

## **Zusatzkurs Anwalt Intensiv**

### **Klausur Nr. 347**

#### **(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Am 11. Mai 2026 erscheint Herr Elmar Eilert in der Kanzlei von Rechtsanwältin Nadja Tüftler in Landshut und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich bräuchte Ihre Hilfe in einer immobilienrechtlichen Angelegenheit. Ich möchte einige Fragen geklärt haben, die sich mir im Zusammenhang mit der geplanten Übertragung zweier Immobilien an meine beiden Kinder, nämlich meinen 27jährigen Sohn Severin Eilert und meine 33jährige Tochter Tamara Teichert stellen.

Die beiden Grundstücke, um die es geht, warum früher einmal ein einziges ziemlich großes. Insgesamt 2.400 qm. Ich habe selbst mit der Familie dort gewohnt. Es befindet sich dort ein Wohnhaus, das inzwischen meine Tochter mit ihrem Mann bewohnt. Später habe ich das Grundstück aufteilen lassen in die Flurnummern 27778/1 und 27778/2. Auf ersterem steht das Haus, das andere ist derzeit ein reines Gartengrundstück. Es ist allerdings im Bebauungsplan auch als Bauland ausgewiesen.

Auf dem bebauten Grundstück steht weiterhin eine Doppelgarage, die natürlich ebenfalls von der Familie meiner Tochter genutzt wird. Diese Garage stand dort schon vor der Grundstücksteilung und bei letzterer ist dann eine etwas komische Situation entstanden, ohne dass ich mich erinnern kann, warum das damals so gemacht wurde.

Die Garage steht zwar weitgehend am dem bebauten Grundstück, reicht aber etwa einen halben Meter über die Grundstücksgrenze hinaus. Und das Tor dieser Garage geht zur Südseite und das hat zur Folge, 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. Derzeit geht da im Randbereich von Flurnummer 27778/2 ein geschotterter Weg entlang, der auf einer Länge von ca. 15 Metern direkt hinführt und relativ wenig von diesem anderen Grundstück in Anspruch nimmt, eben nur diesen äußersten Randbereich in einer Breite von etwa 3 Metern.

Wollte man die Zufahrt so gestalten, dass man dieses Grundstück für die Einfahrt in die Garage gar nicht betreten bzw. befahren muss, so müsste man wohl die Garage umbauen, v.a. 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 Tamara bewohnte Grundstück mit seiner Vorderseite, also der anderen Seite, auch an einem öffentlichen Weg.

Bislang war alles kein Problem. Die Grundstücke wurden – wie bereits erwähnt – lange Zeit nach dem Bau von Wohnhaus und Garage geteilt, gehörten aber ja beide mir selbst, so dass ich mir über die Zufahrt keine Gedanken machen musste.

Jetzt möchte ich das bebaute Grundstück an Tamara übertragen, weil die ohnehin schon länger dort wohnt, und das andere an Severin.

# hemmer.assessorkurs

## bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 347 / Sachverhalt Seite 2 -

Eine der Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen, ist eben die nach der Langfristbehandlung der Garage und der Zufahrt.

Severin wohnt und arbeitet derzeit in einer anderen Stadt. Ich habe keine Ahnung, ob er später mal zurückkommt und dort bauen will. Momentan versteht er sich mit seiner Schwester ziemlich gut, nur mit seinem Schwager hat er immer wieder mal Zoff. Ich möchte in keinem Fall, dass Tamara später einmal mit der Garage Probleme bekommt, nur weil die Zufahrt nicht auf ihrem Grundstück liegt. Ich habe da schon die idiotischsten Verwandtschaftsstreitigkeiten erlebt.

Sie sollten daher nun prüfen, ob es so ist, wie ich annehme, dass nämlich 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 – bzw. ob sich eine Regelung in den Übergabeverträgen oder sonst wo empfiehlt.

Ich möchte nicht, dass zwischen meinen Kindern dann irgendwelche Zahlungsansprüche wegen des Garagenüberbaus oder der Zufahrt entstehen. Soweit Tamara jetzt das wertvollere der beiden Grundstücke erhält, würde ich dies – falls nötig – später lieber selbst durch eine anderweitige Zuwendung oder im Rahmen der Erbfolge ausgleichen. Aber so besonders groß ist der Wertunterschied zwischen den beiden Grundstücken ohnehin nicht, weil das unbebaute Grundstück viel größer ist. Aus diesem könnten ggf. später sogar zwei Baugrundstücke gemacht werden.

Ich habe da selbst auch schon etwas ausformuliert, was man vielleicht im Zusammenhang mit der Übergabe vereinbaren könnte. Der Text lautet: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 27778/2 hat gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 27778/1 den vorhandenen Überbau der Garage zu dulden, ohne dass durch diese Pflicht Ausgleichsansprüche entstehen.“

Eine solche schriftliche Absprache zwischen meinen Kindern allein wäre gewiss die preisgünstigste Lösung. Auch müsste diese schriftliche Abrede doch schon die notwendigen Wirkungen für alle Zeiten erzeugen, oder täusche ich mich da?

Ein gewisses Interesse habe ich auch daran, dass die Immobilien in der Familie bleiben. Ich habe im Zusammenhang mit der Berichterstattung über Transfers von Fußballprofis gelesen, dass es so etwas wie ein Wiederkaufsrecht gibt. Was bei Sportlern geht, muss bei Immobilien ja auch möglich sein. Falls meine Kinder ihre Grundstücke verkaufen, möchte ich selbst entscheiden können, ob ich damit einverstanden bin oder ob ich es selbst erwerben möchte.

Dabei muss natürlich sichergestellt sein, dass ich nicht zu spät komme, wenn so etwas hinter meinem Rücken durchgeführt wird. Es müsste also eine Regelung gefunden werden, die auch gegen den potentiellen Käufer wirkt.

Ich bin durchaus bereit, die Grundstücke zu bezahlen, immerhin soll die jetzige Regelung ja eine gewisse Vorwegnahme der Erbschaft sein, so dass also das Vermögen – wirtschaftlich betrachtet – grds. endgültig auf meine Kinder übergehen soll.

# hemmer.assessorkurs

## bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 347 / Sachverhalt Seite 3 -

Allerdings haben mich gerade die Wahnsinnsummen, die bei den Fußballern gezahlt werden, auf eine mögliche Gefahr aufmerksam gemacht: Ich möchte in keinem Falle, dass da dann – z.B. wegen einer etwaigen Explosion der Immobilienpreise in der betreffenden Gegend – extrem hohe Kaufpreise vereinbart werden, die ich zum betreffenden Zeitpunkt nicht zahlen kann oder will. Dann würde mein Anspruch unter Umständen aus wirtschaftlichen Gründen leerlaufen. Mir schwebt daher eine Preisobergrenze vor, die meine Pflichten limitiert. Ich hatte an 20 % über dem jetzigen Verkehrswert gedacht, den ich ohnehin gerade hatte ermitteln lassen. Anders gesagt: Ich möchte, falls ich dieses Recht überhaupt ausübe, grundsätzlich genau den Preis bezahlen, den eines meiner Kinder als Verkäufer ausgehandelt hat, aber nicht mehr als die eben genannte Obergrenze. Ich hoffe, das lässt sich so regeln.“

Eine Regelung des Erbrechts selbst möchte ich jetzt noch nicht vornehmen. Ob und inwieweit ich Severin und Tamara dann z.B. trotz der umfassenden vorweggenommenen Erbfolge zusätzlich zum Erben machen werde, muss ich noch durchdenken bzw. hängt von künftigen Entwicklungen ab.

Was mich aber auch noch interessiert, ist die Auswirkung der beiden geplanten Übertragungen auf erbrechtliche Aspekte. Dies v.a. für den Fall, dass ich noch einmal heiraten sollte. Ich habe seit einiger Zeit eine neue Lebensgefährtin und kann nicht ausschließen, dass ich sie irgendwann nicht vielleicht doch heiraten würde. Ich möchte nicht, dass sie dann wegen der jetzigen Zuwendungen irgendwelche Forderungen gegen meine Kinder geltend machen kann oder diese gar in ihrer Wirksamkeit anfecht. Besteht da irgendeine Gefahr? Gibt es eine Möglichkeit, einer etwaigen Gefahr zu begegnen?

Außerdem ist es generell mein Wunsch, bei der späteren Regelung der Erbfolge möglichst viele Freiheiten zu haben. Meine späteren Anordnungen sollten möglichst wenig durch dieses Pflichtteilsrecht, von dem ich in der Zeitung gelesen habe, unterlaufen werden.

Ich gehe jetzt mal davon aus, dass da bezüglich meiner beiden Kinder oder deren – ggf. künftigen – Abkömmlinge ohnehin keine Gefahr mehr droht. Immerhin bekommen die beiden bereits jetzt mit den beiden Grundstücken, die wohl fast die Hälfte meines Vermögens ausmachen, eine großzügige Zuwendung. Andererseits weiß ich natürlich auch nicht, wie lange ich noch leben werde und welche Veränderungen mein Vermögen noch durchleben wird. Ich hatte beruflich immer wieder mal gute Ideen, deren Realisierung mir dann schlagartig eine Stange Geld eingebracht hatte.“

Auf Nachfrage und nach Erläuterung von Details durch die Rechtsanwältin erklärt der Mandant hierzu noch Folgendes:

„Nein, 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 im Vertrag haben.“

Ich sehe ja ein, dass das juristisch eine tolle Konstruktion ist. Aber wenn ich jetzt diese Idee ins Spiel brächte, gäbe wohl wieder einmal fürchterlichen Zoff mit meinem Schwiegersohn, der mir ohnehin schon oft Geiz vorgeworfen hat und dass ich mich zu sehr in seine Familie einmischen würde. Seine Eltern haben Geld zugeschossen für einige Umbauten an dem Haus, in dem er mit meiner Tochter wohnt. Dieses Vorkaufs-

recht wäre wohl das maximale, was ich durchsetzen kann, ohne den Familienfrieden nachhaltig zu stören.

Und ein Rücktrittsrecht nur bezüglich des Vertrags mit meinem Sohn Severin möchte ich auch nicht. Es wäre ungerecht, wenn ich nur ihm eine solche Wackelposition zumuten würde, seiner Schwester aber nicht. Unter normalen Umständen wäre ich aufgrund meines Restvermögens im Falle des Falles auch in der Lage, den Kaufpreis zu finanzieren.

Auch das von Ihnen angesprochene Ankaufsrecht für den Fall, dass meine Kinder ihr jeweiliges Grundstück verschenken oder in eine Gesellschaft einbringen, möchte ich trotz Ihrer Bedenken nicht geregelt haben.“

---

## **Vermerk für die Bearbeitung:**

In einem umfassenden Gutachten ist zu den Fragen des Mandanten 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.

Auf § 2310 BGB und die §§ 2346 bis 2349 BGB sei hiermit hingewiesen. Weiter wird auf die §§ 1094, 1098 BGB hingewiesen und darauf, dass andere Vorschriften zum dinglichen Vorkaufsrecht im Fall nicht zu Anwendung gelangen.