

Examenskurs Privatrecht

1. Besprechungsfall

Sachverhalt:

Die Eheleute Martha und Viktor Ehrlich beschließen, ihrem 15-jährigen Sohn Stefan eines ihrer Grundstücke zu schenken. Das Grundstück ist unbebaut und mit einer Grundschuld zur Sicherung eines Darlehens des Viktor beim Bankhaus Bode & Baue in Höhe von 2 Millionen Euro belastet. Zum Zweck der Übertragung an Stefan schließen Martha und Viktor zunächst als Vertreter ihres Sohnes einerseits mit sich selbst im eigenen Namen andererseits einen notariell beurkundeten Schenkungsvertrag. Sodann erklären sie vor dem Notar in Vertretung Stefans einerseits und im eigenen Namen andererseits die Auflassung des Grundstücks an Stefan. Stefan wird im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Da sich Stefan - nach wie vor minderjährig - in der Folgezeit "sehr zu seinem Nachteil entwickelt" und darin nicht durch Geschenke bestärkt werden soll, begeben sich Martha und Viktor erneut zum Notar und erklären wiederum Schenkung und Auflassung, diesmal freilich in die andere Richtung. Sie werden als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

An seinem achtzehnten Geburtstag erfährt Stefan von den Vorgängen und ist mit der "zweiten Schenkung" keineswegs einverstanden. Den Eltern gegenüber besteht er darauf, "wieder ins Grundbuch zu kommen".

Anders liegt der Fall bei Marthas und Viktors 12-jähriger Tochter Tabea. Viktors Mutter Ottilie will ihr im Wege vorweggenommener Erbfolge ihren Anteil an einem Grundstück übertragen, das in Wohnungseigentum aufgeteilt ist. Mit Ottilies Anteil ist eine von vier Eigentumswohnungen verbunden. Das Grundstück ist unbelastet, die Wohnung unvermietet, ein Verwaltervertrag besteht nicht. Mit notariellem Vertrag zwischen ihr und Tabea schenkt Ottilie diese Wohnung ihrer Enkeltochter und lässt sie ihr auf. Martha und Viktor sind damit einverstanden, allerdings macht diesmal das Grundbuchamt Schwierigkeiten: Die Auflassung an Tabea sei ohne Genehmigung durch einen Ergänzungspfleger nicht wirksam. Das Grundbuchamt verweist dabei insbesondere auf §§ 1824 Abs. 1 Nr. 1 und 1809 Abs. 1 S. 1 BGB. Auch ein von Viktor und Martha hinzugezogener Rechtsanwalt äußert Bedenken, insbesondere "wegen §§ 16 Abs. 2 und 9a Abs. 4 WEG".

1. Hat Stefan einen Anspruch gegen seine Eltern?

2. Ist die Auflassung zugunsten Tabeas wirksam?

Bearbeitungsvermerk: Auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ist in einem umfassenden Rechtsgutachten - gegebenenfalls hilfsgutachterlich – einzugehen.