

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 335

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 11. November 2025 erscheint der 41-jährige Versicherungsangestellte Peter Bauer in der Kanzlei der Rechtsanwältin Dr. Freya Frankenberger in Nürnberg. Peter Bauer hat folgendes Anliegen:

„Frau Rechtsanwältin, ich benötige Ihren Rat in einer Grundstückssache. Ich habe ein 800 Quadratmeter großes Grundstück in Lauf an der Pegnitz von meinem Onkel geerbt. Mein Onkel hat mich nämlich, da wir uns immer sehr gut verstanden haben und er selbst Zeit seines Lebens Junggeselle war, als alleinigen Erben seines Vermögens eingesetzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit fünf Mietwohnungen.

Ich beabsichtige, das Grundstück mit Haus so schnell wie möglich zu verkaufen. Einen Käufer habe ich auch schon gefunden. Herr Dr. Theobald von Grottenberg möchte die Immobilie für 1,2 Mio. Euro erwerben. Das dürfte auch tatsächlich dem gegenwärtigen Marktwert entsprechen.

Für mich stellen sich in diesem Zusammenhang nun noch einige Fragen. Könnten Sie mir diese bitte in Form eines Gutachtens beantworten?

Meine Ehefrau, mit der ich seit 13 Jahren ohne Ehevertrag verheiratet bin, ist über meinen Entschluss, das Grundstück mit Haus in Lauf an der Pegnitz zu verkaufen, überhaupt nicht glücklich. Sie findet, „Betongold“ sollte man in der heutigen Zeit einfach nicht aus der Hand geben. Meine Frau kann ziemlich unangenehm werden, wenn es um's Finanzielle geht. Daher würde mich interessieren, ob sie den Verkauf der Immobilie durch mich schlimmstenfalls irgendwie torpedieren kann?

Neben der Immobilie in Lauf an der Pegnitz gehören mir auch noch ein kleines Aktiendepot (Wert ca. 20.000 Euro) und eine Eigentumswohnung in Nürnberg (Wert ca. 270.000 Euro).

Wie wird eigentlich sichergestellt, dass ich mein Eigentum an der Immobilie erst dann verliere, wenn der Käufer den Kaufpreis vollständig bezahlt hat? Ich habe da neulich etwas von einem Eigentumsvorbehalt gelesen. Ist das für mich ein gangbarer Weg? Und gibt es auch noch andere Möglichkeiten, mich hier abzusichern? Könnte ich die Erklärung, die den Eigentumsübergang bewirkt, beispielsweise nicht auch einfach nach Kaufpreiszahlung abgeben? Oder wäre es vielleicht auch möglich, dass der Notar meine Erklärungen erst mal so lange verwahrt, bis ich den Kaufpreis erhalten habe und grünes Licht gebe?

Dann gibt es ein weiteres Problem: Mein Onkel hatte die Immobilie, die ich jetzt verkaufen möchte, zum Teil fremdfinanziert. Die Immobilie ist daher noch mit einer Grundschuld belastet, die auf 250.000 Euro lautet. Das dazugehörige Darlehen ist in Höhe von 48.000 Euro noch nicht zurückgezahlt.

Herr Dr. von Grottenberg hat mir schon gesagt, dass er das Grundstück auf jeden Fall lastenfrei erwerben möchte und dass er auch bereit wäre, einen Teil des Kaufpreises direkt an meine Bank zu bezahlen, um das Darlehen zu tilgen. Meine Bank, die ich bereits mit diesem Thema konfrontiert habe, hat mir geschrieben, dass sie die Grundschuld nur aus der Hand gibt, wenn die Grundschuld bzw. das Darlehen vollumfänglich abgelöst wird. Außerdem ist eine sog. Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen. Ich verstehe das alles nicht so genau. Was meint die Bank mit Ablösung und Vorfälligkeitsentschädigung und wie funktioniert das genau? Ich habe mal gehört, dass der Notar bei diesen Dingen als so eine Art Treuhänder oder Mittelsmann in Erscheinung tritt, indem er eine Erklärung der Bank entgegennimmt.

Außerdem hat mir Herr Dr. von Grottenberg mitgeteilt, dass er selbst nicht über die gesamten 1,2 Mio. Euro verfügt. Er möchte den Kaufpreis in Höhe von 400.000 Euro deshalb fremdfinanzieren. Eine Bank hat er auch schon gefunden. Allerdings besteht die Bank von Herrn Dr. von Grottenberg auf der Eintragung einer Grundschuld (Nennbetrag 400.000 Euro) auf meinem Grundstück, bevor sie das Darlehen auszahlt.

Dem möchte ich natürlich nicht einfach so zustimmen. Sonst macht sich Herr Dr. von Grottenberg (ich kenne ihn ja eigentlich gar nicht) am Ende mit den 400.000 Euro aus dem Staub und ich sitze auf einem Grundstück, das mit einer Grundschuld belastet ist.

Gibt es eine Möglichkeit, eine Grundschuld auf meinem Grundstück eintragen zu lassen, ohne dass dies für mich mit irgendwelchen Risiken verbunden ist? Ich möchte nämlich schon, dass Herr Dr. von Grottenberg irgendwie an das Darlehen kommt. Sonst kann er ja den Kaufpreis nicht bezahlen. Vielleicht könnte ich den Käufer ja bevollmächtigen, eine Grundschuld auf dem Grundstück, das noch mir gehört, unter bestimmten Bedingungen zu bestellen?

Den Haustürschlüssel möchte ich Herrn Dr. von Grottenberg übrigens erst dann aushändigen, wenn ich kein Risiko mehr eingehe, eventuell den Kaufpreis doch nicht vollständig zu erhalten.

Ab dem Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung soll der Käufer dann auch Vermieter sein. Ich bin froh, wenn ich diesen Vermietungskram so schnell wie möglich vom Hals habe, denn ein Mieter zahlt schon seit Monaten keine Miete mehr (monatlicher Mietzins 2.000 Euro) und ein anderer beschwert sich ständig über lautes Kindergeschrei auf dem Nachbargrundstück. Was muss man da regeln?

Dann habe ich noch eine Frage zur Kautions. Jeder der fünf Mieter hat bei meinem Onkel bei Einzug eine Kautions hinterlegt. Mein Onkel hat das Geld jeweils auf einem extra Konto angelegt. Kann ich die Kautions einfach auf den Käufer übertragen? Ich möchte auf jeden Fall sicher gehen, dass ich, wenn die Mieter einmal ausziehen, von diesen nicht wegen der damals gezahlten Kautions in Anspruch genommen werde. Ansprechpartner für die Mieter soll ausschließlich der neue Käufer sein. Kann man mich da vollständig raushalten?

Für etwaige Mängel von Haus und Grundstück möchte ich auch nicht haften. Ich kenne das Haus und das Grundstück ja gar nicht richtig. Ich weiß nur, dass vor etwa 20 Jahren der Keller des Hauses mal mit Hausschwamm befallen war. Den Hausschwamm

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 335 / Sachverhalt Seite 3 -

hat mein Onkel aber vollständig beseitigen lassen. Sonst ist mir zum Zustand des Hauses nichts bekannt. Ein vollständiger Mängelgewährleistungsausschluss mittels einer Freizeichnungsklausel, die der Notar standardmäßig vorhält, ist doch sicher möglich, oder?

Schließlich gibt es noch ein Problem mit dem Ort der Beurkundung. Der Käufer möchte unbedingt bei einem Notar in München beurkunden. Ich möchte den Weg nach München jedoch nicht auf mich nehmen. Das ist mir zu umständlich. Ich kann mich doch sicher beim Notar vertreten lassen, oder? Was ist hier ggf. zu beachten, v.a. gegenüber dem Grundbuchamt?

Zu guter Letzt möchte ich noch sicherstellen, dass ich auf jeden Fall an mein Geld komme, wenn Herr Dr. von Grottenberg den Kaufpreis wider Erwarten nicht oder nicht rechtzeitig zahlt. Ich glaube eigentlich nicht, dass mein Käufer unseriös ist, aber man weiß ja nie.

Gibt es eine Gestaltung, die es ermöglicht, den Kaufpreis notfalls möglichst schnell mit Hilfe des Gerichtsvollziehers beim Käufer einzutreiben. Lange Verfahren vor Gericht möchte ich auf keinen Fall führen.

Und was passiert eigentlich, wenn der Käufer plötzlich untertaucht? Ich habe da kürzlich von so einem Fall in der Zeitung gelesen. Da ist der Käufer auf einmal nicht mehr auffindbar gewesen. Der Verkäufer hatte dann wohl trotz Rücktritts vom Kaufvertrag enorme Probleme, das Grundstück an einen anderen weiterzuverkaufen, weil im Grundbuch so eine Art Voreintragung oder Sperre vermerkt war. Und ohne die Zustimmung des Erstkäufers konnte diese Eintragung nicht aufgehoben werden. So etwas darf mir auf keinen Fall passieren. Könnte hier nicht der Notar eine Erklärung des Käufers an sich nehmen, damit notfalls eine Bereinigung des Grundbuchs möglich ist?

Frau Rechtsanwältin, ich bin gespannt auf Ihr Gutachten. Bitte gehen Sie auch darauf ein, ob ich den Käufer noch über irgendwelche Umstände im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie besonders informieren muss.“

Vermerk für die Bearbeitung:

Erstellen Sie das Gutachten der Rechtsanwältin Dr. Frankenberger.

Dabei ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen. Die Frage nach der sog. Vorfälligkeitsentschädigung der Bank ist allerdings erlassen. Die von Peter Bauer formulierten Fragen sind in der vorgegebenen Reihenfolge umfassend zu beantworten. Der Sachbericht ist erlassen.

Auf steuerliche Aspekte ist bei der Bearbeitung nicht einzugehen. Vertragsentwürfe sind nicht zu fertigen. Ein Mandantenschreiben ist nicht erforderlich.