

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Wintersemester 2023/24

2. Besprechungsfall

„Trautes Heim, Glück allein“

A. Grundfall

Die 87-jährige Elfriede ist Alleineigentümerin des Hausgrundstücks Lortzingstraße 19 in 04105 Leipzig. Sie ist entsprechend im Grundbuch eingetragen. Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 16.05.2022 verkauft Elfriede das Grundstück zum Preis von 670.000 € an Claudia und Gregor, welche in nichtehelicher Lebensgemeinschaft leben. In der Notarurkunde einigen sich die Parteien zugleich über die Auflassung des Grundstücks an Claudia und Gregor als Miteigentümer zu je ½. Entsprechend werden Claudia und Gregor am 14.07.2022 als Miteigentümer zu je ½ ins Grundbuch eingetragen.

Da Claudia den Großteil des Kaufpreises für das Grundstück aus ihrem Vermögen aufgebracht hat und Gregor regelmäßig knapp bei Kasse ist, schließen Claudia und Gregor am 17.10.2022 zur Urkunde Nr. 815/2022 vor dem Notar Holger Lucas folgende Abrede:

„Ich, Gregor, verpflichte mich gegenüber Claudia, ihr meinen Miteigentumsanteil am Grundstück Lortzingstraße 19, 04105 Leipzig, zu übereignen, wenn ich in Vermögensverfall gerate. Letzteres ist der Fall, wenn über mein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird oder ich eine eidesstattliche Versicherung über meinen Vermögensstand (Offenbarungseid) abgeben muss. Als Ausgleich erstattet mir Claudia den von mir getragenen Kaufpreisanteil von 70 T€.“

Um Claudias Vertrauen nach einem aufgefliegenen Seitensprung zurück zu erlangen, schließt Gregor mit Claudia am 15.12.2022 vor dem Notar Holger Lucas zur Urkunde 926/2022 folgende Abrede:

„In Ergänzung der Abrede in der Urkunde 815/2022 verpflichte ich, Gregor, mich gegenüber Claudia, ihr meinen Miteigentumsanteil am Grundstück Lortzingstraße 19, 04105 Leipzig, gegen Zahlungen von 70 T€ auch dann zu übereignen, wenn ich mit ihr nicht bis zum 10.04.2023 die Ehe schließe.“

Am 15.02.2023 erhielten Claudia und Gregor ein Schreiben des Sohnes der Elfriede. Dieser teilte mit, dass Elfriede inzwischen verstorben und er ihr Alleinerbe ist. Da Elfriede ausweislich eines fachärztlichen Gutachtens bereits seit spätestens 2014 geschäftsunfähig war, verlangt er Herausgabe des Grundstücks. Claudia und Gregor lehnen dies strikt ab. Die Unsicherheit in Bezug

auf ihr Heim führt zwischen Claudia und Gregor zum Streit. Sie trennen sich. Eine Eheschließung erfolgt bis zum heutigen Tag nicht.

B. Fallabwandlung

In Ergänzung des Grundfalls bewilligt Gregor Claudia in der am 17.10.2022 zur Urkunde Nr. 815/2022 vor dem Notar Holger Lucas errichteten Urkunde eine Auflassungsvormerkung zur Sicherung dieses Anspruchs aus der Urkunde 815/2022. Diese wird am 15.11.2022 ordnungsgemäß ins Grundbuch eingetragen wird. Eine Abschrift der Urkunde Nr. 815/2022 wird zu den Grundbuchakten genommen.

Außerdem enthält die am 15.12.2022 vor dem Notar Holger Lucas zur Urkunde Nr. 926/2022 errichtete Einigung zusätzlich folgende Abrede:

„Die bereits im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung vom 15.11.2022 dient auch zur Absicherung des Auflassungsanspruchs der Claudia gegen Gregor aus vorstehendem Versprechen [vom 15.12.2022].“

Eine erneute Eintragung im Grundbuch erfolgte nicht. Holger Lucas übersandte lediglich eine Abschrift der Urkunde 926/2022 an das Grundbuchamt, welches diese Urkunde zu seinen Akten nahm und auf der Abschrift der Urkunde 815/2022 einen Hinweis auf die Ergänzung 926/2022 anbrachte.

C. Aufgabenstellung

Kann Claudia von Gregor im Grundfall bzw. in der Fallabwandlung die Übereignung seines Miteigentumsanteils von $\frac{1}{2}$ am Hausgrundstück Lortzingstraße 19 verlangen? Gregor wendet jeweils ein, er kann seinen Anteil nicht übereignen, weil er nicht Eigentümer ist. Claudia erwidert, dass sie schließlich erst jetzt von der Geschäftsunfähigkeit der Elfriede erfahren habe; sie habe doch bei den Einigungen mit Gregor auf dessen Eigentümerstellung vertraut. Gregor meint, dies helfe ihr im Verhältnis von Miteigentümern auch nicht. Soweit sich Claudia in der Fallabwandlung auf die Vormerkung beruft, meint Gregor, dass die Vormerkung für den Fall der Nichteirat nicht gelte, weil sie hierfür nicht eingetragen wurde.

1. Beantworten Sie vorstehende Frage für den Grundfall und die Fallabwandlung.
2. Soweit der Sachverhalt Rechtsfragen aufwirft, die nach dem Lösungsweg der/des Bearbeitenden für die Beantwortung der Fragen nicht entscheidungserheblich sind, sind diese hilfsgutachterlich zu untersuchen. Soweit nach Auffassung der/des Bearbeitenden für die Begutachtung erforderliche Sachverhaltsangaben fehlen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Aufklärung nicht zu erzielen ist.
3. Gehen Sie davon aus, dass die Aussagen des fachärztlichen Gutachtens zutreffen. Unterstellen Sie weiterhin, dass die beiden schuldrechtlichen Abreden zwischen Claudia und Gregor wirksam sind.