

## 2. Übung „Grundstückskauf“

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Grundstückskauf.

Nr.: 10-40-009

### 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](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### 1. Aufgabe

Beschreiben Sie zwei Unterschiede zwischen dem Kauf eines Fernsehers und eines Grundstücks.

### 2. Aufgabe

Man unterscheidet verschiedene Formvorschriften.

- a) Erläutern Sie
  - a. Beglaubigung
  - b. Beurkundung
  
- b) Warum ist für den Grundstückskauf die notarielle Beurkundung vorgesehen?

### 3. Aufgabe

Der Grundstückskaufvertrag enthält die folgende Klausel

"Der Käufer erwirbt das Grundstück wie es steht und liegt. "

Erläutern Sie dem Käufer den Zweck dieser Klausel und gehen Sie darauf ein, ob damit sämtliche Haftung ausgeschlossen ist.

### 4. Aufgabe

Erläutern Sie die folgenden Begriffe

- a) Auflassung
- b) Auflassungsvormerkung
- c) Rückauflassungsvormerkung

### 5. Aufgabe

Antonio möchte von Esmeralda ein Grundstück kaufen. Mündlich vereinbaren die beide einen Kaufpreis von 300.000 €. Um Steuern zu sparen, wird nur ein Kaufpreis von 200.000 € beurkundet. Kurz danach kommt es zum Streit zwischen beiden in dessen Folge sich Esmeralda weigert, Antonio das Grundstück zu übereignen. Ist Esmeralda zur Übereignung verpflichtet?

### 6. Aufgabe

Nennen Sie drei Erwerbsnebenkosten, die man bei einem Grundstückskauf kalkulieren muss?

### 7. Aufgabe

Welche Bedeutung hat eine Belastungsvollmacht und welches Risiko kann sich daraus für den Verkäufer ergeben? Beschreiben Sie auch eine Lösung für dieses Risiko.

### 8. Aufgabe

Nennen Sie Sicherungsinstrumente für

- a) Käufer
- b) Verkäufer

**9. Aufgabe**

Sie betreuen als Makler den folgenden Kauf. Peter Neumayer kauft von Klaus Altmayer eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage. In diesem Zusammenhang ergeben sich einige Fragen, die Sie kurz beantworten.

- a) Welche Bedeutung hat der Nutzen-Lastenwechsel?
- b) Ab welchem Termin könnte Herr Neumayer eine Mieterhöhung durchführen?
- c) Ab welchem Termin würde Herr Neumayer zu einer Eigentümerversammlung eingeladen werden?
- d) Herr Neumayer hat gehört, dass der Wohnungseigentumsverwalter dem Kauf zustimmen muss. Stimmt das?

**10. Aufgabe**

Sie sind als MitarbeiterIn am Kauf einer größeren Immobilie beteiligt. Erklären Sie kurz die während des internen Vorgesprächs fallenden Begriffe:

- a) STOMA
- b) SWOT – Analyse
- c) Letter of Intent (LOI)
- d) Due Diligence Real Estate

**11. Aufgabe**

Der Käufer der Immobilie möchte auch das dinglich gesicherte Darlehen übernehmen. Was ist in diesem Zusammenhang zu beachten?

**12. Aufgabe**

Unter welche Voraussetzung kann auf die Grundbucheinsicht durch den Notar verzichtet werden?

**13. Aufgabe**

Der Käufer hat Fragen zur Abwicklung der Kaufpreiszahlung im Wege der Direktzahlung. Erläutern Sie ihm den Ablauf im Unterschied zum Notaranderkonto und nennen Sie einen Vorteil.

**14. Aufgabe**

Wer trägt welche Kosten, wenn im Kaufvertrag hierzu keine Vereinbarung getroffen wurde?

		Käufer	Verkäufer
a)	Notargebühren		
b)	Erschließungskosten für die bei Beurkundung bereits fertiggestellte Straße		
c)	Kosten der Vermessung des Grundstücks		
d)	Kosten der Lösung einer nicht vom Käufer übernommenen Reallast.		

**15. Aufgabe**

Der Kaufpreis beträgt laut Kaufvertrag 300.000 €. Der Käufer übernimmt zusätzlich eine Grundschuld mit einer Valutierung in Höhe von 50.000 €. Außerdem wurde der Kaufvertrag durch den vom Käufer beauftragten Makler vermittelt. Hierfür zahlt der Käufer eine Provision in Höhe 18.000 €. Der Käufer übernimmt auch Vermessungskosten in Höhe von 1.000 €. Wie hoch wird die Grunderwerbsteuer sein, wenn der Grunderwerbsteuersatz 6% beträgt?

### 16. Aufgabe

Sie betreuen als Makler einen Kunden, der eine Eigentumswohnung erwerben möchte. Der Kaufpreis der Wohnung soll 260.000 € betragen. Davon entfallen 90.000 € auf den Bodenanteil. Der Kaufinteressant ist der Auffassung, dass bei Wohnungseigentum die Grunderwerbsteuer nur auf den Grundstücksanteil zu zahlen ist. Hat der Kaufinteressent Recht?

### 17. Aufgabe

Für die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch sind neben dem notariellen Kaufvertrag mit Auflassung zwei weitere Unterlagen erforderlich. Nennen und beschreiben Sie dies kurz.

### 18. Aufgabe

Gemäß Kaufvertrag erfolgt am 30. Mai 2020 die Übergabe der Immobilie an den Käufer. Erläutern Sie die rechtliche Bedeutung der Übergabe und stellen Sie kurz den Ablauf der Übergabe dar.

### 19. Aufgabe

Sie beabsichtigen ein Grundstück zu kaufen. In Abteilung II des Grundbuches finden Sie ein Vorkaufsrecht zu Gunsten von Frau Melanie Mayer. Stellen Sie den Ablauf des Vorkaufsrechtes und die Konsequenz für den Fall, dass Frau Mayer das Vorkaufsrecht ausübt, dar.

### 20. Aufgabe

Nennen Sie vier Institutionen, die eine Abschrift des Kaufvertrages erhalten und nennen Sie den Grund dafür.

### 21. Aufgabe

Sie beabsichtigen ein Grundstück zu kaufen. Es liegen zwei interessante Angebote vor.

- Grundstück A: Eigentümer sind nach Abteilung I Bruno Bergmann und Bernd Bergmann.
- Grundstück B: Eigentümer sind nach Abteilung I Paul Pfennig, Petra Pfennig und Bianka Pfennig je zu einem Drittel.

Stellen Sie dar, um welche Form des Eigentums es sich handelt und welche Konsequenz dies auf einen möglichen Kauf haben könnte.

### 22. Aufgabe

Welche Folge hat der Verkauf einer Immobilie auf die Wohngebäudeversicherung?

### 23. Aufgabe

Ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück soll an Peter Petermann verkauft werden. Käufer und Verkäufer haben sich bereits für einen Notar geeinigt. Herr Petermann hat Fragen zum weiteren Ablauf. Stellen Sie den weiteren Ablauf in mind. fünf Schritten dar.

### 24. Aufgabe

Ihnen wird ein unbebautes Grundstück zum Kauf angeboten. Nennen Sie fünf Punkte, die Sie prüfen, um weitere Informationen über das Grundstück und dessen Bebaubarkeit zu erfahren.

### 25. Aufgabe

Das Immobilienunternehmen „BauWorld GmbH“ kauft von Herrn Bunkermann ein Grundstück am Rand der Gemeinde. Zwischen den Kaufvertragsparteien wurde deutlich zur Sprache gebracht, dass das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll. Nach erfolgter Umschreibung und Stellung eines Bauantrages verweigert die

Gemeinde die Erteilung der Baugenehmigung, weil das Grundstück im Außenbereich liege.

- a) Um welcher Art des Mangels handelt es sich bei der verweigerten Baugenehmigung?
- b) Welche Rechte kann die Bauworld GmbH geltend machen?
- c) Wie lang ist die Verjährungsfrist dieser Ansprüche?