

Übung zum Thema "Grundstücksverkehr"

Grundstückskaufvertrag

In dem folgenden Grundstückskaufvertrag sind Fehler und Ungewöhnliches eingebaut. Finden Sie diese und stellen Sie fest, wie die richtige Formulierung lauten müßte!

Nr.: 10-40-007

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

Vor mir, dem Notar Dieter Bauer mit dem Amtssitz in Berlin erscheinen heute in der Notariatskanzlei am Kurfürstendamm 111 in 10719 Berlin:

1. die Sonnenschein Immobilien GmbH, Firmensitz Sommerstraße 13 in 12222 Berlin,
2. der Maurer Herr Paul Packer, geb. am 02.02.1955, wohnhaft Buchenstraße 20 in 13333 Berlin,
3. dessen Ehefrau, Frau Petra Packer, geb. Gelb, geb. am 03.03.1955, wohnhaft Buchenstraße 20 in 13333 Berlin

Die Erschienenen zu 2. und 3. leben nach ihren Angaben im gesetzlichen Güterstand

Sämtliche Beteiligten haben sich durch Personalausweis legitimiert.

Die Erschienenene zu 1. Erklärte vorab:

Die
Sonnenschein Immobilien GmbH
Sommerstraße 13
12222 Berlin

ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Charlottenburg HRB Nr. 00815.

Der beurkundende Notar bescheinigt gemäß § 21 BnotO aufgrund der Einsicht in das Handelsregister am 25. 04. 2006, daß die Angaben der Erschienenen zu 1. Hinsichtlich zutreffend sind.

Die Erschienenen erklären mit dem Ersuchen um Beglaubigung folgendes mündlich zur notariellen Niederschrift:

Wir schließen folgenden

Kaufvertrag

Die Sonnenschein Immobilien GmbH

-nachfolgend »Verkäuferin« genannt -

verkauft an

Herrn Paul Packer und seine Ehefrau Petra Packer geb. Gelb

-je zur Hälfte-

- nachfolgend »Käufer« genannt -

das Grundstück in der Togostraße 17 in 14444 Berlin, bebaut mit einem Wohngebäude und Freifläche in einer Größe von 1.111 m².

- nachfolgend »Grundstück« genannt -

mitverkauft ist das gesetzliche Zubehör, soweit es im Eigentum des Verkäufers steht.

Für den Kaufvertrag gelten die folgenden weiteren Bestimmungen:

1. Der Kaufpreis beträgt 700.000,- EURO (in Worten: Siebenhunderttausend EURO). Hiervon entfällt auf den Grund und Boden 575.000,- EURO und auf das Gebäude 125.000,- EURO.

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

Am 1. Juli 2006, ohne Zinsen bis dahin.

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen diesem Zahlungsanspruch der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein immobiles Vermögen. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne weiteren Nachweis vom Notar eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

2. Die Besitzübergabe erfolgt nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Mit der Besitzübergabe gehen Nutzungen, Lasten, Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht im weitesten Sinne auf den Käufer über, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Das verkaufte Hausgrundstück ist vermietet.

Der Mietzins bezüglich des verkauften Hausgrundstücks steht dem Käufer im Außenverhältnis zu den Mietern ab dem auf die Besitzübergabe folgenden Monatsersten zu. Im übrigen tritt der Käufer nach Maßgabe des § 566 BGB in den bestehenden Mietvertrag ein. Ihm ist bekannt, daß dies erst nach Besitzübergang geschieht. Über die rechtliche Tragweite wurde er belehrt, insbesondere daß er Vermieterrechte erst ab diesem Zeitpunkt geltend machen kann.

3. Das Grundstück wird verkauft, wie es steht und liegt und dem Käufer durch Besichtigung bekannt ist, d.h. die Gewährleistung für Rechtsmängel jeglicher Art für Größe, Güte und Beschaffenheit wird ausgeschlossen. Besondere Eigenschaften werden nicht zugesichert. Der Verkäufer übernimmt jedoch die selbständige Garantie dafür, daß sich das verkaufte Hausgrundstück bis zur Übergabe nicht verschlechtert. Bezüglich der Gewährleistung für Sachmängel gilt die gesetzliche Regelung.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Grundschild für die Berliner Sparkasse über 70.000,- EURO. Diese ist nach Angabe des Verkäufers nicht mehr valuiert. Er übergibt dem Notar den Löschantrag und den Grundschildbrief und beantragt somit die Löschung im Grundbuch. Er trägt sämtliche Kosten der Löschung.

4. Der Käufer trägt die Grundsteuer, die Gebäudesversicherung und die Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für das Grundstück vom 1. Januar 2007 an, soweit nichts besonderes bestimmt ist. Auf § 134 BauBG (Beitragspflichtiger bei Erschließungsbeiträgen) hat der Notar die Beteiligten hingewiesen.

Der Verkäufer versichert im Wege des selbständigen Garantieverprechens, daß keine Rückstände an öffentlichen Lasten bestehen, insbesondere nicht bezüglich Erschließungsbeiträgen und sonstigen Anliegerleistungen. Soweit ab heute Bescheide

über Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerleistungen zugestellt werden, trägt diese Kosten der Käufer, unabhängig davon, wem der Bescheid zugestellt wird.

5. Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs trägt der Käufer, soweit nichts besonderes bestimmt ist.

6. Soweit Grunderwerbsteuer (2 % vom Kaufpreis) entsteht, trägt diese der Käufer.

Die Eigentumsänderung kann erst nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Bezirksamts erfolgen.

7. Genehmigungen sind nicht erforderlich.

8. Der Verkäufer beantragt, der Käufer bewilligt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums.

9. Die Auflassung erfolgt nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises und nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Bezirksamts.

10. Die Beteiligten erteilen hiermit

1. Frau Ina Hohlbaum, Notariatsangestellte beim beurkundenden Notar

2. Frau Klara Zahnstein, Notariatsangestellte beim beurkundenden Notar

- je einzeln -, die Vollmacht, die Vormerkung zu erklären, soweit alle sonstigen Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieses Vertrages noch erforderlich sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist Befreiung erteilt. Untervollmacht ist zulässig. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod. Die Bevollmächtigten sollen nur tätig werden, wenn ein schriftlicher Auftrag von der Sonnenschein Immobilien GmbH, gerichtet an den beurkundenden Notar, vorliegt. Eine Pflicht zum Handeln besteht für die Bevollmächtigten nicht.

11. Die Beteiligten wurden vom Notar belehrt über die Vorkaufsrechte der Stadt Berlin nämlich

a) das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauOBln,

b) das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauOBln, das nur durch Satzung begründet werden kann.

Der Notar soll bei der Stadt Berlin ein Zeugnis nach § 28 Abs. 1. S. 3 BauOBln einholen, das bescheinigt, daß ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird (Negativzeugnis). Die Kosten trägt der Käufer.

12. Soweit die Finanzierung des Kaufpreises mit Fremdmitteln erfolgt, treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

a) Der Verkäufer verpflichtet sich, zu Gunsten der Kreditgeber die zur Sicherstellung der Fremdmittel am Grundstück erforderlichen Grundpfandrechte zur Eintragung zu bewilligen. Zu persönlichen Schuldverpflichtungen ist der Verkäufer verpflichtet. Die Kosten trägt der Käufer.

Grundsschulden dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des vom Kreditgeber finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer ausgezahlten Kaufpreises. Wird der Kaufvertrag nicht durchgeführt oder rückabgewickelt, hat der Kreditgeber die Grundsschuld löschen zu lassen und zwar Zug um Zug gegen Rückzahlung des effektiv dem Verkäufer bereits zugeflossenen Kaufpreises ohne Zinsen und sonstige Nebenleistungen. Diese Sicherungsabrede muß in der Grundschuldbestellungsurkunde enthalten sein.

b) In Vollzug der obigen Bestimmungen bestellt der Verkäufer noch heute eine Grundsuld für die Aalener Volksbank eG in Aalen in Höhe von 400.000,- EURO. Sie erhält Rang vor der Eigentumsvormerkung der Käufer.

In Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und unterschrieben