

Richterin Dr. Melanie Spies, LL.M. Eur., Mosbach (Baden) *

„Von Heuschrecken und Adeligen“

THEMATIK	Grundstücksübertragung und deren Rückabwicklung, Störung der Geschäftsgrundlage, <i>condictio ob rem</i> , Wucher und wucherähnliches Geschäft
SCHWIERIGKEITSGRAD	mittel bis schwer
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

Alberta und Rüdiger von Großfuß (G) waren Eigentümer eines mit einer Prachtvilla bebauten Grundstücks in der Wallstraße am Saarbrücker Rotenbühl, dessen Verkehrswert 2.500.000 EUR beträgt. Da Rüdiger während der Finanzkrise leider einen Großteil des ererbten Vermögens in „toxische“ Anlageobjekte investierte, kam es dazu, dass das Grundstück mit einer Grundschuld iHv 1.200.000 EUR zuzüglich Zinsen zugunsten der Goldman International Kreditbank AG (B-AG) belastet wurde. Diese stellte am 4.1.2008 in rechtlich zulässiger Weise einen Antrag auf Durchführung der Zwangsversteigerung in das Grundstück des Ehepaars G. Die B-AG erklärte sich jedoch bereit, gegen Zahlung von 1.200.000 EUR bis zum 31.8.2008 von der Versteigerung Abstand zu nehmen.

Um die Zwangsversteigerung ihres geliebten Grundstücks abzuwenden und sich nicht zum Gespött der Saarbrücker High-Society zu machen, schlossen die Eheleute G mit ihren Bekannten, den Geschwistern Malwine und Edgar Heuschreck (H), am 25.8.2008 einen Notarvertrag, in dem sie das Grundstück an ihre Bekannten für 1.200.000 EUR verkauften. Die Auflassung erfolgte in der Notarverhandlung. Mit privatschriftlich am selben Tag geschlossener „Vereinbarung über die Modalitäten zu Vermietung und Verkauf“ verpflichteten sich die Geschwister H gegenüber dem Ehepaar G unter anderem, die Villa für den Zeitraum vom 1.9.2008 bis 31.8.2010 an Rüdiger von Großfuß (RG) zu vermieten und spätestens bis zum 1.9.2010 zum „maximal erzielbaren Preis“ weiterzuverkaufen. Von dem einvernehmlich festzulegenden Weiterverkaufspreis sollten 1.515.000 EUR den Heuschrecks zustehen. Den Rest sollten die Eheleute G erhalten. An dem Weiterverkauf, insbesondere an der Erzielung eines „möglichst hohen Verkaufserlöses“, hatten beide Parteien mitzuwirken. Unklar ist, ob diese „Vereinbarung“ vor oder nach dem Notarvertrag zustande kam.

Mit weiterem, am 25.8.2008 privatschriftlich geschlossenen Vertrag verkauften die Eheleute G den Geschwistern H einen Teil der Einrichtung für 80.000 EUR. Mit einem dritten, am selben Tag geschlossenen Vertrag, vermieteten die Geschwister H den Eheleuten G das Haus für monatlich 6.000 EUR. In der Folge zahlten die H den Betrag an die B-AG, sodass die Zwangsversteigerung abgewendet werden konnte. Im April 2009 wurden die Geschwister H als Grundstückseigentümer eingetragen.

Es kam jedoch zu Spannungen zwischen den Beteiligten. Wie von Alberta von Großfuß erwartet, hatte die redselige Malwine Heuschreck auf dem Golfplatz bereits in kürzester Zeit von ihrer „Rettungsaktion“ zugunsten des „verarmten Adels“ erzählt, um sich selbst als neue Charity-Queen auf Saarbrücker Wohltätigkeits-Events feiern zu lassen. Auch deshalb forderten die Eheleute G die Geschwister H am 22.12.2009 auf, dem gemeinsamen Weiterverkauf des Grundstücks zuzustimmen. Die H unterließen dies, woraufhin die Eheleute G den Rücktritt von den Verträgen vom 25.8.2008 erklärten.

Die Eheleute G machen geltend, dass die Verträge vom 25.8.2008 eine Einheit bildeten, mit der insbesondere gewährleistet werden sollte, dass sie den Erlös aus dem letztlich erstrebten Verkauf an einen Dritten erhielten, sofern er die den Geschwistern H für den Zwischenerwerb entstandenen Kosten überstieg. Eine etwaige Formnichtigkeit der privatschriftlichen Verträge sei zumindest geheilt worden. Wäre dies nicht der Fall, so sei der Kaufpreis jedenfalls viel zu niedrig vereinbart gewesen. Ob die H den Verkehrswert des Grundstücks kannten, lässt sich jedoch nicht mehr feststellen. Die Eheleute begehren die Rückübertragung des Grundstücks. Zu Recht?

* Die Verfasserin ist Richterin als Notarvertreterin im Notariat Mosbach (Baden). Die Klausur war im Wintersemester 2010/2011 Gegenstand der Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene an der Universität des Saarlandes (Lehrstuhl Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. mult. Michael Martinek, M.C.J.).