

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Einheit 1

10.04.2025

Fall 1

In Anlehnung an:

BGH, Beschl. vom 25.11.2004 - V ZB 13/04, NJW 2005, 415

BGH, Beschl. v. 18.4.2024 – V ZB 51/23, NJW 2024, 1957

Eine Witwe (M) war Alleineigentümerin eines Grundstücks. Aus der Ehe mit ihrem verstorbenen Mann hatte sie zwei minderjährige Kinder K1 (11 Jahre) und K2 (14 Jahre). Um die Erbschaftssteuer zu verringern, die die Kinder im Falle ihres Todes zahlen würden, beschloss die Mutter, ihnen das Grundstück schon zu Lebzeiten zu gleichen Teilen schenkweise zu übereignen, sodass beide jeweils hälftiges Miteigentum an dem Grundstück erwarben.

Die M und die Kinder ließen folgenden Überlassungsvertrag notariell beurkunden:

Die Parteien vereinbarten, dass die Mutter den Kindern im Wege der vorweggenommenen Erbfolge je einen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück überträgt. Sie erklären die dafür erforderliche dingliche Einigung gemäß § 925 BGB (Auflassung).

Die Mutter behält sich das Recht vor, von dem schuldrechtlichen Teil des Vertrages zurückzutreten, wenn eines ihrer Kinder zu ihren Lebzeiten verstirbt oder seinen Miteigentumsanteil teilweise veräußert oder belastet. Um ihren bei Ausübung des Rücktrittsrechts entsprechenden Anspruch auf (Rück-) Übereignung des Grundstücks zu sichern, bewilligen die Kinder die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Mutter.

Sind die Kinder Eigentümer des Grundstücks geworden?

Fall 2

In Anlehnung an:

BGH, Urt. v. 15.3.2024 – V ZR 115/22, NZM 2024, 513

BGH, Urteil vom 5.7.2002 - V ZR 229/01, NJW-RR 2002, 1527

Der Bekl. (B) verkaufte der Kl. (K) mit notariellem Vertrag ein Grundstück; in dem Vertrag erklärten die Parteien zugleich die Auflassung. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 120.000 Euro beurkundet. Tatsächlich vereinbart war ein Preis von 150.000 Euro. Den nicht mitbeurkundeten Differenzbetrag von 30.000 Euro hatte K dem B bereits vor dem Beurkundungstermin in bar gezahlt. Nach Zahlung des restlichen Kaufpreises von 120.000 Euro an den B wurde K als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

B und K hätten den Kaufvertrag auch ohne die Schwarzgeldabrede zu den gleichen Konditionen abgeschlossen. Ist der Kaufvertrag wirksam?