

ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE **KLAUSUR ZIVILRECHT · „DER UNAUFMERKSAME NOTAR“**

Rechtsanwältin Katharina Czellnik und Wiss. Mit. Dr. Alexander Brade, Leipzig\*

## „Der unaufmerksame Notar“

THEMATIK	Anwaltsklausur aus Klägersicht, Notarhaftung, Recht der Pflichtteilsergänzung, Beseitigung einer fristschädlichen Schenkung, Feststellungsklage
SCHWIERIGKEITSGRAD	Hoch
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Palandt, BGB; Thomas/Putzo, ZPO; Schönfelder, Deutsche Gesetze (inkl. Ergänzungsband)

### ■ SACHVERHALT

Per E-Mail

**Von:** Rechtsanwalt Dr. Karl Leimer

**Betreff:** Rechtssache Berger ./ Dr. Bader

**Datum:** 20.1.2020, 13:30 Uhr

**An:** Rechtsreferendarin Sarah Wagner

Sehr geehrte Frau Wagner,

heute Morgen erschienen die Eheleute Berger in der Kanzlei und erteilten uns in einer

---

\* Die Verfasserin *Czellnik* ist Rechtsanwältin bei KurzSchmuck Rechtsanwälte, Leipzig. Der Verfasser *Brade* ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, insbesondere Umwelt- und Planungsrecht, an der Universität Leipzig bei Prof. Dr. *Kurt Faßbender*.

erbrechtlichen Angelegenheit umfassende Vollmacht. Weiterhin haben sie mir die beigefügten Unterlagen übergeben.

Ich möchte Sie bitten, die Angelegenheit umfassend zu begutachten und Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Dabei stellen sich insbesondere folgende Fragen:

- Steht den Mandanten ein Anspruch gegen den Notar zu? Wäre eine entsprechende Klage erfolgreich? Dabei bitte ich Sie – auch wenn keine Erfolgsaussichten bestehen – einen entsprechenden Hauptsacheantrag zu formulieren.
- Welches Vorgehen ist den Eheleuten Berger zu empfehlen, um den (angeblichen) Fehler des Notars zu korrigieren? Lässt sich die Schenkung beispielsweise in ein entgeltliches Rechtsgeschäft umwandeln? Oder kommt eine Weiterschenkung, zB an die Tochter, in Betracht?

Den von den Eheleuten Berger geschilderten Sachverhalt können Sie dem beigefügten Vermerk entnehmen.

Herzliche Grüße

gez. Dr. Leimer  
Rechtsanwalt

---

Anlage 1 zur E-Mail vom 20.1.2020

Rechtsanwalt Dr. Karl Leimer  
Burgstraße 100  
04107 Leipzig

Leipzig, den 20.1.2020

#### **Aktenvermerk**

In der Kanzlei erscheinen heute die Eheleute Berger und schildern folgenden Sachverhalt:

Die Eheleute Klara und Robert Berger sind seit September 2009 in zweiter Ehe miteinander verheiratet. Aus der ersten Ehe der Klara Berger ist ihre Tochter Julia hervorgegangen, die derzeit an ihrer Dissertation an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Münster arbeitet. Das Verhältnis zwischen Klara, Robert und Julia sei – so beschreiben es die Mandanten – sehr gut.

Das Verhältnis zwischen Robert und dessen Sohn aus erster Ehe, Sebastian, sei dagegen äußerst angespannt; Sebastian habe die Schule ohne Abschluss abgebrochen, sei spielsüchtig und habe einen sechsstelligen Betrag an Schulden angehäuft. Genaueres könnten die Eheleute Berger dazu nicht sagen, da sie seit einigen Jahren keinen Kontakt mehr zu Sebastian hätten. Lediglich über die geschiedene Ehefrau des Mandanten, Margit, würden sie in losen Abständen über das Leben von Sebastian in Kenntnis gesetzt.

Dr. Robert Berger, der als Chefarzt am Universitätsklinikum Leipzig arbeitet und 61 Jahre alt ist, ist Eigentümer eines – unbelasteten und unbebauten – Grundstücks in Hamburg, welches derzeit einen Wert von 800.000 EUR hat. Die 52-jährige Klara Berger ist Intendantin am Schauspiel Leipzig und besitzt ein Barvermögen von knapp 50.000 EUR.

Gemeinsam mit Klara Berger habe Robert Berger am 7.7.2009 den Notar Dr. Klaus Bader aufgesucht, um einen Ehevertrag abzuschließen und in diesem Zusammenhang auch gleich die Erbangelegenheiten der Familie mit zu regeln. Dabei sei Dr. Bader ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass Sebastian nichts erben soll und dieser deswegen auch bereits testamentarisch von der Erbfolge ausgeschlossen ist. Auch ein etwaiger Pflichtteilsanspruch von Sebastian sollte möglichst gering gehalten werden, da er – so die Einschätzung der Mandanten – augenscheinlich eh nicht mit Geld umgehen könne. Sebastian sollte unter keinen Umständen einen irgendwie gearteten Zugriff auf das Grundstück in Hamburg erhalten, welches damals einen Wert von 400.000 EUR hatte.

Der Notar Dr. Bader habe den Mandanten daraufhin dazu geraten, dass Robert Berger Klara das Grundstück in Hamburg schenken und zu ihrem Alleineigentum übertragen solle. Dies würde, so die Einschätzung des Notars, dazu führen, dass nach dem Ablauf von zehn Jahren

Sebastian keine Ergänzung des Pflichtteils mehr würde verlangen können. Entsprechend dem Rat des Notars sei sodann verfahren worden, mit der Folge, dass Klara im November 2009 als Alleineigentümerin des Grundstücks ins Grundbuch der Stadt Hamburg eingetragen worden ist. Anlässlich des Erwerbs fiel Grundsteuer in Höhe von 14.000 EUR (3,5 % des Verkehrswertes des Grundstücks) an. Zudem belief sich die von den Mandanten beglichene Rechnung des Notars auf knapp 4.000 EUR. Diese Rechnung haben die Mandanten mitgebracht.

Kurz vor Weihnachten im Jahr 2019 hätten sich die Eheleute Berger dann mit ihrer Tochter unterhalten und man sei auf das Thema Erbschaft zu sprechen gekommen. Julia sei der Ansicht, der Notar habe damals einen Fehler gemacht, da die Übertragung des Grundstücks auf Klara Berger ihr eigentliches Ziel verfehlt hätte.

Die Eheleute Berger möchten nun wissen, ob das zutrifft. Sollte dies der Fall sein, stellt sich für sie die Frage, ob und wie sie gegen den Notar vorgehen können und welche Möglichkeiten bestehen, um diese Situation zu bereinigen.

Die von den Mandanten eingereichten Dokumente habe ich entgegengenommen.

gez. Dr. Leimer  
Rechtsanwalt

---

Anlage 2 zur E-Mail vom 20.1.2020 (Auszug aus dem Notarvertrag)

Vor dem Notar Dr. Klaus Bader erscheinen heute am 11.10.2009:

1. Dr. Robert Berger ...
2. Klara Berger ...

Wir schließen nachfolgenden

### Grundstücksschenkungsvertrag

#### § 1 Vertragsgegenstand

Dr. Robert Berger ist als Eigentümer des Grundstücks im

Grundbuch von Hamburg ...

eingetragen.

Dr. Robert Berger (nachfolgend als „Überlasser“ bezeichnet) überlässt seiner Ehefrau Klara Berger (nachfolgend als „Übernehmerin“ bezeichnet) vorstehendes Eigentum.

Die Überlassung erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel gleich welcher Art.

...

#### § 3 Übergabe

Die Übergabe erfolgt mit der Beurkundung.

...

#### § 5 Auflassung

Die Beteiligten erklären die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum am unter § 1 genannten Vertragsgegenstand von Dr. Robert Berger auf Klara Berger übergehen soll. Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

§ 6 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und der Durchführung trägt die Übernehmerin.

...

gez. Dr. Robert Berger

gez. Klara Berger

gez. Dr. Klaus Bader, Notar

Anlage 3 zur E-Mail vom 20.1.2020

Dr. Klaus Bader  
Prager Straße 160  
01187 Dresden

Dresden, den 12.10.2009

An  
Klara Berger  
Dresdner Straße 90  
04317 Leipzig

**Rechnung**

Rechnungsnummer: 1150/09

Aktenzeichen: UR-Nr. 1150/09

Sehr geehrte Frau Berger,

gemäß § 17 BNotO iVm ... stelle ich Ihnen folgende Tätigkeiten in Rechnung:

...

**Gesamtkosten: 3.600,00 EUR**

...

gez. Dr. Bader  
Notar

Anlage 4 zur E-Mail vom 20.1.2020

Rechtsanwalt Dr. Karl Leimer  
Burgstraße 100  
04107 Leipzig

Leipzig, den 20.1.2020

**Ergänzender Aktenvermerk**

Ich habe die Angelegenheit in der gebotenen Kürze geprüft und weitere Informationen erhalten:

Klara Berger steht nach wie vor als Alleineigentümerin des Grundstücks in Hamburg im Grundbuch. Sonstige Verfügungen von Todes wegen haben die Mandanten nicht getroffen.

Der Grunderwerbsteuersatz beträgt derzeit 5 % des Verkehrswertes des Grundstücks.

Die Rechnung des Notars vom 12.10.2009 ist rechnerisch richtig. Bei einer jetzt abzuwickelnden Grundstücksübertragung würden Notarkosten in Höhe von 7.200 EUR anfallen.

gez. Dr. Leimer  
Rechtsanwalt

**Bearbeitungsvermerk:** Der an Rechtsreferendarin Wagner gerichtete Auftrag ist zu erledigen. Dabei ist ein Gutachten anzufertigen, welches auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht. Im praktischen Teil sind ausschließlich die für erforderlich und zweckmäßig gehaltenen Anträge auszuformulieren. Der Sachbericht und ein Mandantenschreiben sind erlassen. Bearbeitungszeitpunkt ist der **21.1.2020**.



## ÜBUNGSBLÄTTER REFERENDARE KLAUSUR ZIVILRECHT · „DER UNAUFMERKSAME NOTAR“

Es ist für die Schadensermittlung davon auszugehen, dass sich die Mandanten für die Weiterübertragung des Grundstücks entscheiden, wobei Grunderwerbsteuer entsprechend dem aktuellen Verkehrswert des Grundstücks anfällt. Weitere steuerrechtliche Aspekte bleiben außer Betracht. Ferner ist zu unterstellen, dass eine (etwaige) Klageforderung vorprozessual angemahnt worden ist. Auf die **Bundesnotarordnung** und das **Beurkundungsgesetz** wird hingewiesen.

Die Formalien (Vollmachten, Zustellungen, Ladungen, etc.) sind eingehalten, soweit sich aus dem Aufgabentext nichts Gegenteiliges ergibt.

Der Inhalt der mit „...“ gekennzeichneten Passagen ist für die Bearbeitung ohne Bedeutung.