

Professor Dr. Eva Inés Oberfell, Berlin, und Akad. Rat Dr. Ronny Hauck, München*

„Riskante Schenkung“

THEMATIK	Voraussetzungen der Vormerkung; Minderjährigenschutz: Schenkung einer Eigentumswohnung – lediglich rechtlicher Vorteil gem. § 107 BGB, teleologische Reduktion von § 181 BGB oder Gesamtbetrachtungslehre, § 108 III BGB
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschrittenenklausur
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze, Textsammlung

■ SACHVERHALT

Die 22 Jahre alte Tanja (T) pflegt einen aufwändigen Lebensstil. Um die notwendige Finanzierung auch weiterhin sicherstellen zu können, beschließt sie, eine leerstehende Eigentumswohnung, die sie von ihrem Vater, dem verwitweten Heinz Vetter (V), geschenkt bekommen hatte, zu „versilbern“. Sie findet mit dem 21-jährigen Julian (J) auch einen Kaufinteressenten. J bittet T um nähere Informationen zu der Wohnung. T erzählt ihm von der Schenkung durch V zu ihrem 16. Geburtstag (2005). Der Schenkungsvertrag sei – was zutrifft – unter Beachtung der gesetzlichen Formvorschriften geschlossen worden. Das gelte auch für die Auflassung, die von T und V vor einem Notar erklärt wurde. Die Eintragung ins Grundbuch sei ebenfalls erfolgt.

V hatte die Wohnung einige Jahre zuvor als Geldanlage erworben. Daher lastet – wie schon im Zeitpunkt der Schenkung – eine Hypothek auf der Wohnung, die zur Sicherung des Restkaufpreises dient. T und J einigen sich daher darauf, dass der Kaufpreis um 10.000 EUR reduziert wird. T weist J weiter darauf hin, dass im Grundbuch seit jeher eine gemäß §§ 8 II, 5 IV und 10 II Wohnungseigentumsgesetz (WEG) auch gegen Rechtsnachfolger wirkende „Gemeinschaftsordnung“ eingetragen ist. Entgegen der abdingbaren Vorschrift des § 22 II WEG ist in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, dass bei Zerstörung des Gebäudes eine unbedingte Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht, sofern dieser wirtschaftlich sinnvoll ist. Es besteht ferner seit 2001 ein Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der X-Wohnungsverwaltungs-GmbH (X). Dort ist unter anderem die Zahlung einer monatlichen Vergütung an die X vereinbart.

T und J schließen vor dem Notar Dr. Noll (N) einen formgerechten Kaufvertrag gem. §§ 433, 311 b I BGB. Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs wird zusätzlich vereinbart, dass T zugunsten des J eine Auflassungsvormerkung bewilligt, was insgesamt durch N beurkundet wird. T erklärt sich bereit, die Vormerkung schnellstmöglich ins Grundbuch eintragen zu lassen und begibt sich zum zuständigen Grundbuchamt. Überraschend erklärt ihr jedoch der gem. § 3 Nr. 1 h) RPflG zuständige Rechtspfleger, Herr Rupp (R), dass er den Antrag wohl zurückweisen müsse, weil nach seiner Ansicht die notwendigen Eintragungsvoraussetzungen nicht vorliegen. T ist dagegen der Ansicht, dass dies der Fall sei und „alles mit rechten Dingen“ zugehe. Sie könne schließlich frei über die Wohnung verfügen – jedenfalls, seitdem sie volljährig ist.

Kann die Auflassungsvormerkung zugunsten des J in das Grundbuch eingetragen werden?

ABWANDLUNG

V will auch T's Bruder, dem 17-jährigen Simon (S), bereits zu Lebzeiten eine finanzielle Grundlage schaffen und ihm eines seiner Grundstücke schenken. Im Jahr 2009 hatte sich V selbst einen Nießbrauch an dem Grundstück bestellt, welcher ihn auch verpflichtet, die außerordentlichen Lasten, die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die Tilgung einer auf dem Grundstück lastenden Grundschuld zu tragen. Die zum Abschluss des Schenkungsvertrags wie auch der Auflassung erforderlichen Erklärungen werden wiederum vor N abgegeben. Zusätzlich hatte sich V aber im Schenkungsvertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall vorbehalten, dass S das Grundstück veräußert. N beurkundet alle diese Erklärungen und beantragt unter Vorlage der Auflassungsurkunde die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch. Der für die Eintragung zuständige R lehnt den Antrag jedoch mit der Begründung ab, die Übertragung der Eigentumswohnung könne nicht ohne Bestellung eines Ergänzungspflegers vorgenommen werden.

* Die Verfasserin *Oberfell* ist Inhaberin des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Gewerblichen Rechtsschutz und Urheberrecht, Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung an der Humboldt-Universität zu Berlin; der Verfasser *Hauck* ist Akademischer Rat am Lehrstuhl für Wirtschaftsrecht und Geistiges Eigentum an der Technischen Universität München.

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · EXAMINATORIUM **KLAUSUR ZIVILRECHT · „RISKANTE SCHENKUNG“**

Hat R die Grundbucheintragung zu Recht verweigert?