

Sachverhaltsaufbereitung

Intern	Extern
<ul style="list-style-type: none">– Wertgutachten– Auskünfte zu Vertragspartnern	<ul style="list-style-type: none">– Grundstücksdaten– Grundbuchauszug– Flurkarte– Erklärung der eingetragenen Gläubiger– Angaben zur Erschließung (Wege-, Leitungsrechte)– Fotodokumentation– Altlastenauskunft– Daten zur Halle– Baugenehmigung– Statik

Vertragssubjekte

Triebig	Hirsch
<ul style="list-style-type: none">- Eigentümer?	<ul style="list-style-type: none">- finanzielle Situation
<ul style="list-style-type: none">- Güterstand (deutsch/ausländisch)?	<ul style="list-style-type: none">- Einkommensnachweis
<ul style="list-style-type: none">- Personalausweis	<ul style="list-style-type: none">- Schufa-Auskunft
<ul style="list-style-type: none">- finanzielle Situation	<ul style="list-style-type: none">- Bekanntschaft
<ul style="list-style-type: none">- wirtschaftliche Situation	<ul style="list-style-type: none">- Internetrecherche- Güterstand

Vertragsobjekt

- frühere/jetzig Nutzung
- baulicher Zustand
- Altlasten/Altlastenkataster
- Denkmal?
- Baulastenbuch
- Statik
- Nutzungsverträge
- Grundbuch
- Bodenrichtwert
- Bebauungsplan
- Baugenehmigung
- Versicherungsunterlagen
- Katasterauszug
- keine rückständigen öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer, Erschließungsbeiträge etc.)

Erforschung des Willens der Beteiligten

Triebig	Hirsch
<ul style="list-style-type: none">– Keine Verwendungsmöglichkeit mehr für Immobilie– Liquidität wäre gut– Immobilienmarkt unklar	<ul style="list-style-type: none">– Notwendigkeit einer Investition– Lage ist gut (Nähe zur Produktionsstätte)– Schonung der Liquiditätsreserven

Gestaltungsvorschläge:

- Kauf mit Finanzierung
- Optionsvertrag
- Ratenkauf
- Mietkauf
- Mietvertrag und Kaufoption

Absichten / Motive der Beteiligten

Triebig	Hirsch
<ul style="list-style-type: none">- Verbesserung der Liquidität- Entwicklungschance für Immobilie- „Beziehung zu Hirsch“- Steuerrecht	<ul style="list-style-type: none">- kurzfristiger oder langfristiger Bedarf- Verwendungsabsicht- finanzielle Situation- Steuerrecht- Ausbau/Umbau

Gesichtspunkte zur Gestaltung eines Ratenkaufs

- Höhe der Raten
- Höhe der Anzahlung
- Zahlungsplan
- Verzinsung
- Laufzeit
- vorfristige Tilgungen
- Folgen bei Nichtzahlung:
 - Verzugszinsen
 - Rücktritt
 - sofortige Fälligkeit des Kaufpreises
 - Verfall der Raten
 - Schadensersatz
 - Vollstreckungsunterwerfung als Absicherung für gesamten Kaufpreis
 - Welche Sicherungsmittel können wann gezogen werden?
- Regelung zur Verkehrssicherungspflicht, zum Übergang der Lasten

Sicherungsmittel

- Umschreibungssperre + Sicherung der Ratenzahlung
- Vollstreckungsunterwerfung
- Immobiliensicherheiten (Hypothek, Grundschuld an gekaufter Immobilie)
- Bürgschaft
 - Verzicht auf Einrede der Vorausklage
 - Verzicht auf Hinterlegung
 - Verzicht auf erstes Anfordern
- Pfandrechte (Forderungen, Rechte, Sachen)
- Sicherungsübereignung (Pkw, Anlagevermögen, Depot, Versicherungsansprüche, Patente, Lizenzen, Forderungsabtretung)
- Sicherungsabtretung
- Schuldbeitritt