

/ 2018



Entwurf vom 30.01.2018

**Verhandelt**

zu Berlin-Wilmersdorf am

Vor mir, dem

**Notar**

erschien heute

1) Frau

geb. am

wohnhaft

2) Herr

geb. am

wohnhaft

Die Beteiligten sind dem Notar von Person bekannt.

Der Beteiligte zu 2) handelt hier nicht im eigenen Namen, sondern als  
alleinvertretungsberechtigter Vorstand für die

**Wohnbaugenossenschaft eG mit dem Sitz in**

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsicht am 2018 in das elektronische  
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts ass Herr  
als alleiniger Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz  
in eingetragen und somit alleinvertretungsbefugt ist.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Beteiligten bestätigten vorab, dass weder der beurkundende Notar noch einer der mit ihm beruflich verbundenen Anwälte in der durch die Beurkundung betroffenen Angelegenheit außerhalb des Notaramtes tätig ist oder war.

Die Beteiligten ersuchten den Notar um Beurkundung des nachfolgenden

**Einbringungsvertrages nebst Auflassung.**

**§ 1 Grundbuchstand**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Blatt des Amtsgerichts  
ist folgender Grundbesitz eingetragen:

Ifd. Nr. 3 :

Flur Flurstück Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von  
qm.

Als Eigentümer ist in Abteilung I eingetragen

Der Grundbesitz ist in Abteilung II nicht und in Abteilung III wie folgt belastet:

Ifd. Nr.....

**§ 2 Sachstand**

Die Beteiligte zu 1) beabsichtigt, ihren vorstehend bezeichneten Grundbesitz in die

Wohnbaugenossenschaft eG einzubringen.

Das Grundstück ist mit einem.....haus bebaut.

### **§ 3 Grundsatz**

Die Beteiligte zu 1. bringt das in § 1 bezeichnete Grundstück in die Wohnbaugenossenschaft eG, ein und veräußert an die Gesellschaft ihre Rechte an dem Grundstück.

Die Übertragung durch die Beteiligte zu 1. an die Wohnbaugenossenschaft eG erfolgt mit schuldrechtlicher Wirkung auf den heutigen Tag. Insbesondere gehen Besitz, Nutzen und Lasten, sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs des Grundbesitzes mit dem heutigen Tage auf die Wohnbaugenossenschaft eG über.

### **§ 4 Einbringungswert und Gegenleistung**

1. Der Wert des Grundbesitzes wird wie folgt festgestellt:

Wert des Grundstücks: EUR.....

Wert der Aufbauten/Haus: EUR.....

2. Als Gegenleistung für die Übernahme des Grundbesitzes übernimmt die Wohnbaugenossenschaft eG sämtliche im Zusammenhang mit dem eingebrachten Grundbesitz stehenden Darlehensverbindlichkeiten, welche derzeit mit einem Betrag zur Höhe von ..... Euro per 31.12.201. valutieren.

ggfs.:

Sofern die übernommenen Darlehen den gemäß Absatz 1 festgestellten Wert der eingebrachten Immobilie nicht erreichen, erfolgt die Einbringung gegen Zahlung eines Betrages von EUR.....an die Beteiligte zu 1), der gestundet wird.

Die Wohnbaugenossenschaft eG stellt die Beteiligte zu 1. von allen übernommenen Darlehensverpflichtungen frei. Die Beteiligte zu 1. tritt an die Wohnbaugenossenschaft eG alle Eigentümerrechte aus dem übertragenen Grundbesitz ab, insbesondere solche auf Löschung der Grundpfandrechte. Sofern die Grundpfandgläubigerin einer befreende Schuldübernahme in dinglicher oder

schuldrechtlicher Hinsicht nicht zustimmt, wird die Wohnbaugenossenschaft eG die Beteiligte zu 1. im Innenverhältnis von allen Ansprüchen im Zusammenhang mit dem eingebrachten Grundbesitz freistellen.

### **§ 5 Gewährleistung**

Der Beteiligte zu 1. übernimmt keine Gewährleistung für die Größe, Güte oder Beschaffenheit des Grundbesitzes. Insbesondere werden keinerlei Gewährleistungen im Zusammenhang mit etwaigen Ertragsaussichten des Objektes übernommen.

Die Wohnbaugenossenschaft eG verpflichtet sich, die Beteiligte zu 1) von allen vorgenannten Darlehensverpflichtungen ggf. im Innenverhältnis freizustellen.

Der Beteiligte zu 1. tritt sämtliche Rechte auf Löschung und Rückübertragung der den Darlehen zugrundeliegenden Grundschulden an die Wohnbaugenossenschaft eG an.

### **§ 6 Eintritt in laufende Verträge**

Die Gesellschaft tritt mit dem heutigen Tag anstelle des Erschienenen in alle Verträge, Vertragsangebote oder ähnliche Rechtstellungen der eingebrachten Grundstücke ein. Insbesondere tritt die Gesellschaft in die bestehenden Mietverträge, Versorgungsverträge, Versicherungsverträge und ähnliches ein.

### **§ 7 Auflassung**

Die Beteiligte zu 1) und der Beteiligte zu 2) für die Wohnbaugenossenschaft eG, l. erklären sodann die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass der in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz von \_\_\_\_\_ auf die Wohnbaugenossenschaft eG mit Sitz in \_\_\_\_\_ übergehen soll.

Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch von \_\_\_\_\_

### **§ 8 Kosten, Beauftragung des Notars**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Betreuungsgebühren gemäß NotKG trägt die Wohnbaugenossenschaft eG. Solche Kosten, die in der Person der Vertragsparteien oder ihrer

Vertreter beim Abschluss des Vertrages oder bei der Erfüllung/Durchführung des Vertrages entstehen, trägt jede Vertragspartei selbst.

Der Notar wird mit der Durchführung des Vertrages beauftragt. Insbesondere ist er beauftragt, die erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen und mit Wirkung für und gegen die Vertragschließenden entgegenzunehmen.

Er wird ermächtigt, sämtliche zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Anträge - auch aus etwa weiter in diesem Zusammenhang errichteten Urkunden - einzeln und unabhängig voneinander zu stellen und auch wieder zurückzunehmen.

Jeder Beteiligte hat die von ihm zu entrichtenden Gerichtskosten sofort nach Aufforderung zu zahlen. Bei Verzögerung der Zahlung gelten Vertragsansprüche als zu dem Zeitpunkt entstanden und fällig, an dem bei ordnungsgemäßer Zahlung die Entstehung oder Fälligkeit eingetreten wäre. Mit diesem Zeitpunkt treten auch die gesetzlichen Verzugsfolgen ein.

## **§ 9 Vollmachten**

### Durchführungs- und Ergänzungsvollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen die Angestellten des Notars

und

sämtlich dienstansässig \_\_\_\_\_, je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sämtliche Erklärungen abzugeben, insbesondere Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und Eintragungsanträge zu stellen und auch wieder zurückzunehmen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu erklären und zwar auch hinsichtlich der Auflassung.

Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Sie erlischt mit der Umschreibung des Eigentums auf die Wohnbaugenossenschaft \_\_\_\_\_ eG.

Von dieser Vollmacht darf nur zur Urkunde des beurkundenden Notars oder dessen Vertreters und unter dessen alleiniger Verantwortung und Antragstellung Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten werden von der persönlichen Haftung freigestellt.

Als nicht vom Grundbuchamt zu prüfen wird bestimmt, dass die Bevollmächtigten von der vorstehenden Vollmacht nur Gebrauch machen dürfen, soweit dies zur Durchfüh-

rung dieses Vertrages im weitesten Sinne und auch aus etwa weiteren in diesem Zusammenhang errichteten Urkunden und ggf. zur Rückabwicklung nach pflichtgemäßem Ermessen des Notars erforderlich ist.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, soll der übrige Vertragsinhalt davon nicht berührt sein. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine andere wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich wirksamer Weise wirtschaftlich möglichst nahe kommt und geeignet ist, das Vertragsverhältnis zum gewünschten Erfolg zu führen.

## **§ 11 Belehrungen**

Der Notar hat die Beteiligten ausdrücklich auf folgendes hingewiesen:

1. Die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung über die Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie das Negativattest der zuständigen Baubehörde darüber vorliegt, dass Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch und landesrechtlichen Bestimmungen nicht bestehen oder ausgeübt werden.

ggfs.

2. *Der Einbringungsvertrag bedarf nach der Grundstücksverkehrsordnung der Genehmigung durch das zuständige Landratsamt. Bis zur Erteilung der Genehmigung ist der Vertrag schwebend unwirksam. Ohne die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung kann die Eigentumsumschreibung im Grundbuch nicht vorgenommen werden.*

3. Der Veräußerungsgegenstand unterliegt bis zur Eigentumsumschreibung der Verfügungsgewalt der Beteiligten zu 1) und der Haftung für dessen Verbindlichkeiten. Die erklärte Auflassung begründet schon jetzt Rechte der Wohnbaugenossenschaft eG, die ihrerseits der Haftung für dessen Verbindlichkeiten unterliegen.

4. Der Veräußerungsgegenstand kann für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zu deren Löschung, für Erschließungsbeiträge und Rückstände an öffentlichen Lasten haften. Alle Beteiligten können gemeinsam für Grunderwerbsteuer und Kosten haften.

5. Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam. Unrichtige oder unvollständige Angaben insbesondere hinsichtlich eines zu ausbedungenen Kaufpreises oder sonstiger Gegenleistungen führen in der Regel zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Die Beteiligten versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit der beurkundeten Angaben.

Der Notar hat in steuerlicher Hinsicht keine Beratung erteilt und war hierzu nicht beauftragt. Die Beteiligten entbinden den Notar von jeglicher Haftung für infolge dieser Urkunde etwa eintretende von ihnen aber nicht gewünschte steuerliche Folgen.

Die Beteiligten erteilen dem Notar die Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit dieser Verhandlung zusammenhängenden Daten, insbesondere Adressen, Geburtsdaten und -orte, Berufe, Bankverbindungen sowie Eintragungen im Grundbuch und Handelsregister.

Das Protokoll ist den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

- N o t a r -