

Notarielle Fachprüfung 2013/I

Klausur F 20-41

Dieser Aufgabentext umfasst 3 Seiten

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

A. Sachverhalt

Herr M (68 Jahre) sucht den Notar Dr. N mit Amtssitz in X-Stadt zu einem ersten Beratungsgespräch auf:

„Ich bin Alleineigentümer eines sanierten Altbaus in X-Stadt. Es handelt sich um eine wunderschöne Jugendstilvilla, umgeben von einem Garten und einem Hof. Das Haus besteht aus insgesamt drei Etagen, auf denen sich jeweils eine in sich abgeschlossene Wohnung befindet. Die Wohnungen haben jeweils eine Größe von ca. 120 qm. Ein Sachverständiger kam erst kürzlich in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Haus derzeit einen Verkehrswert von EUR 1.000.000,00 hat.

Die Wohnung im Erdgeschoss bewohne ich gemeinsam mit meiner Ehefrau F (63 Jahre). Die Wohnung im ersten Obergeschoss bewohnt unser Sohn S mit seiner Ehefrau und seinen zwei Kindern. Die Wohnung im Dachgeschoss ist an das Ehepaar W vermietet. Sie zahlen eine monatliche Miete von EUR 1.500,00 zzgl. EUR 150,00 Nebenkosten.

Aufgrund der umfassenden Sanierung in den vergangenen Jahren ist im Grundbuch noch eine Grundschuld in Höhe von EUR 900.000,00 zugunsten der D-Bank eingetragen. Die Sanierung ist mittlerweile abgeschlossen und alle Wohnungen sind in renoviertem Zustand. Das der Grundschuld zugrundeliegende Darlehen besteht derzeit noch in Höhe von ca. EUR 200.000,00. Meine Ehefrau F haftet gegenüber der D-Bank neben mir ebenfalls persönlich für die gesicherten Verbindlichkeiten.

Ich überlege nun, das Haus unserem Sohn S zu überschreiben, um ihm bereits einen Teil seines Erbes zukommen zu lassen. Er bewohnt das Haus ja bereits jetzt und kümmert sich mit uns um das Anwesen. Außerdem ist er unter unseren Kindern der einzige, der auch nach unserem Ableben ernsthaftes Interesse daran hat.

Dabei haben F und ich allerdings einige Bedenken, die auf jeden Fall berücksichtigt werden müssen.

Zunächst möchten wir nicht, dass S irgendwelche Belastungen zu tragen hat. An der derzeitigen wirtschaftlichen Situation soll sich nichts ändern.

Natürlich möchten wir sicherstellen, dass wir auch weiterhin in unserer Wohnung im Erdgeschoss wohnen können. Außerdem sind die Mieteinnahmen aus der Wohnung im Dachgeschoss im Rahmen unserer beider Altersvorsorge fest eingeplant.

Neben unserem Sohn S haben wir aber auch noch zwei weitere Kinder, unseren Sohn Y und unsere Tochter T. Nach einem heftigen Familienstreit haben wir den Kontakt zu unserem Sohn Y verloren. Vor langer Zeit schon hatten wir ihm einen Bauplatz im Wert von damals DM 100.000,00 (EUR 51.129,19) übertragen, der uns zu je $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil gehörte. Leider haben wir damals keine ausdrückliche Anrechnung auf den Pflichtteil bestimmt. Aufgrund der familiären Situation haben wir später Y testamentarisch enterbt. Die gesetzliche Erbfolge wollten wir im Übrigen aber aufrechterhalten. Wir möchten aber auch so gut es geht Konflikte unter unseren Kindern S und T vermeiden.

Auch unserer Tochter haben wir bereits vor einiger Zeit eine Immobilie überschrieben, die uns zu je $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil gehörte, im Wert jedoch hinter dem Stadthaus etwas zurückbleibt. Dass unser Sohn S durch die Übertragung des Stadthauses nun gegenüber unserer Tochter bevorzugt wird, ist uns und auch unserer Tochter bewusst. Unsere Tochter ist damit auch einverstanden, da ihr Bruder S die vielen Dinge im Alltag für uns erledigt, bei denen sie uns aufgrund der Entfernung nicht unterstützen kann und können wird. Wir haben bereits mehrfach darüber gesprochen, und sie ist bereit, auch vor einem Notar zu bestätigen, dass sie auch in Zukunft nicht auf eine Gleichstellung bestehen wird und keinerlei Ausgleichszahlungen von ihrem Bruder S verlangen wird.

Natürlich hoffen wir, dass die Geschwister sich auch in Zukunft in dieser Sache einig sein werden und T ihre Meinung nicht ändern wird. Wir überlegen auch, im Hinblick auf die Übertragung, S von der späteren Erbfolge auszuschließen. Hier

müssen wir jedoch noch einige Dinge erörtern, heute soll es ausschließlich um eine Übertragung des Eigentums am Stadthaus gehen.

Große Sorgen bereitet uns jedoch, wie unser Sohn Y reagieren wird, wenn er spätestens nach unserer beider Tod erfahren wird, dass er an einem Großteil unseres Vermögens nicht mehr teilhaben wird, sondern wir alles auf unsere beiden anderen Kinder übertragen haben. Welche Rechte hat Y nach unserem Tod, wenn ich die Villa jetzt auf S übertrage?

Das Stadthaus liegt uns wirklich sehr am Herzen. Wir haben viel Zeit und Geld in die umfassende Sanierung investiert. Deshalb möchten wir die Kontrolle darüber auch nicht ganz verlieren und uns noch ein gewisses Mitspracherecht vorbehalten. Vor allem möchten wir verhindern, dass das Haus auf irgendeine Weise in fremde Hände fällt. Nicht auszudenken, dass unser Haus z. B. aufgrund irgendwelcher Zahlungsschwierigkeiten unseres Sohnes in fremde Hände gelangen würde. Was könnten wir tun, wenn unser Sohn diese unsere Wünsche nicht berücksichtigt oder er unverhofft in finanzielle Schwierigkeiten gerät?“

B. Aufgabenstellung

Fertigen Sie ein Gutachten dazu, ob und wie den Anliegen von M Rechnung getragen werden kann. Gehen Sie auf alle angesprochenen rechtlichen und kautelarjuristischen Probleme ein. Falls erforderlich, wägen Sie unterschiedliche Möglichkeiten ab und erteilen Sie eine Empfehlung.

C. Hinweise zur Aufgabenstellung

1. Erbschafts- und schenkungssteuerliche Erwägungen sind außer Acht zu lassen.
2. Formulierungsvorschläge sind nicht zu entwerfen.