

Notarielle Fachprüfung 2010/I

Klausur F 20-2

Dieser Aufgabentext umfasst 3 Seiten

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

A. Sachverhalt

Verkäufer V und Käufer K suchen am 22. Februar eines Jahres Notar N mit dem Amtssitz in B auf. V ist Eigentümer einer Eigentumswohnung, die er vor einigen Jahren bereits möbliert gekauft hatte. Das Grundbuch der Eigentumswohnung wird bei dem Amtsgericht B, Grundbuch von S, Blatt 105 geführt und ist in Abteilung II lastenfrei. Die Eigentumswohnung ist mit einer Grundschuld in Höhe von € 250.000,00 belastet. Der durch sie gesicherte Kredit für den V valutiert noch mit € 225.000,00. Die Bank des V hat sich bereit erklärt, das Objekt gegen einen Ablösebetrag in Höhe des gesamten zu erzielenden Kaufpreises lastenfrei zu stellen, auch wenn dabei € 225.000,00 nicht erzielt werden sollten.

Das Gesamtobjekt besitzt einen Wert von € 220.000,00, davon entfallen € 200.000,00 auf die Wohnung und € 20.000,00 auf das Inventar. V hat sich Folgendes überlegt:

Er will mit K einen Kaufpreis für die Wohnung in Höhe von € 180.000,00 vereinbaren und in einem separaten – wenn möglich – privatschriftlichen Vertrag, von dem die Bank nicht erfahren soll, das Inventar für € 40.000,00 an K veräußern. K ist damit unter der Bedingung einverstanden, dass N zu seiner Absicherung sämtliche Gelder verwahrt. Die Beurkundung soll am 1. März desselben Jahres erfolgen.

Für die grundbuchliche Abwicklung der Wohnungsveräußerung ist die Verwaltungszustimmung erforderlich, mit deren Einholung N beauftragt werden soll. Zudem bedarf es einer Belastungsvollmacht, deren Nutzung N zu überwachen hat. Die Hinterlegung auf dem Notaranderkonto soll für den 6. März desselben

Jahres und die Übergabe der Wohnung an K für den 7. März desselben Jahres vorgesehen werden.

K muss die Anschaffung zum Teil finanzieren. Sein Kreditinstitut ist bereit, € 180.000,00 – was für K genügt – zu finanzieren. Der von dem Kreditinstitut für N vorgesehene Treuhandauftrag wird folgende Weisung enthalten:

„Über den von uns hinterlegten Betrag dürfen Sie nur verfügen, wenn

- die Eintragung des von V und K zu bestellenden Grundpfandrechts über € 180.000,00 auf dem Grundbuchblatt 105 des Grundbuchs von S bei dem Amtsgericht B sichergestellt ist und
- der uns mitgeteilte Kaufpreis bei Ihnen vollständig hinterlegt ist.

Unserem Grundpfandrecht dürfen nur folgende Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen:

Abteilung II: keine

Abteilung III: keine

Wir sehen die Eintragung als sichergestellt an, wenn

1. Sie beim Grundbuchamt die Urkunde zur Bestellung des Grundpfandrechts vorgelegt und Eintragungsanträge im zulässigen Umfang auch in unserem Namen gestellt haben;
2. Ihnen zur Bereitstellung des vorstehend verlangten Rangs der Grundschuld sämtliche erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen. Der Gebrauch dieser Unterlagen muss Ihnen spätestens nach Zahlung der Ablösungsbeträge gestattet sein, die von den Berechtigten verlangt werden. Die Ablösung muss aus dem bei Ihnen hinterlegten Betrag möglich sein;
3. Ihnen auf der Grundlage Ihrer Akten und der Einsicht in
 - das Grundbuch und
 - die Grundakten (ohne Geschäftseingang) oder die Markentabelle eines elektronisch geführten Grundbuchs

sowie auf sonstigem Wege keine Umstände bekannt geworden sind, die der Eintragung des Grundpfandrechts im vorstehend verlangten Rang entgegenstehen.

An diesen Treuhandauftrag halten wir uns bis zum 31. März (desselben Jahres) gebunden. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt der Treuhandauftrag nicht erfüllt sein, behalten wir uns die Rückforderung des Betrages vor.“

B. Aufgabenstellung

1. Begutachten Sie die Rechtslage zur vorgesehenen Vertragsgestaltung und gehen Sie – soweit Sie einzelne Gestaltungen nicht für zulässig halten – auf zulässige Alternativen ein. Nehmen Sie insbesondere dazu Stellung, welche Sicherungen bei der Abwicklung der Eigentumsumschreibung und bei der Kaufpreiszahlung zur Wahrung der Interessen von V und K erforderlich sind.
2. Entwerfen Sie die vertraglichen Regelungen zur Eigentumsumschreibung sowie zur Kaufpreiszahlung.
3. Prüfen Sie die Weisung des finanzierenden Kreditinstitutes in dem vorgesehenen Treuhandauftrag zur Auszahlung des Hinterlegungsbetrages im Hinblick auf ihre Annahmefähigkeit und legen Sie dar, wie im Anschluss an den Eingang des Treuhandauftrages zu verfahren ist.
4. Erstellen Sie für N die Kostenberechnung im Anschluss an die Beurkundung (ohne Dokumentenpauschale, Postdienstleistungen, Grundbuchein-sicht und Umsatzsteuer).

C. Hinweise zur Aufgabenstellung

Es ist davon auszugehen, dass sich die Urkundsbeteiligten und das finanzierende Kreditinstitut den Gestaltungsvorschlägen des Notars anschließen werden.