

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 341

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 9. Februar 2026 erscheint Herr Leo Lotz in der Kanzlei von Rechtsanwältin Sara Sörgel in Schweinfurt und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich brauche Ihre Beratung in Fragen des Immobilienrechts und des Erbrechts. Einige Geschehnisse der letzten Zeit haben mir klar gemacht, dass ich mich der Frage stellen muss, wie lange ich noch lebe und wie ich für die Zeit danach bestmöglich meine Vermögensangelegenheiten regeln kann.

Ich habe einen Sohn Björn und eine Tochter Cecilia aus erster Ehe. Mit meinem Sohn Björn bin ich seit einiger Zeit extrem zerstritten.

Seit dem Jahr 2023 bin ich wieder verheiratet mit Frau Eva Lotz-Hänsel. Wir schlossen damals beim Notar einen Ehevertrag ab, in dem wir Gütertrennung vereinbarten. Darüber waren wir uns von Anfang an einig. Ich hatte bei meiner Scheidung derart viel Zugewinn bezahlen müssen, dass ich gewissermaßen vorbelastet war. Und meine jetzige Frau Eva Lotz-Hänsel hatte kein Problem mit dieser Abrede, weil sie ohnehin selbst gut geerbt hatte und eigenes Vermögen hat.

Ich möchte nun meiner Tochter Cecilia mein Haus, in dem ich mit meiner Frau derzeit lebe, als vorweggenommene Erbfolge übertragen. Den Vertrag für diese Zuwendung wird man wohl beim Notar schließen müssen. Brauche ich auch die Zustimmung meiner Ehefrau zu diesem Geschäft? Notfalls würde ich diese sicher bekommen.

Vor allem möchte ich die Details meiner Zielvorstellungen geklärt und geprüft haben, denn ich will das Haus noch teilweise für mich behalten. Das Haus ist riesig und hat insgesamt drei bewohnbare Stockwerke, wobei das obere nur ein sehr großes Dachzimmer ist, das meine Tochter als Homeoffice nutzen möchte. Uns reicht für unsere kleine Familie das untere Stockwerk. Ich möchte einerseits meiner Tochter möglichst das gesamte Haus übereignen, da ich gehört aber, dass das steuerrechtlich von Vorteil sein könnte und auch Vorteile bringt im Hinblick auf etwaige, von mir eigentlich nicht gewünschte Pflichtteilsansprüche meines Sohnes Björn. Auf letzteres komme ich später noch einmal. Andererseits möchte ich sichergestellt haben, dass ich in dem unteren Stockwerk des Hauses so lange wohnen kann, wie ich dies wünsche bzw. kann. Die Regelung, die hierzu zu treffen ist, sollte für mich natürlich möglichst sicher sein.

Mit dem Thema Pflegeheim habe ich mich auch schon befasst. Ich hoffe doch, dass mir so etwas erspart bleibt, es also entweder einmal ganz schnell geht oder ich bis zuletzt in meinem vertrauten Haus weiter bleiben kann. Im unteren Stockwerk geht das evtl., wenn man die Hilfe eines Pflegedienstes in Anspruch nimmt und / oder meine Frau sich kümmern würde. Eine etwaige Vermietung an Dritte habe ich also nicht eingeplant. Stattdessen geht es mir nur um das höchstpersönliche Recht für mich und meine Ehefrau, lebenslang in dem unteren Stockwerk bleiben zu können.

Die Aufrechterhaltung der wesentlichen Substanz des Gebäudes sollte, soweit es nicht um die von mir selbst genutzten Räume geht, möglichst nicht meine Aufgabe sein, sondern die meiner Tochter. Das betrifft v.a. die Zentralheizung, die wohl keine Ewigkeiten mehr laufen wird, ohne dass wenigstens der Brenner ausgetauscht werden muss. Ich möchte keinem Anspruch ausgesetzt sein, das ganz oder teilweise zu bezahlen. Wenn, dann steuere ich rein freiwillig etwas bei.

Das Nutzungsrecht an diesem Haus sollte zwar auch meiner Ehefrau zustehen, wenn sie mich überlebt. Aber spätestens nach ihrem Tod soll dann auch der Rest der Immobilie endgültig meiner Tochter zufallen. Und dies unabhängig von der Erbfolge. Keinesfalls sollen die Erben meiner Ehefrau das Wohnungsrecht bekommen. Und wer einmal meine eigenen Erben werden sollen, weiß ich noch nicht einmal sicher. Ich habe zwar ein Testament, aber möglicherweise ändere ich das ganz oder in einzelnen Punkten ja noch einmal. Das Nutzungsrecht meiner Ehefrau wiederum soll selbstverständlich nur dann über meinen Tod hinaus gelten, wenn sie zu diesem Zeitpunkt überhaupt noch mit mir verheiratet ist. Und man weiß ja nie: Wenn wir zu dem Zeitpunkt ein Scheidungsverfahren bereits bei Gericht haben sollten, sollte sie nach meinem Tod auch nicht im Haus bleiben dürfen.

Was die Gartennutzung angeht, hatte ich an eine Aufteilung gedacht. Der Gartenteil an der Eingangstür ist zwar der größere Teil, liegt aber teilweise im Schatten des Hauses. Den kann meine Tochter gerne nutzen, dann habe ich nicht gar so viel Gartenpflege am Hals. Den anderen Teil betritt man üblicherweise von der Terrasse des Erdgeschosses, da geht nur ein schmaler Durchgang zur Eingangsseite. Diesen Gartenteil vor der Terrasse möchte ich möglichst weiter selbst nutzen.

Im Grundbuch steht das ganze Grundstück als eine einzige Einheit mit einer einzigen Flurnummer, es ist also nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Viel liegt mir nun daran, dass Cecilia die Immobilie zumindest für eine längere Zeit behält, weil sie doch eine recht große Sicherheit für ihre Zukunft bietet. Außerdem möchte ich nicht das Risiko eingehen, mich in meinem Haus mit fremden Leuten herumstreiten zu müssen. Solche Nachbarstreitigkeiten können, wie ich mitbekommen habe, verheerende psychische Spuren hinterlassen.

Wenn Cecilia das Haus in dieser Zeit zu Geld machen will, dann möchte ich also, dass das Haus wieder an mich zurückfällt. Der Rückfall an mich muss aber nicht automatisch im Verkaufsfall geschehen. Es sollte so funktionieren, dass ich ein Entscheidungsrecht bekomme, dessen Ausübung in meiner Hand liegt, denn vielleicht hat meine Tochter Gründe, die ich akzeptiere. Es müsste aber wirklich auch alleine in meiner Hand liegen, ob ich das Haus in einem solchen Fall dann ohne irgendeine Zahlung zurückbekomme oder meiner Tochter – quasi als Kompromisslösung – freiwillig etwas zum Lebensunterhalt beisteuere.

Es sollte auch keine Gefahr drohen, dass ich mit der Durchsetzung dieser Rechtsposition zu spät komme, dass also meine Rechte z.B. nur deswegen leerlaufen, weil ich zu spät von solchen Geschäften meiner Tochter erfahre und dann alles schon unter Dach und Fach ist.

Diese Regelung über den Rückerwerb soll nicht auch über meinen Tod hinaus auch zu Gunsten meines bzw. meiner künftigen Erben gelten.

Die Schenkung an Cecilia erfolgt, wie ich bereits angedeutet habe, auch vor dem Hintergrund meines Verhältnisses zu meinem Sohn Björn. Mit diesem habe ich mich seit Jahren völlig zerstritten. Er hat leider selten etwas Gescheites angestellt, ist trotz der humanistischen Bildung, die ich ihm habe zukommen lassen, leider ein unglaublicher Rassist geworden und ist zuletzt sogar in die Neonazi-Szene abgedriftet.

Ich fürchte, Björn hätte im Falle meines Todes sog. Pflichtteilsansprüche. Wenn es geht, möchte ich diese irgendwie verhindern oder dafür sorgen, dass sie so klein wie möglich sind.

Ein Freund hat mir erzählt, er habe seinem Sohn einfach per Testament den Pflichtteil entzogen, als dieser ihn beleidigt hatte. Eine solche Maßnahme wäre optimal.

Nach meiner Logik muss es doch bestimmt so sein, dass erbrechtliche Ansprüche und damit auch der Pflichtteil sich nur auf das beziehen, was ich im Todesfall tatsächlich an Vermögen habe. Was ich ausbebe oder weggebe, muss doch wohl meine Sache sein, die niemand etwas angeht? Unter anderem auch deswegen will ich die Wohnung jetzt an Cecilia übertragen, dann ist schon weniger Erbmasse da. Sie müssten deswegen prüfen, ob Björn trotzdem noch nennenswerte Ansprüche hat und ob ich diese irgendwie ausschließen oder reduzieren kann.

Ich habe Ihnen ein Verzeichnis über mein gegenwärtiges Vermögen mitgebracht. Andere Gegenstände sind entweder im Wert nicht bedeutsam oder sind nur gemietet oder geleast, wie etwa mein Maserati.

Björn wird zu irgendwelchen Verträgen mit mir nicht mehr bereit sein oder wäre allenfalls dann bereit dazu, wenn ich dafür viel bezahle, aber das möchte ich wiederum nicht. Und ich selbst möchte zu Lebzeiten nicht mehr hergeben als das Wohnhaus. Vor allem möchte ich keine Übertragung meines übrigen Vermögens, etwa der Wertpapiere, an Cecilia oder an meine Frau. Dieses Stück Unabhängigkeit möchte ich mir noch bewahren.“

Hinsichtlich etwaiger Rückgewähransprüche bezüglich der Immobilienzuwendung erklärt Herr Lotz nach einigen erläuternden Hinweisen noch Folgendes:

„Ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass über das Vermögen von Cecilia ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, dass ein Fremder die Zwangsvollstreckung in das Haus betreibt oder für die wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse von Cecilia möchte ich nicht. Auch für den Fall groben Undanks von Cecilia wünsche ich keine Regelung. Ich glaube nicht, dass ich mir diesbezüglich bei Cecilia jemals Sorgen machen müsste, und fürchte umgekehrt, dass sie gekränkt ist, wenn sie so etwas im Vertrag liest. Und auch die anderen Vorschläge, die Sie eben mit mir durchgesprochen haben, passen meines Erachtens nicht oder wären mir aus Gründen, die nicht juristischer Natur sind, eher unangenehm.“

Weiterhin erklärt Herr Lotz auf Nachfrage und Erläuterung:

„Eine Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum möchte ich, auch nach dem, wie sie mir das eben erläutert haben, aus diversen Gründen möglichst vermeiden.

Die Vereinbarung eines Erb- und/oder Pflichtteilsverzicht mit meiner Tochter Cecilia möchte ich nicht, obwohl sie mir etwaige Vorteile erläutert haben. Auch das könnte meine Tochter menschlich missverstehen, sodass es mein gutes Verhältnis zu ihr gefährden könnte.

Kinder planen meine Frau und ich nicht. Aus dem Alter sind wir wohl raus. Wenn nicht biologisch, so doch von der Lebensplanung her. Das würden wir gewiss auch nicht von finanziellen Dingen abhängig machen, wie wir sie hier gerade diskutieren.

Mit meiner Frau hatte ich einen notariellen Ehevertrag mit dem Inhalt einer Gütertrennung geschlossen. Falls es zu einer Scheidung kommt, möchte ich in keinem Fall Gefahr laufen, einen Zugewinnausgleich zu bezahlen. Ich weiß ja nicht, ob mein Vermögen noch größere Zuwächse machen wird. Mein derzeitiges Vermögen habe ich mir weitgehend bereits vor dieser Ehe aufgebaut.

Meine Ehefrau würde gewiss an Abreden mitwirken, wenn diese zu Lasten von Björn gehen und rechtlich nicht beanstandet werden. Den kann sie auch nicht ausstehen.“

Herr Lotz übergibt Rechtsanwältin Sörgel noch einige Anlagen (dazu im Folgenden) und vereinbart einen erneuten Beratungstermin, bis zu dem hin ein Gutachten über seine Fragen erstellt werden solle.

Anlage 1:

Aktueller Grundbuchauszug bezüglich der Immobilie in Schweinfurt, Jahnstraße 144 (Flurnummer 3888).

Herr Leo Lotz ist als Alleineigentümer des Grundstücks ausgewiesen. Es sind keine dinglichen Belastungen eingetragen. Es existiert keine Aufteilung in Wohnungseigentum.

Anlage 2:

Ein handschriftliches und unterschriebenes Testament.

Schweinfurt, den 4. Mai 2024

Mein letzter Wille!

Hiermit bestimme ich, Leo Lotz, dass meine Frau Eva und meine Tochter Cecilia zu gleichen Teilen Erben sind. Sollte die Ehe mit meiner Frau Eva geschieden werden, so soll Cecilia meine Alleinerbin sein. Mein Sohn Björn soll enterbt sein und möglichst auch keine sonstigen Ansprüche haben.

Leo Lotz

Anlage 3:

Notarieller Ehevertrag von Leo Lotz und Eva Lotz-Hänsel vom 12. März 2023:

Es wurde Gütertrennung vereinbart. Abreden zu Unterhalt, Versorgungsausgleich u.a. wurden nicht getroffen.

Anlage 4:

Aktuelles Vermögensverzeichnis des Leo Lotz:

Aufgelistet sind folgende Positionen:

1. Eigentum am Grundstück in Schweinfurt, Jahnstraße 144 (Flurnummer 8888/2): geschätzter Wert ca. 800.000 €.
 2. In seinem Alleineigentum stehende Möbel und Kunstgegenstände (genauer aufgelistet): zusammen etwa 40.000 €.
 3. Bankguthaben und Wertpapiere: etwa 360.000 €.
-

Vermerk für die Bearbeitung:

Das erbetene Gutachten zu den Fragen des Mandanten ist zu fertigen!

Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen. Eine Ausformulierung geeignet erscheinender Regelungen braucht ebenfalls nicht vorgenommen zu werden. Steuerrechtliche Fragen sind außer Betracht zu lassen.

Das WEG ist nicht zu prüfen, insbesondere nicht die §§ 31, 32 WEG. Es ist ungeprüft zu unterstellen, dass die Besprechung ergab, dass die Räumlichkeiten für eine solche Regelung nicht besonders geeignet sind.

Auf das Testament ist nur einzugehen, soweit sich dies auf die angesprochenen Fragen bezüglich des Sohnes Björn auswirkt.