



RECHTSANWALTSKAMMER
FRANKFURT AM MAIN

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

**Abschlussprüfung
für
Erweiterung Notariat
Winter 2021/2022**

Name:	
Vorname:	
Ort:	
Datum:	
Prüfungsfach:	Vergütung und Kosten Teil: Notariat
Bearbeitungszeit:	45 Minuten
Kalender:	keiner erforderlich

Hinweise zur Bearbeitung: Bei der Bearbeitung der Aufgaben kann sowohl das aktuelle als auch das alte GNotKG angewendet werden.

Aufgabe 1

12 P.

Sie sind Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte/r in der Kanzlei Brinkmann und Partner in Frankfurt am Main. Sie erhalten eine Akte zur Abrechnung, in welcher sich eine beurkundete Grundschuldbestellung befindet.

Aus der Urkunde entnehmen Sie, dass der Eigentümer des Grundbesitzes in der Gemarkung Höchst, Flur 12, Flurstück 236/20 zugunsten der Sparkasse eine Buchschuld in Höhe von 590.000,00 € mit dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung bestellt. Die Grundschuld soll in Abteilung II und III die erste Rangstelle erhalten. Das Pfandobjekt ist bereits mit einer Grundschuld über 250.000,00 € zugunsten der VR Bank eG belastet. Dieses Recht soll der neubestellten Grundschuld den Vorrang einräumen und zurücktreten. Der Eigentümer hat in der Grundschuldbestellungsurkunde seine Zustimmung zum Rangrücktritt sowie den Antrag auf Vollzug erklärt. Der Notar wird beauftragt die Rangrücktrittserklärung der VR Bank eG zu entwerfen und einzuholen sowie nach deren Eingang zu prüfen. Die Einreichung der Grundschuld erfolgt in Papierform.

Aus der Akte können Sie ersehen, dass die Beurkundung auf Verlangen des Eigentümers um 19:00 Uhr stattfand.

**Berechnen Sie die Gebühren ohne Auslagen und Umsatzsteuer.
Geben Sie die entsprechenden Vorschriften für den Wert und die Gebühren an.**

Aufgabe 2

24 P.

Frau Notarin Laura Brinkmann legt Ihnen einen Kaufvertrag (- auszugsweise - als **Anlage 1**) vor und bittet Sie, diesen abzurechnen.

Anmerkung: In dem in der Anlage beigefügten – auszugsweisen - Kaufvertrag sind nur die für die Berechnung der Gebühren relevanten Passagen enthalten.

**a) Berechnen Sie die Gebühren ohne Auslagen und Umsatzsteuer.
Geben Sie die entsprechenden Vorschriften für den Wert und die Gebühren an.**

Bei Übersendung der Löschungsbewilligung fordert die VR Bank eG einen Ablösebetrag in Höhe von 327.580,00 € und die Bausparkasse AG einen Ablösebetrag von 25.000,00 € an. Der Notarin werden Treuhandaufgaben erteilt, wonach sie die Löschungsbewilligungen erst beim Grundbuchamt zum Vollzug einreichen darf, wenn die von den Gläubigerinnen geforderten Ablösebeträge bezahlt sind.

**b) Berechnen Sie die Gebühren ohne Auslagen und Umsatzsteuer.
Geben Sie die entsprechenden Vorschriften für den Wert und die Gebühren an.**

Aufgabe 3

14 P.

Sie erhalten von Frau Notarin Julia Brinkmann die vollständig von ihr entworfene Handelsregisteranmeldung der Umweltservice Grünbaum GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main (**Anlage 2**). Aus dem sich in der Akte befindlichen Handelsregisterauszug können Sie entnehmen, dass das Stammkapital der Gesellschaft 5.000.000,00 € beträgt. Die Handelsregisteranmeldung wurde bereits gestern, nach Vornahme der Unterschriftsbeglaubigung, durch die Notarin zur Eintragung beim Handelsregister in elektronischer Form durch Übersendung des von ihr erstellten XML-Strukturdatensatzes eingereicht.

Berechnen Sie die Gebühren ohne Auslagen und Umsatzsteuer.

Geben Sie die entsprechenden Vorschriften für den Wert und die Gebühren an.

Nummer 1092 der Urkundenrolle für 2021

Kaufvertrag

Verhandelt
zu Frankfurt am Main am 05.11.2021
in der Geschäftsstelle Bockenheimer Landstraße 156, 60325 Frankfurt am Main

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin
Laura Brinkmann
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Frau **Maria Kleinmüller**, geboren am 12.09.1987,
geschäftsansässig bei der nachgenannten Gesellschaft,

im Nachfolgenden nicht im eigenen Namen handelnd, sondern in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin für die

Kleinmüller Immobilien GmbH mit Sitz in Hanau, Sandweg 125, 63450 Hanau,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau unter HRB 1234

2. Herr **Thomas Baumann**, geboren am 07.01.1990,
wohnhaft Hindenburgallee 109, 60598 Frankfurt am Main.

Die Erschienenen zu 1. und 2. wiesen sich aus durch Vorlage ihrer amtlichen Lichtbildausweise.

Die Frage nach der Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Der Erschienenene zu 2. erklärte, den nachstehenden Vertrag nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit zu schließen. Er bestätigt, dass er vor der heutigen Beurkundung ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, insbesondere, dass ihm der beabsichtigte Text des Kaufvertrages seit dem 15. Oktober 2021 durch die Notarin zur Verfügung gestellt wurde.

Die Notarin bestätigt aufgrund Einsichtnahme vom heutigen Tage in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hanau zu HRB 1234, dass Frau Maria Kleinmüller als Geschäftsführerin zur Vertretung der Kleinmüller Immobilien GmbH mit Sitz in Hanau einzeln berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB allgemein befreit ist.

Auf Ansuchen der gleichzeitig anwesenden Erschienenen beurkunde ich deren Erklärungen gemäß was folgt:

§ 1

Vertragsgegenstand und Grundbuchstand

Im Grundbuch von Langenselbold Blatt 789 –geführt beim Amtsgericht Hanau- ist folgender Grundbesitz eingetragen:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Langenselbold, Flur 7, Flurstück 490/20
Gebäude- und Freifläche, Bogengasse 218,
Größe: 1250 qm

Die Kleinmüller Immobilien GmbH mit Sitz in Hanau ist als Alleineigentümerin dieses Grundbesitzes eingetragen.

Nach Angabe ist der Grundbesitz mit einem 2-Familienhaus bebaut.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist wie folgt belastet:

In Abteilung II sind keine Belastungen eingetragen.

In Abteilung III sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1: 500.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die VR Bank eG, 12 % Zinsen, vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 16.02.2016, eingetragen am 15.03.2016.

lfd. Nr. 2: 100.000,00 € Buchgrundschuld für die Bausparkasse AG, 12 % Zinsen, 5 % Nebenleistung einmalig, gemäß Bewilligung vom 20.07.2019, eingetragen 07.08.2019.

Die vorgenannten Belastungen sind zu löschen. Die Notarin wird beauftragt, bei den vorgenannten Grundpfandrechtsgläubigern die Löschungsunterlagen unter Entwurfsfertigung einzuholen.

Die Notarin hat das elektronisch geführte Grundbuchblatt am Beurkundungstag eingesehen.

§ 2

Verkauf

Die Kleinmüller Immobilien GmbH verkauft den vorbezeichneten Grundbesitz mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör an Herrn Thomas Baumann zu Alleineigentum.

§ 3
Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt

740.000,00 €
(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro).

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zwei Wochen nach Bestätigung der Notarin, dass

- a) die Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Käufers in Abteilung II des Grundbuchs rangrichtig erfolgt ist,
- b) der Notarin alle Unterlagen in vollzugsfähiger Form vorliegen, die zur Löschung der Belastungen erforderlich sind, die der Eigentumsübertragungsvormerkung vorgehen oder gleichstehen und von dem Käufer nicht übernommen werden, und die Notarin von diesen Unterlagen bedingungslos oder gegen Auflagen Gebrauch machen darf, die ausschließlich mit Mitteln des Kaufpreises erfüllt werden können, sowie
- c) die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt Langenselbold hinsichtlich des gesetzlichen Vorkaufsrechts auflagenfrei in gehöriger Form vorliegt.

Die Notarin wird beauftragt, die Kaufpreisfälligkeit den Vertragsparteien zu gegebener Zeit schriftlich anzuzeigen.

Die Notarin wird beauftragt, bei den abzulösenden Grundpfandrechtsgläubigerinnen die Lastenfreistellungsunterlagen zu treuen Händen bei gleichzeitiger Übersendung einer Abschrift dieser Urkunde anzufordern, die Ablösebeträge zu erfragen und die Forderungsmittelungen an die Beteiligten weiterzuleiten.

Bei Fälligkeit des Kaufpreises hat der Käufer die Forderungen der vorgenannten Gläubiger gemäß deren Mitteilung zu begleichen und nur den verbleibenden Restkaufpreis auf das Konto des Verkäufers zu überweisen.

.....

Amtsgericht Frankfurt am Main
- Registergericht -
60256 Frankfurt am Main

Umweltservice Grünbaum GmbH, Frankfurt am Main
HRB: 98703

Zur Eintragung in das Handelsregister wird angemeldet:

1. Herr Manfred Rosenstock, geb. am 29.02.1944, ist nicht mehr Geschäftsführer. Er ist am 15.10.2021 verstorben.

Die Sterbeurkunde ist als elektronisch gefertigte einfache Ablichtung beigelegt.

2. Dem Geschäftsführer, Herrn Timo Blümel, geb. am 30.01.1995, wird Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

Der entsprechende Beschluss wurde in der Gesellschafterversammlung vom 22.11.2021 gefasst. Eine elektronisch gefertigte einfache Ablichtung des Gesellschafterbeschlusses ist dieser Anmeldung beigelegt.

3. Die inländische Geschäftsanschrift hat sich geändert und lautet nunmehr:
Sonnenberg 128, 60325 Frankfurt am Main.

Frankfurt am Main, den 01.12.2021

.....
Timo Blümel
Geschäftsführer

Es folgt die Unterschriftsbeglaubigung der Notarin