

# Rechtsanwaltskammer für den Oberlandesgerichtsbezirk Hamm

Fachangestelltenprüfung      **Winter 2018 (II/18)**

Prüfungsausschuss: \_\_\_\_\_

Prüfungstag:      4. Dezember 2018

Prüfungsteil:      Rechtsanwendung im Rechtsanwalts- und Notarbereich

Bearbeitungszeit:      150 Minuten

## **Hinweis:**

Gesetzesangaben sind nur dort erforderlich, wo ausdrücklich danach gefragt wird.

Teil I:      Rechtsanwaltsbereich

Teil II:      Notarbereich

N a m e :      \_\_\_\_\_

Vorname:      \_\_\_\_\_

Beginn der Prüfung:      08:30 Uhr

Ende der Prüfung:      11:00 Uhr

**Ausgangssachverhalt:**

Tanja Herbst ist Auszubildende zur Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten im 2. Ausbildungsjahr in der Kanzlei des Rechtsanwalts Vogt.

Alexander Schmitz, Rechtsfachwirt in dieser Kanzlei, legt Tanja einige Akten zur Bearbeitung vor und bespricht mit ihr die rechtlichen Lösungen.

Tanja nutzt die Gelegenheit, schildert eigene Fälle und bittet Alexander Schmitz um rechtliche Erläuterung.

**Aufgabe 1: (19 Punkte)**

Tanja Herbst kauft Weihnachtsgeschenke ein. Dabei gibt es Probleme, die Tanja rechtlich nicht einordnen kann:

1. Im Schaufenster des Kaufhauses R&M fällt ihr sofort eine Handtasche auf, die ihrer Mutter gefallen könnte. Da der Kaufpreis von 80,00 € sehr günstig ist, geht sie in das Geschäft und erklärt, dass sie diese Handtasche kaufen möchte.

Die Verkäuferin stellt jedoch fest, dass an der Handtasche ein falsches Preisschild befestigt ist und fordert einen Kaufpreis von 800,00 €.

Tanja besteht darauf, dass ihr die Handtasche zum Preis von 80,00 € verkauft wird.

**Prüfen Sie unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften, ob Tanja Herbst die Handtasche zum Kaufpreis von 80,00 € verlangen kann.**

2. Auf dem Weihnachtsmarkt entdeckt Tanja Herbst einen handgefertigten Ledergürtel für ihren Freund. Der Preis von 100,00 € ist ihr jedoch zu hoch. Sie bietet dem Verkäufer 50,00 €. Der Verkäufer ist bereit, den Preis auf 75,00 € zu reduzieren. Tanja Herbst bittet sich eine Stunde Bedenkzeit aus, der Verkäufer ist einverstanden.

Als Tanja Herbst nach zwei Stunden zurückkommt und den Gürtel zum Preis von 75,00 € kaufen möchte, weigert sich der Verkäufer und verlangt nun doch 100,00 €.

**Prüfen Sie unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften, ob Tanja Herbst den Gürtel zum Kaufpreis von 75,00 € verlangen kann.**

3. Unterstellen Sie, dass Tanja Herbst in beiden vorstehenden Fällen einige Monate später Klage erheben möchte. Tanja Herbst wohnt in Dortmund. Das Kaufhaus R&M ist eine selbstständige Niederlassung einer Kaufhauskette und befindet sich in Essen. Der Weihnachtsmarkt, den sie besuchte, war in Münster. Der Verkäufer auf dem Weihnachtsmarkt lebt auf einem alten Bauernhof in Bocholt-Lowick (AG-Bezirk Bocholt, LG-Bezirk Münster). Dortmund, Essen und Münster haben je ein Amts- und ein Landgericht.

**Bei welchem Gericht wäre jeweils eine Klage zu erheben und warum?  
Benennen Sie auch die gesetzlichen Vorschriften.**

4. Ändert sich etwas in vorstehender Aufgabe 3, wenn der Preis für die Handtasche 5.000,00 € betragen hätte und der Preis für den Gürtel 5.001,00 €?

**Benennen Sie auch die gesetzlichen Vorschriften.**



1. Tim Walter, Tanjas Freund, gesteht ihr, dass er am kommenden Tag einen Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht Essen hat.  
Zugrunde liegt die Klage des Werner Müller vom 01.04.2018, der 1.000,00 € von Tim Walter für den Verkauf eines Motorrollers laut Kaufvertrag vom 02.03.2014 verlangt.  
Ein Arbeitskollege hat Tim nun erzählt, dass Ansprüche verjähren können.

**Prüfen Sie unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften, ob der Kaufpreisanspruch verjährt ist, und erklären Sie, ob Tim Walter in der mündlichen Verhandlung im Falle der Verjährung darauf hinweisen muss.**

**Welchen Antrag wird der Rechtsanwalt des Werner Müller im Gerichtstermin stellen? Benennen Sie auch die gesetzliche Vorschrift.**

**Was wird Alexander ihr mitteilen?  
Benennen Sie auch die gesetzlichen Vorschriften.**



### **Aufgabe 3: (18,5 Punkte)**

1. Alexander legt Tanja nun die Unterlagen über ein neues Mandat vor, zu dem er das Beratungsgespräch mit Rechtsanwalt Vogt am Nachmittag vorbereiten soll. Folgender Sachverhalt ergibt sich aus den von der Mandantin Hanna Schulz überreichten Unterlagen:

Am 30.10.2018 hat Hanna Schulz in der Galerie des Malers Holger Rau das Gemälde mit dem Titel „Zukunft“ zum Kaufpreis von 10.000,00 € gesehen. Sie war sofort von dem Gemälde fasziniert, nur gefiel ihr der Bilderrahmen nicht. Holger Rau bot ihr an, einen anderen Rahmen zu besorgen. Hanna Schulz beschloss, das Gemälde zu erwerben, und schloss mit Holger Rau am 30.10.2018 einen schriftlichen Kaufvertrag über das Gemälde zum Kaufpreis von 10.000,00 €. Außerdem vereinbarten sie, dass Hanna Schulz das Gemälde mit dem neuen Rahmen am 02.11.2018 abholt.

Am 31.10.2018 ist nur Julia Rau, die Ehefrau von Holger Rau, in der Galerie. Da sie nichts von dem Verkauf des Gemäldes an Hanna Schulz weiß, verkauft sie das Gemälde an den Kunden Daniel Kaiser, der den Kaufpreis sofort bezahlt und das Gemälde mitnimmt.

**Prüfen Sie unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften, ob Hanna Schulz das Gemälde von Daniel Kaiser herausverlangen kann.**

**2. Kann Hanna Schulz das Gemälde von Daniel Kaiser herausverlangen, wenn sie am 30.10.2018 nicht nur den Kaufvertrag abgeschlossen, sondern auch schon den Kaufpreis gezahlt hätte?**

3. Entgegen dem Rat von Rechtsanwalt Vogt soll dieser im Auftrag von Hanna Schulz Klage am Landgericht gegen den Galeristen Holger Rau erheben. Nach mündlicher Verhandlung wird die Klage abgewiesen.

**Kann grundsätzlich ein Rechtsmittel gegen das Urteil eingelegt werden und wenn ja welches?**

**Welches Gericht wäre instanziell zuständig und wie heißt der Spruchkörper dieses Gerichtes?**

**Begründen Sie kurz Ihre Antworten unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften.**

4. Gehen Sie davon aus, dass Rechtsanwalt Vogt das vollständig abgefasste Urteil am 30.01.2019 zugestellt werden wird.

**Innerhalb welcher Frist wäre ein Rechtsmittel einzulegen und bis zu welchem genauen Datum müsste dieses geschehen?**

**Begründen Sie kurz Ihre Antwort unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften.**

5. Das Rechtsmittel muss durch Rechtsanwalt Vogt auch begründet werden.

**Gilt hierfür eine besondere Frist oder gilt dieselbe wie für die Einlegung des Rechtsmittels? (Eine Fristberechnung und Angabe eines Datums sind nicht erforderlich.)**







**Welche drei Voraussetzungen benennt er?**  
**Welche besondere Ausfertigung des Urteils meint er?**

**5.** Der Rechtsanwalt erläutert Tanja, dass er nun einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsvollstreckung beauftragen wird.



**Aufgabe 5: (3 Punkte)**

Tanja Herbst nimmt für Rechtsanwalt Vogt ein Telefonat entgegen. Sie spricht mit dem US-amerikanischen Mandanten Michael Phelps, der für Mittwoch, den 06. Februar 2019 um 17 Uhr einen Besprechungstermin vereinbart. Der Mandant bittet darum, ihm diesen Termin per E-Mail zu bestätigen.

**Verfassen Sie die schriftliche Terminbestätigung in englischer Sprache.**



- Kann der Kaufvertrag bereits vor erfolgter Vermessung beurkundet werden?
- Worauf ist bei der Grundstücksbeschreibung im Kaufvertrag Bezug zu nehmen?
- Formulieren Sie die Grundstücksbeschreibung im Kaufvertrag: „*Der Verkäufer verkauft an den Käufer .....*“

**Aufgabe 2: (4,5 Punkte)**

Zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers soll eine Erwerbsvormerkung im Grundbuch eingetragen werden.

- a) Kann diese zulasten der noch nicht vermessenen Teilfläche eingetragen werden?
- b) Was wird belastet und wie wird die Vormerkung eingetragen?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Aufgabe 3: (6 Punkte)**

Nach Vorlage des amtlichen Messungsergebnisses hat das Flurstück die Bezeichnung Gemarkung Hollen Flur 1 Flurstück 432 mit einer Größe von 670 qm. Damit weicht das Messungsergebnis von der Angabe im Kaufvertrag ab.

- a) Was ist jetzt zur weiteren Abwicklung des Kaufvertrages erforderlich?
- b) Welche Form ist für die Erklärung zu beachten. Geben Sie auch die gesetzlichen Vorschriften an.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Aufgabe 4:**    (3 Punkte)

Kann die Erklärung (aus Aufgabe 3) unter der Bedingung der Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück abgegeben werden? Beantworten Sie die Frage unter Angabe der gesetzlichen Vorschriften.

**Aufgabe 5:**    (3 Punkte)

Was ist im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung aus Sicht des Verkäufers zu beachten? Welche Sicherungsmöglichkeiten bieten sich an, damit er sein Eigentum nicht vor der Kaufpreiszahlung verliert?

Nach Eigentumsumschreibung des Grundstücks auf den Käufer, Werner Neumann, geb. am 03.10.1960, wohnhaft: Kleine Straße 3, 33330 Gütersloh, soll auf dem nunmehr im Grundbuch von Gütersloh auf Blatt 1111 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vermerkten Grundstück Gemarkung Hollen Flur 1 Flurstück 432 für die Sparkasse Gütersloh in Gütersloh eine Grundschuld in Höhe von € 250.000,00 mit 15 % Jahreszinsen ab Bestelldatum bestellt werden.

Was ist für die Entstehung der Grundschuld erforderlich? Nennen Sie auch die gesetzlichen Vorschriften.

- Welche Form ist für die Grundschuldbestellung erforderlich?
- Welche Form ist erforderlich, wenn in der Grundschuldbestellung eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung enthalten ist?

Geben Sie jeweils auch die gesetzlichen Vorschriften an.

**Aufgabe 8: (10,5 Punkte)**

Entwerfen Sie die Urkunde für die Bestellung der Grundschuld ohne Brief und ohne Zwangsvollstreckungsunterwerfung vollständig mit allen notariellen Erfordernissen. Die Grundschuldbestellung erfolgt am 20.12.2018 bei dem Notar Weniger in Gütersloh. Herr Neumann weist sich durch Vorlage seines Personalausweises aus.

