Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 329

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 16. Juli 2025 kommt Herr Moritz Moller, wohnhaft in Marsplatz 12, 63785 Obernburg, in die Kanzlei der Rechtsanwältin Rosalie Röhnke in Obernburg, und trägt nach Übergabe einiger Schriftstücke (die Anlagen unten) Folgendes vor:

„Frau Rechtsanwältin, ich habe mir sagen lassen, dass Sie Spezialistin für Immobilienrechtsfragen sind. Ich habe Probleme in zwei verschiedenen Grundstückssachen, die sie für mich klären müssen.

Bei der ersten Sache geht es um ein Hausgrundstück, das ich letztes Jahr gekauft habe, nachdem meine Frau und ich jahrelang gespart hatten. Zunächst wollten wir es uns von einer Firma schlüsselfertig bauen lassen, doch dann ist dabei so einiges schief gelaufen.

Mit notariellem Vertrag vom 19. September 2024 hatte ich das Anwesen von der ADW-Immobilienhandels-GmbH für 455.000 € gekauft. Dabei wurde mir auch in demselben Vertrag eine sog. Auflassungsvormerkung bewilligt, die am 17. Oktober 2024 in das Grundbuch eingetragen wurde.

Was meine Vertragspartnerin angeht, hat dann aber einiges nicht geklappt. Deswegen habe ich bislang auch noch gar nichts bezahlt. Später jedenfalls erklärte der Geschäftsführer der ADW-Immobilienhandels-GmbH, dass diese wegen irgendwelcher Probleme mit Subunternehmern die vereinbarten Termine für die Bauleistungen nicht einhalten könne.

Insoweit haben wir uns nun auf einen Kompromiss geeinigt. Die Verkäuferfirma stellt nämlich jegliche Bautätigkeit ein, und wir schließen einen neuen Kaufvertrag mit reduzierten Zahlungsanforderungen, nämlich von 255.000 €, weil wir nun den Weiterbau selbst in die Hand nehmen wollen.

Der Geschäftsführer der ADW-Immobilienhandels-GmbH stammt aus Niedersachsen und hat deswegen nun bei einem Bekannten, der in Hannover ein Notariat betreibt, einen Vertragsentwurf über den Kompromiss anfertigen lassen. Der Notar hat uns geraten, einfach den alten Kaufvertrag aufzuheben und einen neuen zum ausgehandelten Preis von 255.000 € zu schließen. Hierüber hat er am 26. Juni 2025 einen Entwurf gefertigt, den er mir mit der Bitte um einen Termin zur Beurkundung zugesandt hat.

Diesen Entwurf und den notariell beurkundeten Vertrag vom 19. September 2024 habe ich Ihnen mitgebracht.

Als Eigentümer bin ich übrigens noch nicht im Grundbuch eingetragen. Das soll erst beantragt werden, wenn ich den Kaufpreis vollständig bezahlt habe.

Sicherheitshalber habe ich mir noch einmal einen Grundbuchauszug geholt und bin dabei nun auf ein Problem gestoßen, das Sie für mich klären müssen:

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 329 / Sachverhalt Seite 2 -

Gegen die ADW-Immobilienhandels-GmbH wurde auf einmal eine Zwangshypothek auf dem Grundstück eingetragen, obwohl es frei von jeglichen Belastungen verkauft werden sollte. So etwas muss doch einfach unzulässig sein, da dieser Vorgang immerhin zeitlich nach dem von mir abgeschlossenen Kaufvertrag erfolgte.

Bitte prüfen Sie, ob es Möglichkeiten gibt, diese Zwangshypothek aus dem Grundbuch löschen zu lassen und ob es dabei eine Rolle spielt, ob ich den Vertragsentwurf des Notars unterschreibe. Ich habe da irgend so ein blödes Gefühl, da könnte etwas schief gehen.

Ich würde Sie daher bitten, dass Sie die Rechtslage erst einmal in Ruhe prüfen und mir dann die Rechtslage bei einem weiteren Beratungsgespräch zu erläutern.

Die andere Sache, mit der ich Sie beauftrage, betrifft den Nachlass meines besten Freundes. Vor etwa zwei Jahren ist mein bester Freund Enrico Erler verstorben. Er hinterließ keine Ehefrau und keine Kinder, sondern nur eine Nichte namens Teresa Tümmler. Da man damals auch kein Testament fand, ging das Nachlassgericht davon aus, dass Teresa Tümmler Alleinerbin aufgrund gesetzlicher Erbfolge wurde und erteilte dieser einen Erbschein.

Überdies wurde Teresa Tümmler kurz darauf auch im Grundbuch als Eigentümerin eines zur Erbmasse zugehörigen Grundstückes eingetragen.

Mich hat das alles damals schwer gewurmt, denn Enrico Erler hatte immer wieder erzählt, er hätte mich zu seinem Alleinerben eingesetzt. Sogar eine E-Mail mit dieser Erklärung hat er mir gesandt, die auch meine Frau damals gesehen hat.

Und tatsächlich: Zwischen alten Unterlagen, nämlich von Enrico geschriebenen Stapeln von Unterlagen über Schachspiele, die wir gemeinsam besprochen oder gespielt hatten, tauchte nun kürzlich ein Testament auf, in dem er mich zum Alleinerben macht. Es ist aber leider nur eine Fotokopie.

Teresa Tümmler hält das gefundene Testament allerdings für unwirksam und sieht sich immer noch als Alleinerbin. Sie behauptet, Enrico habe das Original bewusst vernichtet, weil er sie damit zum Erben machen wollte. Ich glaube eher, dass es nur irgendwo in seinen Papierbergen verborgen ist oder war. Evtl. hat sie es nach Inbesitznahme des Nachlasses sogar gefunden und verschwinden lassen. All dies wird sich wohl nie klären lassen. Ich habe herumtelefoniert, aber sonst niemand aus dem Umfeld weiß etwas von diesem Testament.

Teresa Tümmler weigert sich auf meine Telefonanrufe hin, irgendetwas an der Lage zu verändern. Weder gibt sie mir den Erbschein heraus, noch ist sie bereit, das Grundbuch zu korrigieren oder mir andere Erbschaftsgegenstände herauszugeben.

Bitte prüfen und ergreifen Sie geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung meiner Rechte.“

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 329 / Sachverhalt Seite 3 -

Anlage 1:

Notariell beurkundeter Vertrag vom 19. September 2024 zwischen der ADW Immobilienhandels-GmbH und Herrn Moritz Moller.

Der Vertrag enthält auszugsweise im Wortlaut folgende Passagen:

Kaufvertrag

§ 1: Die ADW Immobilienhandels-GmbH (im Folgenden: Verkäuferin), vertreten durch ihren Geschäftsführer Hanspeter Huber, verpflichtet sich gegenüber Herrn Moritz Moller, das teilweise bebaute Hausgrundstück, Jahnstraße 14b in 63785 Obernburg, Flurnummer 666/1, zu übergeben und zu Eigentum zu übertragen.

§ 2 Weiterhin verpflichtet sich die Verkäuferin, vor der Übereignung des Grundstücks folgende bauliche Leistungen vorzunehmen: (...)

..... (es folgen weitere Details u.a. zur Fertigstellung und zur Eigentumsverschaffung)

§ 3: Herr Moritz Moller verpflichtet sich, einen Kaufpreis von 455.000 € zu bezahlen. Dieser wird in folgenden Raten fällig: (...)

(...)

§ 8 Die Verkäuferin bewilligt dem Käufer eine Auflassungsvormerkung.

(...)

Anlage 2:

Vertragsentwurf vom 26. Juni 2025 zwischen der ADW Immobilienhandels-GmbH und Herrn Moritz Moller. Der Vertrag enthält auszugsweise im Wortlaut folgende Passagen:

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Kaufvertrag vom 19. September 2024 durch diese nun zu beurkundende Vereinbarung insgesamt aufgehoben wird. Stattdessen wird ein neuer Grundstückskaufvertrag mit den nachfolgenden Bedingungen abgeschlossen:

Kaufvertrag

§ 1: Die ADW Immobilienhandels-GmbH (im Folgenden: Verkäuferin), vertreten durch ihren Geschäftsführer Hanspeter Huber, verpflichtet sich gegenüber Herrn Moritz Moller, das teilweise bebaute Hausgrundstück, Jahnstraße 14b in 63785 Obernburg, Flurnummer 666/1, zu übergeben und frei von jeglichen Belastungen zu Eigentum zu übertragen.

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 329 / Sachverhalt Seite 4 -

- § 2 Weitere bauliche Leistungen außer den bereits erbrachten sind von der Verkäuferin nicht mehr zu erbringen.
- § 3: Herr Moritz Moller verpflichtet sich, einen Kaufpreis von 255.000 € zu bezahlen.
(...)
(...)
- § 8 Die Verkäuferin bewilligt dem Käufer erneut eine Auflassungsvormerkung. Die bereits am 19. September 2024 bewilligte Vormerkung soll - sofern sie bereits eingetragen ist - aufgrund dieses neu abgeschlossenen Vertrages als fortbestehend gelten.
(...)
-

Anlage 3:

Grundbuchauszug vom 9. Juli 2025 betreffend das Grundstück, Jahnstraße 14b in 63785 Obernburg, Flurnummer 666/1.

Dieser ergibt, dass die für Herrn Moritz Moller bewilligte Auflassungsvormerkung am 17. Oktober 2024 in das Grundbuch eingetragen wurde.

Am 30. Juni 2025 wurde aufgrund eines Arrestes gegen die ADW-Immobilienhandels-GmbH eine Zwangshypothek über 145.000 € zugunsten der Böhmer & Co. KG eingetragen.

Als Eigentümer des Grundstücks ist immer noch die ADW-Immobilienhandels-GmbH eingetragen.

Anlage 4:

Mein letzter Wille!

Hiermit setze ich, Enrico Erler, im Vollbesitz meiner geistigen Kräfte meinen lieben Freund und ewigen Schachrivalen Moritz Moller als meinen Alleinerben ein.

*Obernburg, den 30. September 2020
Enrico Erler*

Anlage 5:

Grundbuchauszug vom 9. Juli 2025 betreffend das von Enrico Erler hinterlassene Grundstück, in Obernburg, Flurnummer 8888/2.

Teresa Tümmler wurde am 14. Oktober 2023 infolge Gesamtrechtsnachfolge, nachgewiesen durch Erbschein des Amtsgerichts Obernburg vom 4. September 2023, nach dem am 16. Mai 2023 verstorbenen und voreingetragenen Enrico Erler als Eigentümerin eingetragen.

Am 26. Juli 2025 bespricht sich Rechtsanwältin Röhnke mit ihrer Referendarin, die bei der Besprechung mit Herrn Moller zugegen war.

Hinsichtlich der Immobiliensache der ADW-Immobilienhandels-GmbH bittet Rechtsanwältin Röhnke ihre Referendarin um die Prüfung folgender Fragen:

Bietet die am 17. Oktober 2024 in das Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung im jetzigen Stand Schutz vor der Zwangshypothek?

Wäre die vom Notar in seinem neuen Vertragsentwurf vorgeschlagene Regelung einer Neubewilligung der Vormerkung ohne erneute Eintragung überhaupt wirksam bzw. hätte diese irgendwelche Nachteile? Gibt es dazu ggf. eine sicherere Regelungsalternative?

Hinsichtlich des Nachlasses von Enrico Erler erklärt Rechtsanwältin Rosalie Röhnke, dass sie am Nachlassgericht bereits die Einziehung des Erbscheins beantragt und vor dem Prozessgericht auch eine Hauptsacheklage auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs, Feststellung des Alleinerbrechts und Stufenklage wegen Herausgabe des Nachlasses eingereicht habe.

Ganz sicher sei sie sich des Erfolgs aber nicht, weil die Fotokopie möglicherweise vom Gericht nicht als Testament anerkannt werde.

Nun habe heute der Mandant angerufen und erklärt, dass Teresa Tümmler beabsichtige, das früher dem Enrico Erler gehörende Grundstück zu veräußern. Sie habe dazu einen Makler beauftragt, der bereits zumindest ein Inserat vornahm. Am 22. Juli 2025 habe der Mandant eine Zeitungsanzeige mit einem Immobilienangebot eines Maklers über dieses von Enrico Erler vererbte Grundstück gelesen und sofort bei diesem Makler angerufen. Dieser habe erklärt, dass ihm erst wenige Tage zuvor dieser Verkaufsauftrag von Teresa Tümmler erteilt worden und das Grundstück noch zu haben sei; es hätten sich aber bereits auch andere Interessenten gemeldet.

Rechtsanwältin Röhnke möchte dazu nun Folgendes gutachtlich geprüft haben:

Wie sehen die Chancen aus, dass die Erbenstellung des Mandanten nach Enrico Erler anerkannt wird?

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 329 / Sachverhalt Seite 6 -

Sind die etwaigen Rechte des Mandanten als Erbe durch die Verkaufsaktivitäten der Teresa Tümmler nun bedroht bzw. wie akut ist eine solche Gefahr?

Welche Maßnahmen wären möglich, um diesen Gefahren entgegenzuwirken? Gäbe es dabei eine Möglichkeit, sich direkt an das Grundbuchamt zu wenden oder ist es unverzichtbar, erst zeitraubend Anträge bei einer RichterIn oder einem Richter zu stellen?

Beim Nachlassgericht habe man der Rechtsanwältin jedenfalls mitgeteilt, dass es noch eine Weile dauern werde, bis über den Antrag auf Einziehung des Erbscheins entschieden werde.

Vermerk für die Bearbeitung:

Die gestellten Fragen sind gutachtlich zu prüfen.

Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen.