARBEITUNGSZEIT	4 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Edda Schmitz, geboren am 23.7.1944, wird am 4.4.2013 im Grundbuch von Bonn als Eigentümerin eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks eingetragen. Dieses will sie an den Österreicher Werner Metzler verkaufen. Am 16.4.2013 geht sie mit Werner, der seit 20 Jahren in Wien lebt, in Wien zum deutschen Konsulat, wo der Kaufvertrag über das (genau bezeichnete) Grundstück von dem zuständigen deutschen Konsularbeamten, dem Cousin von Werner, beurkundet wird. Der Kaufpreis beträgt 750.000 EUR. Werner hatte sich zu dem Kauf entschlossen, da er ab 2014 seinen Lebensabend in Deutschland verbringen wollte. Zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs hat Edda eine Vormerkung zugunsten von Werner in der Kaufvertragsurkunde bewilligt. Das Grundbuchamt trägt diese am 23.4.2013 ein. Eine Woche später, am 30.4.2013, bewirkt Anna Kostonski, dass sie im Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird. Davon unterrichtet sie Werner, wobei sie ihm klar macht, dass sie nicht bereit ist, ihm das Grundstück zu übertragen.

Dies hatte folgenden Hintergrund:

Edda hatte 1965 Viktor Schmitz, geboren am 3.3.1943, kennengelernt und 1967 geheiratet. Im Jahr 1995 wies sie ein Bekannter darauf hin, dass es sinnvoll sei, ihre Erbfolge zu regeln. Daher gingen beide zu einem Notar nach Bonn und errichteten folgenden formwirksamen Erbvertrag:

„Wir setzen uns gegenseitig als Alleinerben ein. Erben des länger Lebenden sollen unsere beiden einzigen und gemeinsamen Kinder Adam und Eva Schmitz zu je ½ werden. Die Kinder sollen vorbehaltlich weiterer Verfügungen auch Erben des Erstversterbenden werden, wenn der überlebende Ehegatte aus irgendwelchen Gründen nicht erben sollte.“

2010 wurde die Ehe zwischen Viktor und Edda rechtskräftig geschieden, weil Edda sich zuvor in einen anderen Mann verliebt hatte. 2011 hatte Viktor nach kurzer Trauer Anna kennengelernt, die sich – anders als die Kinder von Viktor – während einer Krankheitsphase um ihn kümmerte. Nach Überwindung dieser Krankheit machten sich beide Anfang September 2012 nach Kapstadt (Südafrika) auf, um dort den Winter zu verbringen. Dort setzte Viktor folgendes von Hand geschriebenes Schriftstück auf:

„Kapstadt, den 13.2.2013

Mein letzter Wille,

meiner Lebensgefährtin Anna Kostonski vermache ich mein ganzes Hab und Gut.

V. Schmitz“

Nach der Rückkehr nach Deutschland am 25.2.2013 gab Viktor das Testament am 28.2.2013 zur Verwahrung an seinen Freund Peter. Am 21.3.2013 verstarb Viktor in Hamburg unerwartet an einem Herzinfarkt. Aufgrund des Erbvertrags und der Niederschrift über dessen Eröffnung kam es am 4.4.2013 zur Eintragung von Edda im Grundbuch als Eigentümerin des Grundstücks, dessen Eigentümer bis zu seinem Tod Viktor gewesen war. Nach der Eintragung nahm Edda das Grundstück in Besitz. Nachdem Peter vom Tod des Viktor erfuhr, hat er das Testament abgeliefert, weshalb die Grundbuchberichtigung erfolgte, nachdem ein Erbschein für Anna als Alleinerbin erteilt worden war.

Anna ist der Auffassung, dass sie Eigentümerin des Grundstücks geworden ist, da sie Erbin sei. Die Beurkundung durch den Cousin von Werner in Wien ist nach ihrer Auffassung wegen der Verwandtschaftsverhältnisse ohnehin nicht wirksam. Auch kann Werner nach ihrer Auffassung jetzt nicht mehr Eigentümer werden, da er wisse, dass sie und nicht Edda Eigentümerin ist und daher bösgläubig sei.

* Der Verfasser ist Richter am Amtsgericht Köln und Lehrbeauftragter der Universität zu Köln.

Werner ist der Auffassung, dass er von Edda, die für ihn als Eigentümerin gelte, immer noch Eigentums- und Besitzverschaffung verlangen könne.

Bearbeitervermerk:

Prüfen Sie, ob Werners Auffassung zutrifft.

Soweit nicht erwähnt ist, welche Staatsangehörigkeit eine Person hat oder wo sie lebt, ist davon auszugehen, dass die Person die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat. Von der vollen Geschäftsfähigkeit aller Personen ist ohne nähere Prüfung auszugehen. Gehen Sie bei einer etwa erforderlichen Prüfung von Verwandtschaftsverhältnissen von der Anwendbarkeit deutschen Rechts aus. Bei der Begutachtung ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen, ggf. hilfsgutachterlich, einzugehen.

Anhang:

§ 10 (Gesetz über Konsularbeamte, Ihre Aufgaben und Befugnisse) – Auszug

(2) Die von einem Konsularbeamten aufgenommenen Urkunden stehen den von einem inländischen Notar aufgenommenen gleich.

(3) Für das Verfahren bei der Beurkundung gelten die Vorschriften des Beurkundungsgesetzes vom 28. August 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1513) mit folgenden Abweichungen:

...