

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 355

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 7. September 2026 erscheint Herr Volker Vossler bei Notarin Dr. Rita Renner in Augsburg und erklärt Folgendes:

„Frau Notarin, ich habe einige Fragen zum Immobilienrecht. Die eine Sache betrifft die geplante Übertragung einer vermieteten Immobilie an eines meiner Kinder, nämlich meinen derzeit 16jährigen Sohn Sandro Vossler. Sein Geburtsdatum ist der 20. Mai 2010. Seine Mutter, mit der ich bis zu ihrem Tod etwa 20 Jahre lang verheiratet war, ist vor etwa vier Jahren gestorben und ich bin im Moment unverheiratet.

Ich möchte meinem Sohn eine Immobilie in der Schillerstraße übertragen. Das soll letztlich eine Art vorweggenommene Erbfolge sein. Es handelt sich um einen etwa 15 Jahre alten Bau. In den oberen Stockwerken sind Wohnungen, jeweils gut vermietet. Zusätzlich existieren Ladenräume im Erdgeschoss mit ca. 130 qm Fläche. Diese Ladenräume sind auch vermietet, und zwar an die Firma „Mössle Lederwaren GmbH“, wobei der Vertrag befristet bis einschließlich Dezember 2031 abgeschlossen wurde.

In den Details der Übertragung stellen sich mir nun einige Fragen. Mein Sohn soll möglichst bald Eigentümer werden. Sein Gemecker, dass seine beiden älteren Geschwister bereits Vermögen bekommen haben, er aber nicht, kann ich nicht mehr hören.

Das Mietshaus ist weit über eine Million Euro wert und wirft momentan etwa 5.000 € im Monat an Mieteinnahmen ab. Tendenz gewiss steigend. Auf dem Grundstück lastet noch eine Grundschuld der Sparkasse Augsburg im Nennbetrag von 200.000 €, die ich mal zur Besicherung eines Darlehens eingesetzt hatte. Allerdings schulde ich aus dem Darlehen derzeit nur noch 40.000 €, die wohl im Laufe des nächsten Jahres endgültig zurückbezahlt sein werden. Diese Darlehensverbindlichkeit soll mein Sohn keinesfalls übernehmen, die zahle ich schon selbst zurück.

Auf die Mieteinnahmen möchte ich allerdings zumindest derzeit nicht verzichten, da ich diese gut gebrauchen kann, wenn ich auch im höheren Alter meinen Lebensstil halten will. Daher sollte diese Einnahme für mich auch gut abgesichert sein. Ich weiß nicht, ob da eine Verzichtserklärung meines Sohnes hinsichtlich der Mieteinnahmen schon ausreichen würde.

Weiterhin ist es mir auch ganz wichtig, dass mein Sohn diese Immobilie behält. Ich habe Anlass zu befürchten, dass er sein Leben viel leichtsinniger führen wird als seine Geschwister. Daher möchte ich ihn längerfristig absichern, aber auch die Daumenschrauben ein bisschen anziehen. Er soll das Grundstück in jedem Fall behalten und nicht einen etwaigen Verkaufserlös für irgendwelche teuren Autos und ähnlichen Blödsinn ausgeben. Wenn Sandro das Grundstück versilbern will, um auf großem Fuß zu leben, dann möchte ich, dass das Grundstück wieder an mich zurückfällt.

Der Rückfall muss bei einem Verkauf aber nicht automatisch passieren. Es könnte ja sein, dass mir Sandro plausible Gründe nennen kann, die ich einsehe. Deswegen sollte es so sein, dass ich ein Entscheidungsrecht bekomme, dessen Ausübung in meiner Hand liegt. Es müsste aber auch allein meine Entscheidung sein, ob ich ihm für die Rückgewähr dann irgendeinen Ausgleich, etwa Zahlung, gewähre. Ich hoffe, dass mein Sohn sich in Kenntnis eines solchen Druckmittels an die Regeln hält und ich dann gar nicht erst einschreiten muss.

Eine Frage, die sich mir aber stellte, ist diese: Wäre ich mit meinem Einschreiten im Falle des Falles tatsächlich schnell genug, um die Veräußerung zu verhindern, bevor ein Dritter die Immobilie wirksam erworben hat? Insoweit ist also v.a. zu prüfen, ob ein Vertrag, den ich über eine etwaige Rückforderung mit Sandro schließe, anderen Leuten gegenüber irgendeine Wirkung hätte.

Ich habe mir auch Gedanken gemacht, was passieren würde, wenn Sandro Schulden macht und dann ein Gläubiger eine Hypothek auf das Grundstück eintragen lässt. Müsste ich das dann im Falle einer etwaigen Rückabwicklung auch gegen mich gelten lassen? Oder was ist, wenn Sandro die Immobilie als Kreditsicherheit etwa mit einem Grundpfandrecht belasten lässt? Müsste ich dann bei der Rückgewähr der Immobilie im Fall des Eintritts der oben beschriebenen Situation auch diese Grundschuld hinnehmen?

Die zu treffende Regelung sollte aber nicht über meinen Tod hinaus gelten, also nicht zu Gunsten meines bzw. meiner künftigen Erben. Eine Regelung meiner Erbfolge möchte ich im Moment übrigens auch noch nicht vornehmen. Da gibt es erst noch viele Details, u.a. im Verhältnis meiner Kinder zueinander, zu klären, sodass wir dazu zu gegebener Zeit einen eigenständigen Termin machen müssten.

Neben dieser Rückgewährmöglichkeit möchte ich noch eine zweite geregelt haben, wenn das möglich ist. Ich habe es in meinem Bekanntenkreis schon erlebt, dass Kinder sich völlig mit ihren Eltern zerstritten haben. Sollte mein Sohn sich jemals schwerwiegend daneben benehmen, möchte ich auch eine Möglichkeit haben, mir das Grundstück zurückzuholen. Auch für diesen Fall hätte ich gerne eine Regelung, die mir gegenüber Dritten hilft.

Ich habe mir überlegt, ob es Sinn macht, Rückgewähransprüche auch für den Fall zu regeln, dass mein Sohn irgendwelche größeren Verbindlichkeiten eingeht und zahlungsunfähig wird bzw. dass in das Grundstück eine Zwangsvollstreckung betrieben wird. Ich bin aber zu der Überzeugung gekommen, dass ich so weit doch nicht gehen möchte. Daher brauchen Sie außer den angesprochenen Ansätzen für eine Rückforderung keine weiteren zu bedenken oder gar regeln. *(der Mandant erläutert seine Gründe hierfür).*

Weiterhin möchte ich wissen, ob es ausreicht, wenn ich die Übertragung auf meinen Sohn regele oder brauche ich da irgendwelche behördlichen Mitwirkungsakte? Eigentlich hat Sandro nur Vorteile aus dem Erwerb. Das Gebäude ist erst kürzlich geprüft und in einigen technischen Dingen verbessert worden, sodass in den nächsten Jahren kaum Kosten auf den Eigentümer zukommen werden.“

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 355 / Sachverhalt Seite 3 -

Hinsichtlich der Mieteinnahmen erklärt Herr Vossler nach einigen Erläuterungen Folgendes:

„Um die Verwaltung der Vermietung und überhaupt der Immobilie würde ich mich schon noch selbst kümmern. Ob und wie etwaige Reparaturen oder Renovierungen stattfinden, möchte ich also auch künftig selbst entscheiden. Irgendwann später, wenn ich ihn für erfahren genug halte, kann man das ändern. Ich würde zuvor durch einzelne Aufgaben testen, inwieweit mein Sohn in die Verantwortung hineinwächst. Größere Umbauten habe ich aber nicht geplant.“

Hinsichtlich etwaiger Rückgewähransprüche bezüglich dieser Immobilienzuwendung an seinen Sohn erklärt Herr Vossler nach einigen erläuternden Hinweisen noch Folgendes:

„Nein, die Detailvoraussetzungen dieses Rückgewähranspruchs mit vielen Fallgruppen solcher die Rückgabepflicht auslösender schwerer Pflichtverletzungen genau zu regeln, halte ich für wenig glücklich. Es ist m.E. im Detail zu wenig vorhersehbar, was da alles passieren könnte. Es ist schon richtig, dass es mir nur um ganz krasse Fälle geht, etwa körperliche Misshandlungen oder den Versuch, mich durch eine herbeimaniplulierte Vormundschaft kaltzustellen. Aber selbst diese krassen Fälle aufzulisten, halte ich für bedenklich: Irgendetwas übersieht man dann doch wieder, und dann folgt bestimmt jemand, dass sich in diesem Fall – sollte er eintreten – kein Rückgewährrecht ergebe, weil ja sonst alles andere so genau geregelt ist. Wenn das irgendwie ganz allgemein geregelt werden könnte, etwa unter dem Sammelbegriff „große Undankbarkeit“ oder Ähnliches, wäre mir das schon lieber.“

Nach kurzer Diskussion schildert Herr Vossler eine weitere zu regelnde Angelegenheit:

„Die zweite Sache, um die es geht, betrifft den Ankauf eines bebauten Grundstücks in Jena, auf dem ich aus Büroräumen Wohnraum schaffen will, was dort baurechtlich und technisch machbar ist. Ein Makler hatte mir dazu vor einigen Monaten ein Exposé zugesandt. In diesem wurde eigens darauf hingewiesen, dass das Objekt bislang als Bürogebäude genutzt worden und eine Umnutzung in Wohnraum problemlos möglich sei. Außerdem war von einer vermietbaren Fläche von 703,57 qm die Rede.

Am 2. September 2026 wurde ein Kaufvertrag notariell beurkundet. Ich bin allerdings nicht selbst hingefahren, weil ich keine Zeit für die weitere Reise hatte. Stattdessen hatten wir mit dem Notar abgesprochen, dass ein Mitarbeiter des Notariats für mich als vollmachtloser Vertreter auftrat. Absprachegemäß soll ich nun die Genehmigung erklären und diese nach einer notariellen Beglaubigung der Genehmigung bei einer Notarin hier vor Ort dann an das Notariat nach Jena senden, das dafür als sog. Empfangsvertreter bestimmt wurde. Die Beurkundung der Genehmigung durch die Notarin hier in Augsburg sei zwar nicht nach dem BGB nötig, wohl aber nach der Grundbuchordnung, wurde mir gesagt. U.a. deswegen bin ich nun hier.

Allerdings gibt es jetzt doch ein Problem. Ich habe einen Architekten vor Ort, der sich für mich um die technischen und öffentlich-rechtlichen Dinge kümmert. Der hat jetzt einige Messungen durchgeführt und dabei festgestellt, dass mit den Angaben zur vermietbaren Fläche etwas nicht stimmt.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 355 / Sachverhalt Seite 4 -

Die im Exposé angegebene Fläche kann allenfalls zusammenkommen, wenn man alle Flächen berücksichtigt. Vermietbar ist ein Teil der Fläche aber offenbar nicht. Die tatsächlich vermietbare Fläche beträgt nach Ansicht meines Architekten etwa 610 qm.

Es ist unklar, wie es zu dieser Diskrepanz kommen konnte. Vielleicht wollen die einen reinlegen. Sollte es aber auf den Nachweis eines Betrugs ankommen, werden die sicher von einem Versehen in der Kommunikation zwischen Verkäuferin und Makler bzw. einer Verwechslung verschiedener Zahlen zu den Flächenangaben sprechen. Solche unzutreffenden Angaben scheinen in der Branche häufiger vorzukommen, aber der Nachweis von absichtlichem Handeln scheint den Vertragspartnern oder der Staatsanwaltschaft sehr selten zu gelingen.

Da mir eine Mitarbeiterin im Notariat in Jena im Vorfeld gesagt hat, ich sollte die Genehmigung möglichst zeitnah erklären, habe ich mir nun Folgendes ausgedacht: Ich könnte dem beurkundenden Notar in Jena eine notariell beglaubigte Genehmigung senden und dabei ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich diese „ohne jedes Präjudiz und unbeschadet etwaiger Ansprüche gegenüber Verkäufer und/oder Makler u.a. wegen unzutreffender Angaben zum Kaufgegenstand“ erteile, deren Geltendmachung ich mir „ausdrücklich vorbehalte“. Bitte prüfen Sie, ob das so machbar ist. Ich bin nach wie vor durchaus an der Immobilie interessiert, möchte aber eine Preisreduzierung durchsetzen können, wenn sich die Annahmen meines Architekten als zutreffend herausstellen.“

Herr Vossler vereinbart einen erneuten zeitnahen Beratungstermin, bis zu dem hin ein Gutachten über seine Fragen erstellt werden solle.

Anlage 1:

Urkunde über einen gewerblichen Mietvertrag des Volker Vossler mit der Firma „Mössle Lederwaren GmbH“ über Räume in Augsburg, Schillerstraße 33c.

Der Mietvertrag ist beginnend am 1. Januar 2022 befristet auf 10 Jahre, also bis 31. Dezember 2031 abgeschlossen.

Anlage 2:

Das Exposé, das dem Mandanten vor Monaten zugesandt worden war.

In diesem wurde eigens darauf hingewiesen, dass das Objekt bislang als Bürogebäude genutzt worden und eine Umnutzung in Wohnraum problemlos möglich sei. Dazu heißt es: „So könnten hier zum Beispiel auf einer vermietbaren Fläche von 703,57 qm Wohnungen für Studenten, und auch ein allgemeines Wohnhaus entstehen. Das Gebäude ist voll unterkellert. (...)“

Anlage 3:

Notarielle Urkunde vom 2. September 2026 über einen Kaufvertrag bezüglich des Gebäudes in Jena.

Das Gebäude ist dort näher beschrieben. Es finden sich Angaben zur Gesamtfläche, die ausdrücklich als Schätzung bezeichnet werden. Angaben zur als Büro- oder Wohnraum vermietbaren Fläche sind in der Kaufvertragsurkunde nicht enthalten.

Der Vertrag sieht einen Ausschluss der Sachmängelhaftung vor.

Die Notarin prüft noch das Grundbuch bezüglich der an den Sohn zu übertragenden Immobilie. Herr Volker Vossler ist als Alleineigentümer ausgewiesen. Als dingliche Belastung ist nur die von ihm angesprochene Grundschuld eingetragen.

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.

Im Teil 1 ist ungeprüft zu unterstellen, dass eine Leibrente nicht in Betracht kommt. Auch eine sog. dauernde Last (ein Produkt des Steuerrechts, das im BGB nicht vorgesehen, aber zulässig ist) ist nicht anzusprechen.