

Vertragsgestaltung

Kamanabrou / Wietfeld

6., neubearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-78124-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

verträge bestehen, aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass solche Verträge zukünftig vom Nießbraucher geschlossen werden.⁷⁴

b) Das Grundstück ist überdies mit einer **Grundschild** belastet. Daraus folgt kein rechtlicher Nachteil iSd § 107 BGB. Eine Grundschild ist **rechtlich nicht nachteilig**, weil der Eigentümer gem. § 1192 Abs. 1 BGB, § 1147 BGB lediglich die Zwangsvollstreckung des Gläubigers in das Grundstück zu dulden hat. Insofern ist die Haftung auf das Grundstück selbst beschränkt. Die Belastung mindert nur den Vorteil, der dem Minderjährigen durch den Eigentumserwerb entsteht. Allerdings kann sich eine den Eigentümer persönlich treffende Zahlungspflicht daraus ergeben, dass er die **Kosten des zur Zwangsvollstreckung** in das Grundstück **erforderlichen Titels** tragen muss. Ob sich daraus ergibt, dass das Rechtsgeschäft nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, hat der BGH offen gelassen.⁷⁵ In der Literatur ist diese Frage umstritten.⁷⁶ Solche Kosten können aber nicht entstehen, wenn der Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen ist. G hat sich bei Eintragung der Grundschild gem. § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen jeden künftigen Eigentümer unterworfen. Kosten für den Vollstreckungstitel können E daher nicht entstehen.

c) Eigentum an Grundstücken verpflichtet den Eigentümer zur Tragung von **öffentlichen Lasten**. Diese unterteilen sich wiederum in **ordentliche und außerordentliche Lasten**. Unter ordentlichen Lasten versteht man ua Grundsteuern und Gemeindeabgaben sowie Gebühren für Kanalisation, Straßenreinigung und Müllabfuhr. Außerordentliche Lasten sind solche, die nicht ständig wiederkehren, sondern nur ausnahmsweise anfallen, wie zB Anliegerbeiträge.⁷⁷ Auch aus der Pflicht zur Lastentragung könnte sich ein rechtlicher Nachteil iSd § 107 BGB ergeben.

Im vorliegenden Fall soll zwar das Eigentum an E übertragen, zugleich aber für G ein Nießbrauch bestellt werden. Dabei will G die Lasten tragen. Mit Ende des Nießbrauchs treffen die öffentlichen Lasten allerdings E als Eigentümerin. Der Eigentümer haftet insoweit nicht nur dinglich, sondern auch persönlich.⁷⁸ Ordentliche Lasten bewirken aber nicht, dass ein Rechtsgeschäft als rechtlich nachteilig einzustufen ist. Nach Auffassung des BGH können bestimmte Rechtsnachteile, die typischerweise nur ein ganz unerhebliches Gefährdungspotenzial haben, als vom Anwendungsbereich des § 107 BGB nicht erfasst angesehen werden. Das gelte jedenfalls für solche gesetzlichen Verpflichtungen des Minderjährigen, die begrenzt und wirtschaftlich so unbedeutend sind, dass sie unabhängig von den Umständen des Einzelfalls eine Verweigerung der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter oder durch einen Ergänzungspfleger nicht rechtfertigen könnten.⁷⁹ Die **laufenden öffentlichen Grundstückslasten** sind mit diesen Erwägungen im Rahmen des § 107 BGB als **unbeachtlich** anzusehen.⁸⁰

⁷⁴ BGH NJW 2005, 1430 (1431). Kritisch Kölmel RNotZ 2010, 618 (640f.).

⁷⁵ BGH NJW 2005, 415 (417).

⁷⁶ Für unbeachtlich halten diese Kosten MüKoBGB/Spickhoff BGB § 107 Rn. 57; Staudinger/Klumpner BGB § 107 Rn. 49. Für beachtlich hält sie Kölmel RNotZ 2010, 618 (637).

⁷⁷ BeckOGK/Servatius BGB § 1047 Rn. 16; Erman/Bayer BGB § 1047 Rn. 4; MüKoBGB/Pohlmann BGB § 1047 Rn. 7; NK-BGB/Lemke BGB § 1047 Rn. 12.

⁷⁸ BGH NJW 2005, 415 (417).

⁷⁹ BGH NJW 2005, 415 (417f.).

⁸⁰ BGH NJW 2005, 415 (418); Erman/Müller BGB § 107 Rn. 7; Köhler BGB AT § 10 Rn. 16; Kölmel RNotZ 2010, 618 (627ff.).

Ob das auch für außerordentliche Grundstückslasten gilt, insbesondere für Erschließungs- oder Anliegerbeiträge, hat der BGH offen gelassen. Die **bloße Möglichkeit**, dass der Minderjährige zu Anliegerbeiträgen oder ähnlichen außerordentlichen Lasten herangezogen werden könnte, **stellt als solche jedenfalls keinen Rechtsnachteil dar**.⁸¹ Ein Teil Literatur steht dieser Rechtsprechung kritisch bis ablehnend gegenüber.⁸² Für die Vertragsgestaltung ist mit der Rechtsprechung des BGH davon auszugehen, dass die öffentlichen Lasten, die E treffen könnten, wenn der Nießbrauch entfällt, der Einordnung des Rechtsgeschäfts als lediglich rechtlich vorteilhaft nicht entgegenstehen.

- 50 Ob das auch für eine eventuell anfallende **Schenkungssteuer** gilt, ist zweifelhaft. Zwar heißt es in der Literatur, dass auch diese Belastung des Minderjährigen unbeachtlich sei, weil er die Steuerschuld jedenfalls durch Veräußerung des Grundstücks decken kann.⁸³ Im vorliegenden Fall soll E sich aber verpflichten, das Grundstück nicht zu veräußern, sodass ihr dieser Weg nicht offen steht. Allerdings kann die Frage, welche Rolle die Schenkungssteuer bei der Beurteilung des Erwerbs als lediglich rechtlich vorteilhaft spielt, dahinstehen, weil der Wert der Zuwendung den **Freibetrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 ErbStG** nicht überschreitet und daher keine Schenkungssteuer anfällt. Zwar fällt der Grundstückswert mit 200.000 EUR genau mit diesem Freibetrag zusammen, sodass bei vorsichtiger Vertragsgestaltung zu erwägen wäre, ob nicht doch aufgrund einer abweichenden Bewertung eine Steuerpflicht droht. Allerdings ist steuerpflichtiger Erwerb gem. § 10 Abs. 1 S. 1 ErbStG nur die Bereicherung des Begünstigten. Bei der Zuwendung eines Grundstücks unter Nießbrauchvorbehalt ist deshalb die **Zuwendung unter Abzug des Werts des Nießbrauchs zu versteuern**. Bei der Bewertung des Erwerbs wird nach § 12 S. 1 ErbStG iVm § 14 Abs. 1 BewG der Kapitalwert des lebenslänglichen Nießbrauchs mit „dem Vielfachen“ des Jahreswerts angesetzt, wobei sich „das Vielfache“ für den konkreten Fall aus der vom Bundesministerium der Finanzen gem. § 14 Abs. 1 S. 4 BewG veröffentlichten Tabelle ergibt. Der Faktor hängt von der zu erwartenden Laufzeit des Nießbrauchs, also von der im Berechnungszeitpunkt zugrunde zu legenden durchschnittlichen Lebenserwartung des Nießbrauchers ab.⁸⁴ Der Jahreswert des Nießbrauchs wird nach § 15 BewG bestimmt. Grundlage der Berechnung ist die erzielbare Nettokaltmiete.⁸⁵

8. *Nachfrage*: Mit welchem Betrag ist der Jahreswert des Nießbrauchs anzusetzen? Wann wurde G geboren?

Informationsmittel: Nachfrage bei G.

Ergebnis der 8. Nachfrage (unterstellt): G gibt den Jahreswert des Nießbrauchs mit 8.000 EUR an. Sie wurde am 25.9.1963 geboren, hat also ihr 59. Lebensjahr vollendet. Nach der vom Bundesministerium der Finanzen für 2022 ausgegebenen Tabelle⁸⁶ ist der Vervielfältiger in diesem Fall mit dem Wert 14, 110

⁸¹ BGH NJW 2005, 415 (418).

⁸² Benecke ZJS 2008, 217 (219f.); Haslach JA 2017, 490 (492f.); Staudinger/Klumpp BGB § 107 Rn. 54.

⁸³ Kölmel RNotZ 2010, 618 (630).

⁸⁴ Näher zur Berechnung Ivens ZEV 2012, 71 (73f.).

⁸⁵ Staudinger/Heinze BGB Vorb. zu §§ 1030ff. Rn. 153. Näher zur Berechnung Götzte RNotZ 2013, 147 (157f.).

⁸⁶ Veröffentlicht in BStBl. 2021 I 1821. Außerdem abrufbar unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Erbschaft_Schenkungssteuerrecht/2021-10-04-bewertung-einer-lebenslaenglichen-nutzung-oder-leistung-stichtage-ab-1-1-2022.html (zuletzt abgerufen: 15.9.2022); BeckVerw 562246.

anzusetzen. Der Kapitalwert des Nießbrauchs beträgt damit im vorliegenden Fall 112.880 EUR, sodass der Wert des Erwerbs lediglich mit 87.120 EUR anzusetzen ist. Der Wert des Erwerbs der E liegt also deutlich unter ihrem Freibetrag.

Insgesamt ist die Einigungserklärung der E hinsichtlich des Eigentumserwerbs am Grundstück als lediglich rechtlich vorteilhaft einzuordnen. E kann die Auflassung selbst erklären.⁸⁷ 51

5. Vertretung der E beim Verpflichtungsgeschäft

Da E das Verpflichtungsgeschäft nicht wirksam selbst abschließen kann, ist die Frage ihrer Vertretung zu klären. **S** ist als allein sorgeberechtigte Person gem. § 1629 Abs. 1 S. 1, 3 BGB **gesetzlicher Vertreter** der E. Er kann allerdings nicht wirksam für E handeln, wenn er im konkreten Fall **von der Vertretung ausgeschlossen** ist. Ein Ausschluss ergibt sich möglicherweise aus **§ 1629 Abs. 2 S. 1 BGB, § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB** (ab dem 1.1.2023: § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Nach dieser Norm können Eltern bei Rechtsgeschäften mit Verwandten in gerader Linie einerseits und ihrem Kind andererseits grds. nicht als Vertreter handeln. 52

Hier geht es um ein Rechtsgeschäft zwischen der Tochter des S und seiner Mutter, sodass S die E grds. nicht vertreten kann. Eine **Ausnahme** besteht für den Fall, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in der **Erfüllung einer Verbindlichkeit** besteht. Soweit es um das im Übertragungsvertrag enthaltene Verpflichtungsgeschäft geht, ist das jedoch nicht der Fall, sodass diese Ausnahme vom Vertretungsverbot nicht eingreift.⁸⁸ Der BGH erkennt allerdings noch eine weitere Ausnahme vom Vertretungsverbot an. Über den Wortsinn des § 1629 Abs. 2 S. 1 BGB und § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB (ab dem 1.1.2023: § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB) hinaus ist der gesetzliche Vertreter bei den in Rede stehenden Rechtsgeschäften auch dann nicht von der Vertretung ausgeschlossen, wenn das Kind durch das Rechtsgeschäft **lediglich einen rechtlichen Vorteil** erlangt. Das Verbot diene dazu, den Vertreter bei möglichen Interessenkollisionen auszuschließen. Wenn eine solche Interessenkollision nach der Natur des Rechtsgeschäfts allgemein ausgeschlossen ist, trifft der Schutzzweck der Norm auf diese Fallgruppe nicht zu.⁸⁹ Hier wurde aber bereits geklärt, dass die Annahme der Zuwendung des Grundstücks für E nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, weil der Vertrag ein Rückforderungsrecht der G enthält. S kann E bei diesem Rechtsgeschäft nicht wirksam vertreten. 53

Damit der schuldrechtliche Teil des Übertragungsvertrags wirksam zustande kommt, muss E durch einen **Ergänzungspfleger** vertreten werden. Er wird gem. § 1909 Abs. 1 S. 1 BGB (ab dem 1.1.2023: § 1809 Abs. 1 S. 1 BGB) in solchen Angelegen- 54

⁸⁷ Wolffskeel von Reichenberg/Trommler JA 2016, 453 (457) weisen darauf hin, dass es darauf in der Praxis in Fällen, in denen das schuldrechtliche Rechtsgeschäft wegen eines Rückforderungsvorbehalts nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, nicht ankommt, weil das schuldrechtliche und das dingliche Rechtsgeschäft idR in einer Urkunde enthalten sind.

⁸⁸ Im umgekehrten Fall, in dem das Verpflichtungsgeschäft lediglich rechtlich vorteilhaft ist, das Verfügungsgeschäft aber nicht (zB bei Schenkung eines vermieteten Grundstücks ohne Rückforderungsvorbehalt), stellt sich die Frage, ob der gesetzliche Vertreter gem. den § 1629 Abs. 2 S. 1 BGB, § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB für den Minderjährigen handeln kann, weil das Verfügungsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht. Die hM spricht sich in solchen Fällen für eine teleologische Reduktion des § 1795 Abs. 1 Nr. 1 BGB aus. Die Norm sei nicht anwendbar, wenn das Erfüllungsgeschäft nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist. BGH NJW 2005, 1430 (1431); Erman/Schulte-Bunert BGB § 1795 Rn. 9; Medicus/Petersen BGB AT Rn. 565.

⁸⁹ BGH NJW 1975, 1885 (1886).

heiten für den Minderjährigen bestellt, an deren Besorgung die Eltern oder der Vormund verhindert sind. Zuständig für die **Bestellung** ist nach § 151 Nr. 5 FamFG das **Familiengericht**. N wird die Beteiligten darüber informieren, dass die Bestellung eines Ergänzungspflegers nötig ist.⁹⁰

6. Familiengerichtliche Genehmigung

- 55 Auf die Pflegschaft finden gem. § 1915 Abs. 1 S. 1 BGB (ab dem 1.1.2023: § 1813 Abs. 1 BGB) die für die Vormundschaft geltenden Vorschriften Anwendung. Der Übertragungsvertrag bedarf daher möglicherweise gem. § 1821 Abs. 1 BGB (ab dem 1.1.2023: § 1850 BGB) der Genehmigung des Familiengerichts. Im Übertragungsvertrag soll ein Rückforderungsanspruch der G für den Fall vorgesehen werden, dass E das Grundstück belastet oder veräußert. Darin kann allerdings keine Verpflichtung zu einer Verfügung über ein Grundstück nach § 1821 Abs. 1 Nr. 4 BGB (ab dem 1.1.2023: § 1824 Nr. 5 BGB) gesehen werden. Die Verpflichtung zur Rückübertragung stellt sich bei einer wirtschaftlichen Betrachtung nämlich als Teil des Erwerbsvorgangs dar und nicht als Schmälerung eines bereits vorhandenen Grundbesitzes der beschenkten Person.⁹¹ Eine familiengerichtliche Genehmigung muss N daher nicht beantragen.

7. Form

- 56 Gem. § 311 b Abs. 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der **notariellen Beurkundung**.

8. Behördliche Genehmigungen, Vorkaufsrecht, Vollzugsvollmachten

- 57 Bei der Gestaltung von Grundstücksgeschäften ist ferner an behördliche Genehmigungen und Vorkaufsrechte zu denken.⁹² Weder ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB noch ein Vorkaufsrecht nach § 463 BGB kommt aber bei einer Schenkung in Betracht, da beide Normen einen Kaufvertrag voraussetzen. Die Beteiligten sollten außerdem Vollzugsvollmachten erteilen.⁹³

9. Kosten und Steuern

- 58 Wer die Kosten der Beurkundung des Übertragungsvertrags und der Auflassung, der Eintragung ins Grundbuch und der zu der Eintragung ins Grundbuch erforderlichen Erklärungen sowie die Kosten der erforderlichen Genehmigungen zu tragen hat, unterliegt der **Parteivereinbarung**.⁹⁴

9. Nachfrage: Wer soll die anfallenden Kosten tragen?

Informationsmittel: Nachfrage bei den Parteien.

Ergebnis der 9. Nachfrage (unterstellt): Die Kosten trägt G.

⁹⁰ In diesem Verfahren kann sich der Antragsteller durch einen Notar vertreten lassen, § 10 Abs. 2 Nr. 3 FamFG.

⁹¹ BGH NJW 2021, 1673 (1674f.); MüKoBGB/Kroll-Ludwigs BGB § 1821 Rn. 45; Staudinger/Veit BGB § 1821 Rn. 72. AA OLG München BWNotZ 2007, 168 (169); Fembacher MittBayNot 2004, 24 (25); Wolfskeel von Reichenberg/Trommler JA 2016, 453 (457).

⁹² S. dazu → § 6 Rn. 49–50.

⁹³ S. dazu → § 6 Rn. 51.

⁹⁴ S. zu der Frage, ob die Notarkosten und die beim Grundbuchamt entstehenden Kosten ein rechtlich relevanter Nachteil iSd § 107 BGB sind, Kölmel RNotZ 2010, 618 (630ff.).

Wie bereits erwähnt, ist bei der Gestaltung des Übertragungsvertrags die **Schenkungsteuer** zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird angesichts des Grundstückswerts, des Kapitalwerts des Nießbrauchs und des Freibetrags der E keine Schenkungsteuer anfallen.⁹⁵ Zu bedenken ist ferner die Grunderwerbsteuer. Gem. § 3 Nr. 2 S. 1 GrEStG fällt bei Grundstücksschenkungen unter Lebenden iSd ErbStG keine **Grunderwerbsteuer** an. Wenn aber die Schenkung unter einer Auflage erfolgt, die bei der Schenkungsteuer abziehbar ist, unterliegt die Schenkung hinsichtlich des Werts der Auflage nach § 3 Nr. 2 S. 2 GrEStG der Besteuerung nach diesem Gesetz. Der Nießbrauchvorbehalt ist eine Auflage iSd Norm.⁹⁶ Sein Wert ist, wie bereits erläutert, bei der Ermittlung der Schenkungsteuer abziehbar.⁹⁷ Grundsteuer fällt in diesem Fall dennoch nicht an, weil der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, gem. § 3 Nr. 6 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen ist. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

IV. Vertragsentwurf

Nummer ... der Urkundenrolle für 2022
Verhandelt
zu Neustadt am 16.5.2022
Vor dem unterzeichnenden Notar
Dr. Norbert Northeim
mit dem Amtssitz in Neustadt
erschieden heute:
1. Frau Gerlinde Groß, geb. 25.9.1963, Ahornweg 12, 12345 Neustadt, ausgewiesen durch Personalausweis Nr ...,
– nachstehend die Erschienene zu 1 –
2. deren Enkelin Frau Emma Groß, geb. 12.3.2006, Parkstr. 22, 12347 Neustadt, ausgewiesen durch Personalausweis Nr ...,
– nachstehend die Erschienene zu 2 –
vertreten durch ... als Ergänzungspfleger, bestellt durch Beschluss des Familiengerichts Neustadt vom ..., ausgewiesen durch Personalausweis Nr ...,
Der Notar fragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung iSv § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, dh ob er oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, außerhalb seiner oder ihrer Amtstätigkeit in dieser Angelegenheit bereits vorher tätig war oder ist. Die Erschienenen erklärten, dass eine Vorbefassung nicht vorliegt.
Die Erschienenen erklären zu öffentlicher Urkunde folgenden

60

⁹⁵ → Rn. 50.

⁹⁶ Sonthheimer/Kollmar Vertragsgestaltung Rn 285. Zu beachten ist, dass der Wert der Auflage aufgrund unterschiedlicher Bewertungsvorschriften bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer höher sein kann als der bei der Schenkungsteuer abziehbare Wert, s. dazu BFH ZEV 2017, 291 (292).

⁹⁷ → Rn. 50.

Übertragungsvertrag

§ 1 Übertragungsgegenstand, Belastungen

(1) Die Erschienene zu 1 ist im Grundbuch des Amtsgerichts Neustadt, Blatt 312 als Alleineigentümerin folgenden Grundstücks eingetragen:

Flur 1, Flst. Nr. 210, Gebäude und Freifläche mit 555 qm, Ahornweg 12 – nachstehend Grundstück genannt –

(2) Das Grundstück ist nach dem Grundbuch wie folgt belastet:

III. Abt. lfd. Nr. 1: 30.000 EUR Briefgrundschuld zugunsten der A-Bank

Weitere Einträge sind in Abt. II und III des Grundbuchs nicht enthalten.

(3) Die Erschienene zu 1 überträgt das Grundstück schenkweise an die Erschienene zu 2. Die Erschienene zu 2 nimmt die Übertragung an.

§ 2 Besitzübergang, Gewährleistung

(1) Der Besitz und die Sachgefahr des Grundstücks gehen mit Abschluss dieses Vertrags auf die Erschienene zu 2 über.

(2) Die Erschienene zu 1 leistet keine Gewähr für die Beschaffenheit des Grundstücks, den baulichen Zustand vorhandener Gebäude und die Flächenmaßrichtigkeit.

§ 3 Auflassung

Die Erschienenen zu 1 und 2 sind sich über den Eigentumsübergang nach § 1 einig. Die Erschienene zu 1 bewilligt und die Erschienene zu 2 beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch von Neustadt Blatt 312. Nach Belehrung über die Bedeutung verzichtet die Erschienene zu 2 auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten.

§ 4 Nießbrauch

(1) Die Erschienene zu 1 behält sich den unentgeltlichen Nießbrauch an dem Grundstück vor. Sie ist berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Grundbesitz zu ziehen und verpflichtet, sämtliche auf dem Grundbesitz ruhenden privaten und öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen öffentlichen und der von Gesetzes wegen eigentlich dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.

(2) Die Erschienenen zu 1 und 2 bewilligen und beantragen die Eintragung des Nießbrauchs im Grundbuch von Neustadt Blatt 312 mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt.

§ 5 Belastungs- und Veräußerungsverbot

(1) Die Erschienene zu 2 verpflichtet sich, das Grundstück bis zum Tod der Erschienenen zu 1 ohne deren Zustimmung weder zu belasten noch zu veräußern und auch keine Verpflichtung dazu einzugehen.

(2) Im Fall des Verstosses hiergegen ist die Erschienene zu 2 verpflichtet, das übertragene Grundstück gegen Übernahme der etwaigen dinglich gesicherten Verbindlichkeiten, im Übrigen unentgeltlich an die Erschienene zu 1 zu übertragen. Dasselbe gilt, wenn die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betrieben wird.

(3) Zur Sicherung dieses etwaigen Auflassungsanspruchs bewilligen und beantragen die Erschienenen zu 1 und 2 die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im

Grundbuch von Neustadt Blatt 312 mit Rang nach dem in § 4 dieses Vertrags geregelten Nießbrauchs.

§ 6 Auftrag an den Notar, Vollzugsvollmachten

(1) Die Erschienenen zu 1 und 2 beauftragen den beurkundenden Notar mit der Durchführung des Vertrags und der Einholung aller erforderlichen Genehmigungen. Sie ermächtigen ihn zu deren Entgegennahme mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten. Genehmigungen aller Art werden mit dem Eingang bei dem Notar für alle Beteiligten wirksam.

(2) Die Erschienenen zu 1 und 2 erteilen jeder für sich unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Angestellten des Notars

1. Wachter, Elfriede, geb. 13.4.1972, Notarfachgehilfin
2. Müller, Gertrude, geb. 23.8.1970, Notarfachangestellte

je einzeln Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit diesem Vertrag und seinem Vollzug in Zusammenhang stehen, insbesondere Eintragungsbewilligungen zum Grundbuch abzugeben, Eintragungsanträge zu stellen und Auflassungen zu erklären. Von der Vollmacht darf nur beim beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit der Eintragung des Eigentumsübergangs auf die Käuferin im Grundbuch.

§ 7 Kosten

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzuges trägt die Erschienene zu 1.

§ 8 Schriftform, Teilunwirksamkeit

(1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich die notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Diese Formvorschrift kann nur unter Wahrung der vereinbarten Form aufgehoben oder geändert werden.

(2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ungültig sein oder werden, soll der Vertrag im Übrigen gleichwohl gelten. Die ungültigen Bestimmungen sollen durch Regelungen ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Parteien am besten entsprechen.

§ 9 Hinweise des Notars

Die Beteiligten erklären, vom Notar eingehend belehrt worden zu sein, insbesondere darüber, dass

- (1) der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung der Erschienenen zu 2 in das Grundbuch erfolgt;
- (2) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung (§ 311b BGB) der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein kann;
- (3) steuerliche Auskünfte und Belehrungen nicht Gegenstand der Beratung durch den Notar sind und die Parteien gegebenenfalls entsprechende Berater hinzuzuziehen haben;
- (4) er gem. § 34 Abs. 1, 2 Nr. 3 ErbStG verpflichtet ist, dem für die Verwaltung der Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamt schriftlich Anzeige über die beurkundete Schenkung zu erstatten.

(5) Außer den in dieser Urkunde enthaltenen Belehrungen wurde auch im Übrigen auf Inhalt und Rechtswirkungen jeder einzelnen der vorstehenden Vereinbarungen hingewiesen.

§ 10 Wertangaben

(1) Den Wert des Grundstücks geben die Erschienenen zu 1 und 2 mit 200.000 EUR an.

(2) Den Jahreswert des Nießbrauchs geben sie mit 8.000 EUR an.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG