

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

WPO:	Maklergeschäft		Nr.: MA-12
Thema:	Kauf und Notartermin		
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch	
Rechtsquellen, Taschenrechner	15 Minuten	max. 30 Minuten	

Ausgangssituation:

Sie sind MitarbeiterIn der TRUST GmbH, deren Tätigkeitsfeld in der Immobilienberatung und im Immobilienvertrieb liegt.

Ihr Kunde Herr Hennig hat sich aufgrund Ihrer Vermittlungsleistung (*gegen Käuferprovision*) zum Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung als Kapitalanlage entschieden. Sie haben Herrn Hennig bereits einen Kaufvertragsentwurf zugesandt.

Auszug:

Die Übertragung erfolgt mit allen Rechten und Pflichten und Öffentlichen Lasten, jedoch frei von Belastungen innerhalb des Grundbuchs. Der Verkäufer hat auf seine Kosten ein lastenfreies Grundbuch zu liefern.

...

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

...

Über den Sinn und Zweck einer Auflassungsvormerkung sind die Vertragsparteien durch den Notar belehrt. Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Eintragung einer solchen Vormerkung zugunsten des Käufers. Der Käufer beantragt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gegen vertragsgemäße Umschreibung des Eigentums auf ihn.

...

Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt am 1. Juni 2009.

...

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

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 indes nicht 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.

...

Hierzu hat er einige Fragen.

Aufgabe:

Beraten Sie Herrn Hennig bezüglich seiner Fragen und stellen Sie dar, was bei der Vorbereitung des Notartermins zu beachten ist, wie dieser ablaufen wird und wie der Kauf vollzogen werden wird.

Rollenverteilung:

Prüfer: Herr Hennig (Kaufinteressent)
 PrüfungsteilnehmerIn: ImmobilienberaterIn TRUST GmbH