

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 307

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 9. September 2024 erscheint Herr Bernd Berg in der Kanzlei von Rechtsanwalt Heiner Heck in Nürnberg und trägt folgenden Sachverhalt vor:

„Herr Rechtsanwalt, ich brauche in mehreren rechtlichen Angelegenheiten unbedingt ihre Hilfe.

In einem Fall geht es um das Eigentum an einem Grundstück, das an das von mir selbst bewohnte Grundstück angrenzt. Hierfür ist zu meinen Gunsten eine Vormerkung für ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen. Darüber habe ich Streit u.a. mit Herrn Silvio Stiller, dem zumindest bisherigen Eigentümer dieses Nachbargrundstücks, für das ich das Vorkaufsrecht versprochen bekam.

Mit notariellem Vertrag vom 5. Juli 2020 habe ich von diesem Herrn Silvio Stiller ein anderes Grundstück erworben, auf dem ein Wohnhaus steht, in dem ich inzwischen selbst wohne. Dieses von mir bewohnte Grundstück liegt an einer Seite unmittelbar an einer Straße. Unmittelbar dahinter befindet sich das Grundstück des Silvio Stiller, das ein sog. Hinterlieger-Grundstück ist, dem es also an einer Zuwegung fehlt. Deswegen musste ich bei diesem Erwerb meines Grundstücks ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des hinteren Grundstücks einräumen, sonst hätte Stiller nicht an mich verkauft.

Auf diesem hinteren Grundstück steht ein m.E. ziemlich marodes Haus, das man besser abreißen sollte und das mir die schöne Aussicht versperrt. Da hätte ich lieber eine große Gartenanlage und die immer lästigen Nachbarn sollten eigentlich viel weiter weg sein. Von der nervigen Überfahrierei mit dem Auto mal abgesehen. Daher habe ich diesen Nachteil des Kaufvertrags über mein Wohnhausgrundstück nur geschluckt, weil ich Hoffnung hatte, dass das kein Dauerzustand sein wird.

Konkret: Ich habe deswegen mit diesem Herrn Stiller im Gegenzug vereinbart, dass mir hinsichtlich des hinteren Grundstücks ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden sollte. Das haben wir dann auch in einer beim Notar beurkundeten Erklärung so niedergelegt. Der Notar empfahl uns dann auch, eine sog. Vormerkung dafür eintragen zu lassen; diese Vorgehensweise sei oft geeigneter als ein sog. dingliches Vorkaufsrecht. Also erklärte Herr Stiller eine Bewilligung der Vormerkung für meine Ansprüche im Fall der künftigen Ausübung des Vorkaufsrechts. So wurde das dann auch im Grundbuch eingetragen.

Es finden sich nun also mehrere Eintragungsbewilligungen in der notariellen Urkunde: Einerseits eine von mir erklärte Bewilligung hinsichtlich des Geh- und Fahrrechts zugunsten des hinteren Grundstücks, andererseits aber auch eine Bewilligung des Herrn Stiller hinsichtlich der Eintragung der Vormerkung für das Vorkaufsrecht.

Beide Rechte, also das Geh- und Fahrrecht zugunsten des hinteren Grundstücks und meine Vormerkung, wurden dann auch am 31. Juli 2020 zusätzlich zu dem Eigentumswechsel an dem von mir gekauften Grundstück in die jeweiligen Grundbücher eingetragen. Das können Sie den Grundbuchauszügen entnehmen.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 307 / Sachverhalt Seite 2 -

Aber jetzt versucht mich dieser feine Herr Stiller hereinzulegen. Stiller hat dieses Grundstück durch einen notariellen Vertrag vom 2. April 2024 für 300.000 € an einen Herrn Dietmar Demel veräußert.

Ich habe erst am 13. April 2024 von dem Kaufvertrag zwischen Stiller und Demel erfahren. Da ging mir ein Mitteilungsschreiben des Notars vom 12. April 2024 zu. Durch ein Einschreiben vom 1. Juni 2024, das dem Stiller am 3. Juni 2024 zuging, erklärte ich dann, mein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen.

Daraufhin erklärte allerdings Stiller am 8. Juni 2024 gegenüber Demel den Rücktritt von dem mit diesem geschlossenen Kaufvertrag. Er begründete dies offenbar u.a. damit, dass Demel den Kaufpreis nicht fristgerecht bezahlt habe. Deswegen wurde das Grundstück offenbar auch noch nicht übergeben.

Mir gegenüber meint Stiller nun, die Ausübung des Vorkaufsrechts habe keine Wirkung. Dies ergebe sich schon daraus, dass infolge des Rücktritts kein Vertrag mehr existiere, in den der Vorkaufsberechtigte eintreten könnte. Außerdem ist Stiller der Auffassung, die Ausübung hätte notariell erklärt werden müssen, weil es um einen Grundstückserwerb geht, und jetzt sei es zu spät für die Heilung des Formfehlers, weil inzwischen die Frist abgelaufen sei.

Herr Demel wiederum erklärte mir gegenüber, dass er den Rücktritt nicht für wirksam halte, denn er habe die Zahlung rechtzeitig in Auftrag gegeben. Er habe deswegen beim Grundbuchamt einen Antrag auf Eigentumseintragung gestellt habe. Inzwischen ist er tatsächlich im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen worden. Inzwischen hat sein Anwalt auch die Ansicht geäußert, dass keine wirksame Vormerkung vorliege, weil das Vorkaufrecht zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgeübt worden war, ich also bei der Eintragung der Vormerkung noch gar keine Ansprüche gehabt hätte.

Ich hätte nun gerne folgende Fragen geklärt:

1. Habe ich einen Anspruch darauf, Eigentümer zu werden? Wen müsste ich hierfür im Ernstfall wie verklagen? Hätte ich auch gegen Herrn Demel irgendwelche Ansprüche, um meinen Erwerb des Grundstücks durchzusetzen?
2. Unterstellt, ich würde bei Gericht in der ersten Instanz gewinnen und der Gegner würde Rechtsmittel einlegen: Bewirkt ein solches erstinstanzliches Urteil schon von selbst irgendwelche Änderungen der Rechtslage oder könnte man zumindest bereits irgendwelche Maßnahmen durchführen? Dem Stiller traue ich jetzt nämlich gar nicht mehr über den Weg.
3. Was ist, wenn ein solches Urteil von der höchsten Instanz bestätigt wird oder Stiller es gar nicht mit Rechtsmitteln angreift? Bin ich dann automatisch Eigentümer oder müsste ich dann noch bestimmte weitere Maßnahmen ergreifen, um Eigentümer zu werden?

Die Überprüfung des Grundbuches sowie der notariellen Abrede vom 5. Juli 2020 ergibt die Richtigkeit der Angaben des Mandanten zum Eigentumserwerb sowie zur Eintragung des Geh- und Fahrrechts und des vormerkungsgesicherten Vorkaufsrechts am anderen

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 307 / Sachverhalt Seite 3 -

Grundstück. Inzwischen ist Herr Demel als Eigentümer des Grundstücks eingetragen, auf das sich Vormerkung und Vorkaufsrecht beziehen.

Vorhanden ist weiterhin das Mitteilungsschreiben des Notars vom 12. April 2024 über den Kaufvertrag zwischen Stiller und Demel.

Von dem Schreiben vom 1. Juni 2024 (Ausübung des Vorkaufsrechts) existiert noch eine Fotokopie, außerdem ist der Rückschein des Einschreibens vorhanden.

Teil 2

Weiterhin möchte ich einige Fragen geklärt haben, die sich mir im Zusammenhang mit der geplanten Übertragung zweier anderer Immobilien an meine beiden Kinder, nämlich meinen 27jährigen Sohn Sascha Berg und meine 33jährige Tochter Tiana Berg stellen.

Die beiden Grundstücke, die ich an die Kinder übertragen möchte, stellten früher einmal eine Einheit dar. Ich hatte dort ein einziges ziemlich großes Grundstück mit rund 3.000 qm. Später habe ich das Grundstück aufteilen lassen in die Flurnummern 555/1 und 555/2.

Auf ersterem, also Grundstück Flurnummer 555/1, steht ein kleines Wohnhaus, das inzwischen meine Tochter mit ihrer Lebenspartnerin bewohnt und von dort aus mit ihrer Partnerin einen Betrieb der ökologischen Landwirtschaft betreibt. Das andere Grundstück, also Flurnummer 555/2, ist derzeit unbebaut und enthält einen verwilderten Obstgarten, um den ich mich einfach nicht mehr hatte kümmern können. Dieses andere Grundstück soll von den zuständigen Behörden auf absehbare Zeit wohl auch nicht zu Bauland gemacht werden.

Auf dem bebauten Grundstück steht zusätzlich zu dem Wohnhaus eine Lagerhalle mit u.a. auch Stellplätzen für mehrere Kraftfahrzeuge bzw. landwirtschaftliche Geräte. Die Lagerhalle stammt aus einer Zeit, in der ich das gesamte Gelände verpachtet hatte. Ich hatte sie nach Ende der Pacht selbst eine Weile für meine Hobbys genutzt, u.a. dort an Oldtimern herumgeschraubt und diese dort aufbewahrt. Die Lagerhalle stand dort schon vor der Grundstücksteilung. Sie wird seit längerer Zeit von meiner Tochter für ihren Betrieb der ökologischen Landwirtschaft genutzt.

Lange Zeit ging ich davon aus, dass die Lagerhalle auf dem auch mit dem kleinen Wohnhaus bebauten Grundstück steht, das ich meiner Tochter übereignen will, also Flurnummer 555/1. Das Problem ist aber Folgendes: Neueste Vermessungen haben gezeigt, dass die Lagerhalle etwa einen Meter über die Grundstücksgrenze hinaus in das andere Grundstück Flurnummer 555/2 reicht. Und fragen Sie mich nicht: Ich habe wirklich keine Ahnung mehr, wie es zu dieser kuriosen Lage hatte kommen können. Da die Lagerhalle vor langer Zeit mal kleiner war und bei einem Umbau später vergrößert wurde, habe ich den Verdacht, dass bei der Grenzziehung im Rahmen der Teilung die ursprünglichen Maße der Lagerhalle zugrunde gelegt worden waren. Aber vielleicht war auch etwas ganz anderes schief gelaufen.

Bislang stellten sich keine Probleme, weil die Grundstücke lange Zeit nach dem Bau von Wohnhaus und Lagerhalle geteilt wurden, mir aber beide selbst gehörten. Jetzt möchte ich das bereits bebaute Grundstück mit Haus und Lagerhalle an Tiana übertragen und das andere an Sascha.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 307 / Sachverhalt Seite 4 -

Deswegen mache ich mir Sorgen, ob es dadurch künftig vermeidbare Probleme geben könnte. Es müsste geklärt werden, ob mein Sohn oder irgendein anderer späterer Eigentümer des derzeit unbebauten Grundstücks Flurnummer 555/2 Stress wegen des Überbaus oder der Zufahrt machen könnte. Was die ganze Sache dabei nämlich noch blöder macht: Das Tor dieser Lagerhalle geht zur Westseite, was zur Folge hat, dass eine Zufahrt von der Straße her nur aus dieser Richtung Sinn macht. Und das ist unvermeidbar eine Zufahrt über das andere derzeit unbebaute Grundstück, das ich meinem Sohn übereignen will. Jetzt stellen Sie sich vor, mein Sohn oder ein etwaiger Grundstückserwerber will irgendeine Veränderung vornehmen, durch die dann diese Zufahrt nicht mehr möglich ist. Oder er untersagt die Zufahrt aus Prinzip, ohne das es ihm etwas bringt. Dieser Hang zur Rechthaberei und sinnlosen Prinzipienreiterei ist ja doch eine typisch deutsche Eigenschaft.

Das mit dem Weg ist im Detail so: Derzeit geht da im Randbereich des unbebauten Grundstücks, also Flurnummer 555/2, ein geschotterter Weg entlang. Dieser hat eine Länge von ca. 15 Metern und führt direkt zur Lagerhalle hin. Er nimmt ziemlich wenig vom unbebauten Grundstück in Anspruch, weil er nur im äußersten Randbereich läuft und dieses ziemlich riesig ist. Der Weg nimmt in der Breite etwa 3 Meter vom Rand her in Anspruch.

Diese Zufahrt ist jetzt wirklich wichtig für den Nutzer der Lagerhalle. Wollte man die Zufahrt so gestalten, dass man dieses Grundstück für die Einfahrt in die Lagerhalle gar nicht betreten bzw. befahren muss, so müsste man wohl die Lagerhalle umbauen. Man müsste die Öffnung auf die andere Seite verlegen. Meines Erachtens ist das ein unnötiger Kostenaufwand. Technisch möglich wäre es aber sicher. Insbesondere liegt das von meiner Tochter Tiana bewohnte Grundstück mit seiner Vorderseite, also der anderen Seite, auch an einem öffentlichen Weg. Ich will es ihr aber nicht zumuten und insoweit möglichst kein Risiko eingehen. Sie hat es ohnehin schon schwer genug. Ökologischer Landbau und dann auch noch Lesbe, das ist für viele normale Landwirte, aber auch Beamte und Politiker offenbar immer noch wie die Verbindung von Pest und Cholera, und entsprechend werden ihr von allen Seiten her bürokratische Hürden in den Weg gelegt.

Sascha verstand sich mit seiner Schwester früher ziemlich gut. Seit diese sich aber zur Homosexualität bekannt hat, hat er ständig mit ihr und ihrer Lebenspartnerin Streit. Daher muss ich die beiden Mädels ein bisschen schützen. Ich möchte in keinem Fall, dass Tiana später einmal mit der Lagerhalle Probleme bekommt, nur weil die Zufahrt nicht auf ihrem Grundstück liegt.

Ich habe mich etwas umgehört und glaube, dass die Zufahrt schon nach den gesetzlichen Regelungen geduldet werden muss, etwa als Folge der Aufteilung der beiden Grundstücke oder als Notweg oder aus dem Nachbarschaftsverhältnis als solchem. Sie sollten daher nun prüfen, ob das zutreffend ist und/oder sich eine Regelung in den Übergabeverträgen oder sonst wo empfiehlt.

Beachten Sie bitte auch Folgendes: Ich möchte nicht, dass zwischen meinen Kindern dann irgendwelche Zahlungsansprüche wegen des Überbaus der Lagerhalle oder wegen der Zufahrt entstehen. Etwaige Wertunterschiede der beiden Grundstücke würde ich schon noch durch anderweitige Zuwendungen bzw. die Erbfolge ausgleichen.

Könnte man nicht einfach veranlassen, dass meine Kinder im Zusammenhang mit der Übergabe eine schriftliche Vereinbarung treffen, wonach der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 555/2 gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 555/1 den vorhandenen Überbau der Lagerhalle zu dulden hat, ohne dass durch diese

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 307 / Sachverhalt Seite 5 -

Pflicht Ausgleichsansprüche entstehen? Durch eine solche Vorgehensweise würden immerhin wenig Kosten entstehen.

Schließlich möchte ich noch eine letzte Regelung festlegen lassen: Auf dem etwas verwilderten Grundstück stehen viele Apfelbäume, auf denen herrlich gesunde ungespritzte Bio-Äpfel wachsen. Ich hatte meiner Tochter bisher schon immer erlaubt, dass sie diese ernten und essen oder für ihren Biobetrieb verwerten darf. Ich möchte sichergestellt haben, dass sie das auch weiterhin kann, ihr Bruder oder sonst wer ihr dies also nicht verbieten kann.“

Auf Nachfrage und nach Erläuterung von Details durch den Rechtsanwalt erklärt der Mandant hierzu noch Folgendes:

„Natürlich will ich sichergestellt haben, dass der Schutz meiner Tochter keinerlei Einschränkungen erfährt, wenn mein Sohn das an ihn zu übertragende Grundstück einmal an jemand anderes veräußern sollte. Das ist doch selbstverständlich. Ist das denn nicht automatisch der Fall?

Ja, das Recht, die Äpfel zu ernten, soll am besten auch dann gelten, wenn meine Tochter ihren Biobetrieb woanders hin verlegen bzw. das jetzt an sie zu übertragende Grundstück veräußern sollte. Es soll aber nur für meine Tochter selbst gelten, also nicht für einen etwaigen Erwerber ihres Grundstücks.

Nein, ein Recht, neue Bäume nachzupflanzen, wenn die alten nichts mehr tragen oder gar zusammenbrechen, sollte meine Tochter nicht bekommen. Das würde ihren Bruder doch zu sehr einschränken. Da es wohl auch keinen Sinn macht, wenn sie ihm in ferner Zukunft nach dem Absterben der meisten Bäume wegen eines kümmerlichen Restes die anderweitige Nutzung verbieten könnte, sollte das Nutzungsrecht am besten auf zehn Jahre zeitlich beschränkt werden. Ansonsten wären seine Eigentümerrechte doch nur eine Farce.

Nein, ein Vorkaufsrecht oder eine ähnliche Konstruktion an den beiden Grundstücken, die ich an die Kinder übertragen will, möchte ich nicht im Vertrag haben. Auch ein solches gegen Dritte abgesichertes Rücktrittsrecht für die Fälle von grobem Undank, Veräußerung, Zwangsvollstreckung oder Insolvenz, wie sie es gerade angesprochen haben, möchte ich nicht. Das gäbe nur endlos Streit in der Familie.“

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem umfassenden Gutachten ist zu den Fragen des Mandanten zu beiden Teilen der Arbeit Stellung zu nehmen!

In Teil 1 ist nicht zu Herausgabeansprüchen und solchen auf Nutzungs- oder Verwendungsersatz Stellung zu nehmen.

Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen. Eine Ausformulierung geeignet erscheinender Regelungen braucht ebenfalls nicht vorgenommen zu werden.

Steuerrechtliche Fragen sind außer Betracht zu lassen.