

Notarielle Fachprüfung 2011/I

Klausur F 20-10

Dieser Aufgabentext umfasst 3 Seiten

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

A. Sachverhalt

Die Beteiligten bitten Notar N um die Erstellung eines Urkundsentwurfs für den Kauf eines Grundstückes unter Berücksichtigung folgenden Sachverhaltes:

Verkauft werden sollen zwei unvermessene Teilflächen eines Flurstücks. Es kauft der Käufer K 1 den vorderen, an der Straße gelegenen Teil des Grundstückes, der Käufer K 2 den hinteren, hälftigen Grundstücksteil. Die Beteiligten bringen zum Termin einen Katasterauszug mit, worin sie mit rotem Stift die beiden Trennflächen eingezeichnet haben.

Einigung über den Kaufpreis für beide Teilflächen haben sie erzielt. Der Kaufpreis soll ein Festpreis sein, auch wenn sich bei Vermessung des Grundstückes Größenabweichungen ergeben.

Der vordere, an K 1 verkaufte Grundstücksteil ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Als Eigentümer sind im Grundbuch zu je $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil eingetragen:

- 1) V 1,
- 2) V 2 a, V 2 b und V 2 c in Erbengemeinschaft.

Bezüglich V 2 a, V 2 b und V 2 c ist in Abteilung II des Grundbuches ein Testamentsvollstreckervermerk eingetragen. Testamentsvollstrecker ist V 1.

Alle Vertragsparteien sind Verbraucher.

Eine Teilungsgenehmigung oder sonstige Genehmigungen für die Teilung des Grundstückes sind nach den örtlichen Verhältnissen nicht erforderlich.

B. Aufgabenstellung

1. Fertigen Sie ein Gutachten zu den von N bei der Erarbeitung des Urkundsentwurfs zu berücksichtigenden Besonderheiten dieser Sachverhaltskonstellation im Hinblick auf die Eigentümlichkeiten des Kaufgegenstandes und der beteiligten Vertragsparteien.
2. Fertigen Sie den Teilentwurf der von N zu erstellenden Urkunde hinsichtlich folgender Punkte:
 - Kaufgegenstand,
 - Fälligkeitsvoraussetzungen,
 - Grundbuchbewilligungen und -anträge nebst sachdienlicher Vollmachten.
3. Welches Risiko bestünde bei einer isolierten Veräußerung des unvermessen hinterliegergrundstückes, wenn das Gesamtgrundstück mit einer Grundschuld des Veräußerers belastet ist und diese Grundschuld auf dem Vorderliegergrundstück bestehen bleibt?
4. Muss das Testamentsvollstreckerzeugnis des Testamentsvollstreckers dem Grundbuchamt im Original vorgelegt werden oder genügt eine beglaubigte Abschrift? Begründen Sie Ihre Entscheidung.
5. Wann muss N im Rahmen des Vollzuges die Löschung der Auflassungsvormerkung beantragen, um eine dem Käufer möglichst sichere Vertragsgestaltung zu gewährleisten? Begründen Sie Ihre Entscheidung.
6. Welchen Gestaltungshinweis im Rahmen des Verkaufes sollte N den Beteiligten geben, wenn V 1 Alleinerbe seines im Grundbuch eingetragenen, vor einem Jahr verstorbenen Vaters wäre und er noch nicht im Grundbuch eingetragen sein sollte?
7. Was muss das Grundbuchamt im Hinblick auf die Regelbestimmung in § 2205 Satz 3 BGB feststellen? Wie erfolgt diese Feststellung?

C. Hinweise zur Aufgabenstellung

(Keine)