

Wiss. Mit. Thekla Hengemühle, Passau\*

## „Wirbel um das Villengrundstück“

THEMATIK	Erb-, Immobiliarsachen- und Schenkungsrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Textausgabe des BGB

### ■ SACHVERHALT

#### Ausgangsfall

Die vermögende B aus München ist als Eigentümerin eines in Passau gelegenen, mit einer Jugendstilvilla bebauten Grundstücks (Verkehrswert 500.000 EUR) in das Grundbuch eingetragen. Das Grundstück hatte ursprünglich im Eigentum des E, des 2009 verstorbenen Ehemannes der Bertha gestanden. Bs Eintragung als neue Eigentümerin des Grundstücks war aufgrund eines notariellen Testaments aus dem Jahre 2001, in dem E seine Ehefrau zur Alleinerbin eingesetzt hatte, erfolgt.

Als ihr Sohn S in Passau das Jurastudium beginnen möchte, entschließt sich B, dem S dieses Grundstück zu schenken.

Kurz vor Beginn des Wintersemesters 2012/2013 begeben sich B und S daher zu einem Notar, wo ein Schenkungsvertrag über das Villengrundstück zwischen beiden beurkundet wird. Zudem erklären beide die Auflassung und B bewilligt ihrem Sohn eine Vormerkung. Aus Versehen unterbleibt jedoch eine Bewilligung der Eigentumsübertragung durch B.

S bezieht „sein“ neues Grundstück am 10.10.2012. Die Vormerkung wird am 1.12.2012 in das Grundbuch der Stadt Passau eingetragen, der von S bereits zusammen mit der Auflassung gestellte Antrag auf Eintragung als neuer Eigentümer des Villengrundstücks wird hingegen mangels Bewilligungserklärung mit Schreiben vom 3.12.2012 vom Grundbuchamt abgelehnt.

Am 23.12.2012 – S ist gerade in München, um bei B die Weihnachtsfeiertage zu verbringen – erreicht die Familie das Schreiben einer gewissen G. G war in seinen letzten Lebensjahren Es Geliebte gewesen. Dem Brief liegt eine eigenhändig geschriebene Postkarte bei, die E der G einst aus einem Kuraufenthalt in Bad Reichenhall geschickt hatte:

*„Bad Reichenhall, 1.10.2008*

*Liebste G,*

*ich spüre, dass mich meine Kräfte langsam verlassen. Ich sende dir also diese Karte, damit du weißt, was im Fall meines Todes zu tun ist. Da du die Einzige warst, die sich in der letzten Zeit um mich gekümmert hat, sollst du nach meinem Tode mein gesamtes Vermögen erhalten. B und S, die mich so sträflich vernachlässigt haben, sollen nichts bekommen.*

*Dein E“*

G schreibt dazu, dass ihr jetzt erst eingefallen sei, dass diese Karte etwas bedeuten könnte.

B ist über diese Nachricht entsetzt. S aber gelingt es, B zu beruhigen und er überredet sie, nun doch endlich die noch fehlende Bewilligungserklärung abzugeben. So begeben sich Mutter und Sohn am 3.1.2013 zum Grundbuchamt Passau, wo B in der notwendigen Form die Bewilligungserklärung abgibt und S erneut seine Eintragung als Eigentümer des Villengrundstücks beantragt.

G, die gehofft hatte, B und S würden ihr das Grundstück ohne Weiteres überlassen, sieht Mitte Februar 2013 das Grundbuch ein und muss feststellen, dass S dort mittlerweile als Eigentümer des Villengrundstücks eingetragen ist. Wütend wendet sich G an S und verlangt, dass sie – notfalls nach vorheriger Übertragung des Eigentums an sie – als Eigentümerin des Villengrundstücks in das Grundbuch eingetragen wird.

Frage 1: Zu Recht?

\* Die Verfasserin ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht sowie Deutsche und Europäische Rechtsgeschichte an der Universität Passau (Prof. Dr. Ulrike Müßig). Die Klausur wurde im Wintersemester 2013/14 im Rahmen des Examensklausurenkurses der Universität Passau gestellt. Die Teilnehmenden erreichten eine durchschnittliche Punktzahl von 6,17 Punkten.

### Abwandlung

Wie zuvor, aber B und S erfahren nie von G und der Postkarte. Zudem erfolgt keine Eintragung des S in das Grundbuch, da beide die Abgabe der Bewilligungserklärung schlichtweg unterlassen. Allerdings kommt es in der Folgezeit zu einer zunehmenden Entfremdung von Mutter und Sohn. Dies liegt vor allem daran, dass S seine Zeit weniger mit Studieren als vielmehr mit Online-Poker und ausschweifenden Partys in der Villa verbringt.

Als S, der durch seinen kostspieligen Lebenswandel mittlerweile hohe Schulden angehäuft hat, wieder einmal bei B zu Besuch ist, kommt es zu einem heftigen Streit zwischen beiden. Dabei nennt S die B eine „geizige alte Kuh“. Um ihr eine „Lektion in Sachen Großzügigkeit“ zu erteilen, entwendet er seiner Mutter zudem 3.000 EUR aus ihrer Handtasche.

Als B den Diebstahl bemerkt, ruft sie sofort S an und meint, dass er sich „die Villa jetzt endgültig abschminken“ könne.

Davon unbeeindruckt sucht S nun nach Auswegen aus seiner angespannten finanziellen Situation. Nach einiger Zeit kommt er mit seiner Kommilitonin K, einer reichen Unternehmerin, ins Geschäft. Vor einem Passauer Notar erklären sie mündlich, dass S der K „seine Rechte aus dem Schenkungsvertrag mit B“ gegen eine Zahlung von 400.000 EUR abtrete.

Kurze Zeit später kommen K Bedenken. Sie sieht daher das Grundbuch ein und erfährt, dass dort inzwischen der H e.V., ein in Nürnberg ansässiger Verein, als Eigentümer des Villengrundstücks eingetragen ist. B hatte nämlich in der Zwischenzeit das Grundstück an den Verein verkauft und übereignet, um sich für den von S verübten Diebstahl zu rächen.

K, die gar nicht einsieht, warum dies etwas ändern sollte, wendet sich gleichwohl an den H e.V. und verlangt, dass dieser daran mitwirken solle, dass sie, K, alsbald als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen werden könne.

Frage 2: Steht K der geltend gemachte Anspruch zu?

**Vermerk für die Bearbeiter:** In einem Gutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, sind in der vorgegebenen Reihenfolge die Fragen 1 und 2 zu beantworten.