

FORMULIERUNGSVORSCHLÄGE

KREDITKAUFVERTRAG ÜBER WOHNHAUSGRUNDSTÜCKE

Aus: *Salzig*, Gestaltungsüberlegungen zum Kreditkaufvertrag über Wohnhausgrundstücke
Erläuterungen dazu s. NotBZ 2005, Seiten 10 ff (Teil I) und 54 ff (Teil II)

- I. Aus Teil I: *Mietvertrag mit Ankaufsrecht*
 - II. Aus Teil II: *Ratenzahlungskaufvertrag ohne Vorlagesperre*
 - III. Aus Teil II: *Ratenzahlungskaufvertrag mit Vorlagesperre*
-

- I. Aus Teil I: *Mietvertrag mit Ankaufsrecht*

Der nachfolgende Formulierungsvorschlag für einen *Mietvertrag mit Ankaufsrecht* in einer Verbraucher-Verbraucher-Konstellation enthält vollständige Regelungsvorschläge für den Grundbuch- und Sachstand, für den Mietvertrag und den Angebotstext (= „Ankaufsrechtspassus“) sowie die Schlussbestimmungen, beschränkt sich aber beim Grundstückskaufvertragsteil auf die wichtigsten, von einem „normalen“ Grundstückskaufvertrag abweichenden Klauseln.

Teil A

Grundbuch- und Sachstand

Das Grundbuch des Amtsgerichts *** von ***, Blatt ***, wurde am *** eingesehen. Dort ist unter lfd. Nr. *** des Bestandsverzeichnisses im Miteigentum zu je ½ Anteil der Beteiligten zu 1. und 2. folgender Grundbesitz eingetragen: ***. Dieser Grundbesitz ist in Abt. II und III des Grundbuchs lastenfrei. (ggf., wenn einschlägig: Dieser Grundbesitz ist in Abt. II des Grundbuchs lastenfrei und in Abt. III lfd. Nr. *** mit einer angabegemäß noch in Höhe von ca. € *** valutierten Grundschuld im Betrag von € *** für die ***-Bank in *** belastet.) Der Grundbesitz ist mit einem ca. *** Jahre alten Einfamilienhaus bebaut, im Übrigen handelt es sich um Gartenfläche. Der Grundbesitz wird im Folgenden „der Vertragsgegenstand“ genannt.

Teil B Mietvertrag

§ 1 Mietgegenstand

Die Beteiligten zu 1. und 2. - im Folgenden auch „der Vermieter“ genannt - vermieten den in Teil A beschriebenen Vertragsgegenstand an die Beteiligten zu 3. und 4. - im Folgenden auch „der Mieter“ genannt - als Gemeinschaftler i.S.d. §§ 741 ff. BGB zu Bruchteilen von je 1/2.

§ 2 Dauer des Mietverhältnisses; Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am ***. Es wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Für die Beendigung des Mietverhältnisses gelten grundsätzlich die gesetzlichen Beendigungsgründe – insbesondere also die Kündigungsvorschriften der §§ 573 ff. BGB – jedoch mit folgender Einschränkung: Im Zeitraum vom *** bis zum *** können sowohl Vermieter als auch Mieter das Mietverhältnis nur außerordentlich nach Maßgabe des § 543 BGB i.V.m. § 569 BGB kündigen. Außer durch außerordentliche Kündigung des Vermieters oder des Mieters endet das Mietverhältnis vor dem *** nur, wenn der Mieter den ihm in Teil C i.V.m. Teil E dieser Urkunde angebotenen Kaufvertrag annimmt; in diesem Fall endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Monats, in dem der gemäß Teil E § 2 Abs. 2 dieser Urkunde geschuldete Restkaufpreis vollständig bezahlt ist.

§ 3 Miete, Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Verwendungsabrede

- (1) Die Miete beträgt monatlich € *** (i.W. Euro ***). Die Miete ist am Ersten eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig – erstmals zum *** – und muss zu diesem Zeitpunkt jeweils dem Konto des Vermieters bei ***, BLZ ***, Konto-Nr. *** gutgeschrieben sein. Für den Fall, dass der Restkaufpreis gemäß Teil E § 2 Abs. 2 dieser Urkunde vom Notar nur deshalb nicht fällig gestellt werden kann, weil der nach Anrechnung der gezahlten Miete geschuldete Restkaufpreis ausweislich des schriftlichen Treuhandauftrages der Grundpfandgläubigerin zur Wegfertigung der in Abt. III lfd. Nr. *** eingetragenen Grundschuld nicht ausreicht, entfällt für die Zukunft

die Verpflichtung des Mieters zur Mietzahlung unbeschadet des Fortbestehens des Mietverhältnisses und der Berechtigung des Mieters, den Vertragsgegenstand nach Maßgabe dieser Urkunde zu gebrauchen.

(2) Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner. Jeder von ihnen unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Miete, nicht jedoch wegen etwaiger Verzugszinsen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Vermieter kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Mietforderung begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, jedoch nicht vor dem ***.

(3) (nur, wenn eingetragenes Grundpfandrecht noch valuiert:) Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Vermieter die nach Abs. 1 gezahlte Miete bis zur Wegfertigung der in Teil A Abs. 2 dieser Urkunde genannten Grundschuld ausschließlich zur Rückzahlung (Zins und Tilgung) der durch diese Grundschuld gesicherten Darlehensverbindlichkeiten zu verwenden hat. Auf vorheriges schriftliches Verlangen hat der Vermieter den Mieter jederzeit über den Stand der noch offenen Darlehensverbindlichkeiten zu informieren. Der Vermieter ist gegenüber dem Mieter verpflichtet, jegliche Neuvaluierung der bezeichneten Grundschuld zu unterlassen.

§ 4 Gebrauch des Vertragsgegenstandes

(1) Während der Mietzeit ist der Mieter berechtigt, das auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück befindliche Wohnhaus zu eigenen Wohnzwecken sowie das Grundstück als Garten zu gebrauchen. Ohne die Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, den Gebrauch des Vertragsgegenstandes einem Dritten zu überlassen.

(2) Der Mieter ist nicht berechtigt, den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des Vermieters umzugestalten oder zu verändern; dies gilt auch für Umgestaltungsmaßnahmen oder Veränderungen, die zu einer Verbesserung und/oder Wertsteigerung des Vertragsgegenstandes führen.

§ 5 Lastentragung

(1) Neben der Mietzahlung ist der Mieter auch zur Tragung des gewöhnlichen Erhaltungsaufwandes des Vertragsgegenstandes verpflichtet; er hat insbesondere auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen (sog. Schönheitsreparaturen) vorzunehmen. Außergewöhnliche Unterhaltungsmaßnahmen, wie z.B. eine Dachsanierung nach Ablauf der Lebensdauer, obliegen dem Mieter nicht. Schließlich hat der Mieter auch die Betriebskosten, d.h. die Kosten für Beheizung, Stromversorgung, Wasserversorgung- und -entsorgung, Gebäudeversicherung, Eigentümerhaftpflichtversicherung, Straßenreinigung, Müllabfuhr und Kaminkehrer zu tragen. *Entweder:* Der Mieter hat diese Betriebskosten, soweit rechtlich möglich, gegen Rechnungslegung unmittelbar an den jeweils forderungsberechtigten Ver- und Entsorgungsträger bzw. sonstigen Berechtigten zu zahlen, im Übrigen gegen Rechnungsnachweis dem Vermieter unverzüglich zu erstatten. *Oder:* Für diese Nebenkosten leistet der Mieter an den Vermieter eine monatliche Vorauszahlung, deren Höhe zwischen den Beteiligten noch einvernehmlich festzulegen ist und die bis zum Ablauf des ersten Kalenderjahres in der festgesetzten Höhe unabänderlich ist. Am Ende eines jeden Kalenderjahres erfolgt eine genaue Abrechnung der Betriebskosten. Aus dem festgestellten Jahresbetrag der Betriebskosten werden zugleich die Monatsvorauszahlungen für das folgende Jahr errechnet. Die Betriebskosten sind vom Mieter jeweils zusammen mit der Miete auf das in § 3 Abs. 1 genannte Vermieterkonto zu überweisen.

(2) Ggf. während der Mietzeit zugestellte Bescheide für angefallene Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz, einschließlich des kommunalabgabenrechtlichen Aufwandsersatzes für Haus- und Grundstücksanschlüsse hat der Vermieter zu bezahlen. Wenn der Mieter das Kaufvertragsangebot annimmt, hat er den Vermieter von der Bezahlung solcher ab heute geltend gemachter Beiträge und Kosten freizustellen bzw. dem Vermieter solche ab heute bezahlten Beiträge und Kosten gegen Rechnungslegung zu erstatten; der entsprechende Betrag ist mit dem Kaufpreis zur Zahlung fällig. In diesem Fall stehen dem Mieter auch etwaige Ansprüche auf Rückzahlung von Vorausleistungen oder Erstattungen aufgrund aufgehobener Bescheide zu.

(3) Alle übrigen, in den Abs. 2 und 3 nicht aufgeführten privatrechtlichen und öffentlichen Lasten des Vertragsgegenstandes hat während der Mietzeit der Vermieter zu tragen.

§ 6 Verwendungsersatz; Wegnahmerecht

(1) Wenn das Mietverhältnis anders als durch Annahme des Kaufvertragsangebotes endet, hat der Vermieter dem Mieter gegen Rechnungsnachweis die vom Mieter auf den Vertragsgegenstand gemachten Verwendungen Zug um Zug gegen Löschung der für den Angebotsempfänger eingetragenen Auflassungsvormerkung zu erstatten bzw. durch Schuldübernahme abzugelten, soweit sie nicht nur der Erhaltung des Vertragsgegenstandes im derzeitigen Zustand, sondern dessen Umgestaltung oder Veränderung gedient haben und mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt wurden.

(2) Der Mieter ist im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen als der Kaufvertragsannahme berechtigt, Einrichtungen, mit denen er den Vertragsgegenstand versehen hat, wegzunehmen.

§ 7 Rechte des Mieters bei Sach- und Rechtsmängeln

Die Rechte des Mieters bei einem Sach- oder Rechtsmangel des Vertragsgegenstandes bestimmen sich während der Laufzeit des Mietvertrages nach § 536 BGB, so dass dem Mieter bei Vorliegen der in dieser gesetzlichen Vorschrift genannten Voraussetzungen ein Mietminderungsrecht zusteht. Im Übrigen sind mit Ausnahme der unabdingbaren mangelbezogenen Mieterkündigungsrechte aus wichtigem Grund i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB oder i.S.d. § 569 Abs. 1 BGB alle sonstigen gesetzlichen Rechte und Ansprüche des Mieters im Fall eines Sach- oder Rechtsmangels des Vertragsgegenstandes – soweit zulässig – ausgeschlossen, insbesondere etwaige Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche, es sei denn der Vermieter handelt vorsätzlich.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

(1) Während des in § 2 Abs. 2 genannten Zeitraumes, in dem eine einseitige Auflösung des Mietvertrages – außer durch außerordentliche Kündigung – ausgeschlossen ist, kann weder der Vermieter eine Mietzinserhöhung noch der Mieter eine Mietzinsherabsetzung verlangen.

(2) Wenn und soweit die vorstehenden Regelungen dem nicht entgegenstehen, gelten im Übrigen für das Mietverhältnis die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere für eine etwaige Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses nach Ablauf des in Abs. 1 beschriebenen Zeitraumes, und für das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nach Maßgabe des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, S. 2 und 3 BGB i.V.m. § 569 Abs. 3 fristlos zu kündigen.

Teil C Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

§ 1 Angebot

(1) Die Beteiligten zu 1. und 2. - im Folgenden „der Verkäufer“ genannt – bieten hiermit den Beteiligten zu 3. und 4. - im Folgenden „der Käufer“ oder „der Angebotsempfänger“ genannt – in dem in Teil E § 1 Abs. 1 genannten Berechtigungsverhältnis den Abschluss des mitverlesenen Kaufvertrages an, der den Teil E dieser Niederschrift bildet und auf den hiermit verwiesen wird.

(2) An dieses Angebot hält sich der Verkäufer – *unbeschadet der in Abs. 3 genannten Ausnahme* – bis zum *** unwiderruflich gebunden. Wird das Angebot nicht bis zu diesem Zeitpunkt in notariell beurkundeter Form angenommen, so erlischt es nicht, kann jedoch jederzeit vom Verkäufer mit einer Fristsetzung von 14 Tagen widerrufen werden. Fristsetzung und Widerruf bedürfen der Schriftform. Auf den Zugang der Annahmeerkunde innerhalb der Frist verzichtet der Verkäufer hiermit.

(3) Der Verkäufer kann das Angebot *vor Ablauf* der in Abs. 2 genannten Bindungsfrist fristlos schriftlich widerrufen, sobald das in Teil B dieser Urkunde vereinbarte Mietverhältnis wegen außerordentlicher Kündigung durch den Verkäufer nach Maßgabe des § 543 BGB i.V.m. § 569 BGB oder wegen außerordentlicher Kündigung durch den Mieter beendet ist.

(4) Der Verkäufer *bewilligt* die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des künftigen Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch.

§ 2 Bedingungen für die Annahme

(1) Die Annahme des Angebots ist nur wirksam, wenn sie zur Niederschrift des amtierenden Notars bzw. dessen Vertreters oder Nachfolgers im Amt erklärt wird.

(2) Das Angebot kann nur angenommen werden, wenn sich der Käufer – mehrere Käufer als Gesamtschuldner – bei der Annahme wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises – nicht etwaiger Verzugszinsen – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft und den Notar anweist, jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Kaufpreisforderung begründenden Tatsachen, nicht jedoch vor Eintritt der vom Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen, vollstreckbare Ausfertigung der Angebots- und Annahmeerkunde zu erteilen.

(3) Das Recht des Angebotsempfängers auf Annahme ist – unbeschadet der aufschiebend bedingten Abtretung an den jeweils anderen Käufer gemäß nachfolgenden Teil E § 1 – nicht abtretbar.

Teil D Schlussbestimmungen

§ 1 Erklärungen des Angebotsempfängers

(1) Die Notar- und Gerichtsgebühren für den Mietvertrag, das Angebot und die Annahme sowie für die Eintragung der Vormerkung, gegebenenfalls auch für deren Löschung, trägt der Angebotsempfänger ebenso wie die Grunderwerbsteuer sowie sämtliche infolge dieses Angebotes und seiner Annahme anfallenden Grundbuch- und Behördenkosten.

(2) Der Angebotsempfänger *beantragt* die Eintragung der in Teil C § 1 Abs. 4 dieser Urkunde zu seinen Gunsten

bewilligten Auflassungsvormerkung im Grundbuch und *bevollmächtigt* zugleich die Angestellten des amtierenden Notars Frau ... und ... und zwar je einzeln und vorsorglich befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Löschung der zugunsten des Angebotsempfängers eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem beurkundenden Notar bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt nur zum Vollzug vorzulegen, wenn der Angebotsempfänger die Annahme des Angebots nicht innerhalb der Annahmefrist zur Niederschrift des amtierenden Notars oder dessen Vertreters bzw. Nachfolgers im Amt vertragsgerecht erklärt und der Verkäufer dem Notar mitgeteilt hat, dass er das Angebot nach Ablauf der Annahmefrist und nach Fristsetzung widerrufen hat, es sei denn, der Angebotsempfänger hat die Annahme innerhalb der Nachfrist erklärt.

§ 2 Auflassungsvollmacht; Vorlagesperre

(1) Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für ihn die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.

(2) Verkäufer und Angebotsempfänger stellen hiermit ausdrücklich klar, dass die aufgrund der vorstehenden Vollmacht vom Käufer erklärte Auflassung nicht zur Erklärung der Eintragungsbewilligung berechtigt und diese ebenso wenig enthält wie den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung werden der Notar bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt durch Verkäufer und Angebotsempfänger hiermit unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsbeschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Verkäufer dem schriftlich zustimmt; hierzu ist der Verkäufer verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis – jedoch ohne etwaige Verzugszinsen – und etwaige vom Käufer nach Maßgabe des Teils B § 5 Abs. 2 dieser Urkunde zu tragende Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge bezahlt sind.

§ 3 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten: ***.

Teil E Kaufvertrag

§ 1 Verkauf

Die Beteiligten zu 1. und 2. - im Folgenden „**der Verkäufer**“ genannt - verkaufen den in Teil A Abs. 1 bezeichneten Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör an die Beteiligten zu 3. und 4. - im Folgenden „**der Käufer**“ genannt – zum Miteigentum zu je ½-Anteil. Jeder der beiden Käufer tritt hiermit für den Fall, dass er vor der Annahme des Verkaufsangebots zuerst verstirbt, sein Recht auf Kaufvertragsannahme an den anderen, diese aufschiebend bedingte Abtretung bereits jetzt annehmenden Käufer ab.

§ 2 Kaufpreis, Anrechnungsbestimmung, Fälligkeit und Verzug

(1) Der Kaufpreis beträgt € *** (i.W. Euro ***). Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

(2) *Auf den Kaufpreis* werden mit Fälligkeit sämtliche im Rahmen des unter Teil C vereinbarten Mietvertrages an den Vermieter geleisteten Mietzahlungen mit Ausnahme der Zahlungen für Lasten und Betriebskosten i.S. des Teils B § 5 dieser Urkunde angerechnet.

(3) Der Kaufpreis ist fällig 14 Tage nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars beim Käufer. Der Notar wird beauftragt, die Fälligkeitsmitteilung dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein und dem Verkäufer mit einfachem Brief zu übersenden, sobald ihm die folgenden Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen:

(a) ein Grundbuchauszug, aus dem die Eintragung der Vormerkung nach Teil C § 1 Abs. 4 hervorgeht, wobei dieser nur solche Belastungen vorgehen dürfen, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;

(b) die Löschungs- bzw. Freigabeunterlagen bezüglich des vom Käufer nicht übernommenen Rechtes in Abt. III lfd. Nr. ***, das der Vormerkung nach Teil C § 1 Abs. 4 im Rang vorgeht, auflagenfrei oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der nach Anrechnung der Mietzahlungen gemäß Abs. 2 noch geschuldete Kaufpreis ausreicht;

(c) hinsichtlich des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem BauGB eine Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft, wonach ein solches Vorkaufsrecht nicht besteht oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt wird;

(d) die Genehmigung oder ein Negativzeugnis nach der Grundstücksverkehrsordnung;

(e) die Genehmigung oder ein Negativzeugnis nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.

(4) Wenn der Kaufpreis nicht innerhalb der 14-tägigen Zahlungsfrist in Höhe des zur Lastenfreistellung benötigten Betrages auf dem vom Gläubiger genannten Konto und im Übrigen auf dem Konto des Verkäufers Nr. ***, bei der ***, BLZ *** gutgeschrieben ist, kommt der Käufer auch ohne Mahnung in Verzug. Auf die Verzugsfolgen wies der Notar die Beteiligten hin, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz jährlich fünf

Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt.

§ 3 Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren

Der Eigenbesitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten aus den den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen – wenn und soweit nicht bereits aufgrund des Mietverhältnisses nach Teil B dieser Urkunde erfolgt – auf den Käufer über mit Wirkung vom Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung (ohne etwaige Verzugszinsen).

§ 4 Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge

Für die während der Mietzeit ggf. zugestellten Bescheide für angefallene Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz, einschließlich des kommunalabgabenrechtlichen Aufwandsersatzes für Haus- und Grundstücksanschlüsse gilt die Regelung unter Teil B § 5 Abs. 2 dieser Urkunde. Nach Beendigung des Mietverhältnisses anfallende Erschließungskosten im vorstehend beschriebenen Umfang hat im Verhältnis der Vertragsteile ausschließlich der Käufer zu tragen.

II. Aus Teil 2: Ratenzahlungskaufvertrag ohne Vorlagesperre

Im nachfolgenden Formulierungsvorschlag für einen sog. Ratenzahlungskaufvertrag *ohne* Vorlagesperre in einer Verbraucher-Verbraucher-Konstellation sind nur die vorstehend erläuterten, wichtigsten und von einem „normalen“ Grundstückskaufvertrag abweichenden Klauseln enthalten.

§ 3 Kaufpreis, Fälligkeit, Verzug, Sicherungshypothek und Rückübereignungsvormerkung, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Der Kaufpreis beträgt €*** (i.W. Euro ***).

(2) Der Kaufpreis ist ab dem Monat *** in monatlichen Raten von je € *** (i.W. Euro ***) zu zahlen. Diese Raten sind jeweils im Voraus bis zum *** eines jeden Monats fällig und müssen jeweils zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Verkäufers Nr. **, bei der **, BLZ ** gutgeschrieben sein. Der Kaufpreis ist – unbeschadet der Regelung in nachfolgendem Abs. 3 – vom *** an mit einem Zinssatz von 4 % (i.W. vier Prozent) jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils nachträglich am *** Januar des folgenden Kalenderjahres fällig und müssen jeweils zu diesem Zeitpunkt auf dem o. g. Verkäuferkonto gutgeschrieben sein. Der genannte Jahreszinssatz ist – unbeschadet der Regelung in nachfolgendem Abs. 3 dieses Vertrages – während der gesamten Laufzeit der Ratenzahlungsvereinbarung unverändert. Eine *vorzeitige* ganze oder teilweise Tilgung des Kaufpreises nebst aufgelaufener Zinsen ist dem Käufer zu jeder Zeit gestattet.

(3) Wenn eine Kaufpreis- oder Jahreszinsrate nicht zu den vorstehend vereinbarten Fälligkeitsterminen auf dem genannten Konto des Verkäufers gutgeschrieben ist, kommt der Käufer auch ohne Mahnung in Verzug. Auf die Verzugsfolgen wies der Notar die Beteiligten hin, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt, mithin derzeit jährlich 6,21 %, und sich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres verändern kann.

(4) (a) Der Verkäufer kann entweder vom schuldrechtlichen Teil dieser Kaufvertragsurkunde zurücktreten oder vom Kauf die Zahlung des gesamten offenen Kaufpreises nebst offenen Zinsen und einschließlich sämtlicher etwaig aufgelaufener Verzugszinsen verlangen, wenn

(aa) der Käufer für zwei aufeinander folgende Monate mit der Entrichtung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug ist *oder* in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit dem Kaufpreis in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der den Kaufpreis für zwei Monate erreicht, *oder* mit einer Jahreszinsrate in Verzug ist, *oder*

(bb) das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines der Käufer eröffnet wird, *oder*

(cc) der Antrag gestellt wird, dass einer der Käufer ein Vermögensverzeichnis abzugeben und dessen Richtigkeit an Eides Statt zu versichern hat, und der Antrag nicht innerhalb von zwei Monaten zurückgenommen wird, *oder*

(dd) die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes oder von Teilen desselben eingeleitet wird, *oder*

(ee) dem Verkäufer auf Verlangen nicht unverzüglich nachgewiesen wird, dass das auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück befindliche Wohngebäude ausreichend gegen Brandschaden versichert ist, *oder*

(ff) der Käufer den vertragsgegenständlichen Grundbesitz oder Teile desselben ohne Zustimmung des Verkäufers veräußert.

- (b) Der Rücktritt ist gegenüber dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein zu erklären; der Notar erhält eine Kopie des Rücktrittsschreibens. Tritt der Verkäufer aus einem der in lit. (a) genannten Gründe zurück, hat der Käufer die Kosten der Rückabwicklung einschließlich etwaig erforderlicher Grundbucheintragungen zu tragen. Im Rücktrittsfall hat der Verkäufer dem Käufer Zug um Zug gegen vollständige und besenreine Räumung des Vertragsgegenstandes sowie Rückübereignung sowohl die vom Käufer nach Maßgabe des nachfolgenden § 7 getragenen Erschließungskosten als auch die Verwendungen des Käufers auf den Vertragsgegenstand zu ersetzen, soweit solche vor Erklärung des Rücktritts gemacht wurden, zu diesem Zeitpunkt den Wert des Vertragsgegenstandes nachweislich noch erhöhen und die genannten Erstattungsansprüche nicht infolge Aufrechnung mit etwaig rückständigen Kaufpreis- und/oder Zinsansprüchen des Verkäufers aus diesem Vertrag erloschen sind. Zu einer Rückerstattung der vom Käufer bis zur Ausübung des Rücktrittsrechtes gezahlten Kaufpreis -und Jahreszinsraten ist der Verkäufer nicht verpflichtet, da diesen Raten ein gleichwertiger Gebrauchsvorteil des Käufers gegenübersteht.
- (c) Zur Absicherung der vorstehend in lit. (a) beschriebenen Verkäuferrechte räumt der Käufer dem Verkäufer folgende, im Grundbuch einzutragende Sicherheiten ein:
- (aa) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Verkäufers auf Rückübereignung *bewilligt* der Käufer und *beantragen* beide Vertragsteile die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung im Rang unmittelbar hinter dem in Abs. 2 eingetragenen, in § 1 Abs. 2 dieser Urkunde näher beschriebenen Recht das Grundbuch. Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, der nach § 3 Abs. 2 dieser Urkunde geschuldeten Zinsen und sämtlicher etwaig aufgelaufener Verzugszinsen die Löschung der Rückübereignungsvormerkung zu bewilligen. Die Löschungskosten trägt der Käufer.
- (bb) Der Käufer bestellt zugunsten des Verkäufers zur Sicherung des Kaufpreisanspruches in Höhe von € *** (i.W. Euro ***) nebst 4 % Jahreszinsen ab dem *** 20** eine *Sicherungshypothek* am vertragsgegenständlichen Grundbesitz und unterwirft diesen Grundbesitz in Ansehung der Hypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist (§ 800 ZPO). Der Käufer *bewilligt* und beide Vertragsteile *beantragen*, die Sicherungshypothek mit der Vollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO im Rang unmittelbar hinter dem in Abs. II eingetragenen, in § 1 Abs. 2 dieser Urkunde näher beschriebenen Recht und der vorstehend bewilligten Rückkaufassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, der nach § 3 Abs. 2 dieser Urkunde geschuldeten Zinsen und sämtlicher etwaig aufgelaufener Verzugszinsen die Löschung der Hypothek zu bewilligen. Die Löschungskosten trägt der Käufer.
- (cc) Die Beteiligten bestimmen gemäß § 16 Abs. 2 GBO, dass die Eintragung des Eigentumswechsels nicht ohne die Eintragung der Rückkaufassungsvormerkung und der Sicherungshypothek erfolgen darf.
- (5) Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Jeder von ihnen unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises, jeder einzelnen Kaufpreisrate, der in Abs. 2 vereinbarten Zinsen und etwaiger Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Kaufpreisforderung bzw. der Verzugszinsen begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden – auch wegen einzelner Kaufpreisraten, Jahreszinsraten und etwaiger Verzugszinsen –, jedoch nicht vor dem ***.

III. Aus Teil II: *Ratenzahlungskaufvertrag mit Vorlagesperre*

Auch im nachfolgenden Formulierungsvorschlag für einen sog. Ratenzahlungskaufvertrag *mit* Vorlagesperre in einer Verbraucher-Verbraucher-Konstellation sind nur die wichtigsten, von einem „normalen“ Grundstückskaufvertrag abweichenden Klauseln aufgenommen worden.

§ 2 Verkauf, Grundbucheklärungen

- (1) Die Beteiligten zu 1. und 2. - im Folgenden „der Verkäufer“ genannt - verkaufen den in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör - im Folgenden „der Vertragsgegenstand“ genannt - an die Beteiligten zu 3. und 4. - im Folgenden „der Käufer“ genannt - zum Miteigentum zu je ½ Anteil.
- (2) a) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand *bewilligt* der Verkäufer und *beantragt* der Käufer, zugunsten des Käufers in dem angegebenen Erwerbsverhältnis eine *Vormerkung gemäß § 883 BGB* an dem in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz ohne weitere Voraussetzungen im Rang unmittelbar hinter den in Abs. II und Abs. III eingetragenen, in § 1 Abs. 2 dieser Urkunde näher beschriebenen Rechten in das Grundbuch einzutragen.
- Vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises, der nach § 3 Abs. 2 dieser Urkunde geschuldeten Zinsen und sämtlicher etwaig aufgelaufener Verzugszinsen darf der Käufer über seinen Anspruch auf Übereignung des Vertragsgegenstandes *nicht* verfügen, es sei denn, der Verkäufer stimmt einer solchen Verfügung vorher

schriftlich zu.

(b) Der Käufer *bewilligt* und *beantragt*, die Vormerkung bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

(c) Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang in dem angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Diese *Auflassung* enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag.

Zu deren Erklärung wird der Notar bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Verkäufer dem schriftlich zustimmt; hierzu ist die Verkäufer verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis, die nach § 3 Abs. 2 dieser Urkunde geschuldeten Zinsen und sämtliche etwaig aufgelaufenen Verzugszinsen vollständig bezahlt sind.

§ 3 Kaufpreis, Fälligkeit, Verzug und Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Der Kaufpreis beträgt € *** (i.W. Euro ***).

(2) Der Kaufpreis ist ab dem Monat *** 20** in monatlichen Raten von je € *** (i.W. Euro ***) zu zahlen. Diese Raten sind jeweils im Voraus bis zum *** eines jeden Monats fällig und müssen jeweils zu diesem Zeitpunkt auf dem Darlehenskonto des Verkäufers Nr. ***, bei der ***, BLZ *** gutgeschrieben sein. Der Kaufpreis ist – unbeschadet der Regelung in nachfolgendem Abs. 3 dieses Vertrages – vom *** an mit einem Zinssatz von 4 % (i.W. vier Prozent) jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils nachträglich am *** Januar des folgenden Kalenderjahres fällig und müssen jeweils zu diesem Zeitpunkt auf dem o. g. Verkäuferkonto gutgeschrieben sein. Der genannte Jahreszinssatz ist – unbeschadet der Regelung in nachfolgendem Abs. 3 dieses Vertrages – während der gesamten Laufzeit der Ratenzahlungsvereinbarung unverändert. Eine vorzeitige ganze oder teilweise Tilgung des Kaufpreises nebst aufgelaufener Zinsen ist dem Käufer zu jeder Zeit gestattet. Für den Fall, dass der Käufer diese vorzeitige Kaufpreistilgung ganz oder teilweise durch die Aufnahme von Darlehen finanzieren wird, ist der Verkäufer verpflichtet, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung ohne Übernahme einer persönlichen Haftung oder von Kosten mitzuwirken, wenn gleichzeitig durch Vereinbarung mit dem Grundpfandgläubiger sichergestellt ist, dass bestellte Grundpfandrechte nur zur Sicherung des tatsächlich an den Verkäufer oder für dessen Rechnung an Ablösegläubiger ausbezahlten Kaufpreises verwendet werden, solange der Kaufpreis und die aufgelaufenen Zinsen noch nicht vollständig bezahlt sind.

(3) Wenn eine Kaufpreiskursrate und/oder Jahreszinsrate nicht zu den vorstehend vereinbarten Fälligkeitsterminen auf dem genannten Konto des Verkäufers gutgeschrieben ist, kommt der Käufer auch ohne Mahnung in Verzug. Auf die Verzugsfolgen wies der Notar die Beteiligten hin, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt, mithin derzeit jährlich 6,21 %, und sich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres verändern kann.

(4) Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Jeder von ihnen unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises, jeder einzelnen Kaufpreiskursrate, der in Abs. 2 vereinbarten Zinsen und etwaiger Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Kaufpreisforderung bzw. der Verzugszinsen begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden – auch wegen einzelner Kaufpreiskursraten, Jahreszinssraten und etwaiger Verzugszinsen –, jedoch nicht vor dem ***.

§ 4 Rücktrittsrecht des Verkäufers

(1) Der Verkäufer ist zum Rücktritt vom schuldrechtlichen Teil dieser Kaufvertragsurkunde berechtigt, wenn

(a) der Käufer für zwei aufeinander folgende Monate mit der Entrichtung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit dem Kaufpreis in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der den Kaufpreis für zwei Monate erreicht, oder mit einer Jahreszinsrate in Verzug ist, *oder*

(b) der Käufer die anfallende Grunderwerbsteuer nicht zahlt, *oder*

(c) der Verkäufer in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Vertragsgegenstandes wegen rückständiger und nach den Vereinbarungen gemäß § 5 dieser Urkunde vom Käufer zu tragender Erschließungskosten und/oder Versicherungsprämien in Anspruch genommen wird, *oder*

(d) das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines der Käufer eröffnet wird, *oder*

(e) der Antrag gestellt wird, dass einer der Käufer ein Vermögensverzeichnis abzugeben und dessen Richtigkeit an Eides Statt zu versichern hat, und der Antrag nicht innerhalb von zwei Monaten zurückgenommen wird.

(2) Der Rücktritt ist gegenüber dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein zu erklären; der Notar erhält eine Kopie des Rücktrittsschreibens. Tritt der Verkäufer aus einem der in Abs. 1 genannten Gründe zurück, hat der Käufer die Kosten der Rückabwicklung einschließlich etwaig erforderlicher Grundbucheintragungen zu tragen.

(3) Im Rücktrittsfall hat der Verkäufer dem Käufer Zug um Zug gegen vollständige und besenreine Räumung des Vertragsgegenstandes sowie Löschung der Eigentumsvormerkung sowohl die vom Käufer nach Maßgabe des nachfolgenden § 5 getragenen Erschließungskosten als auch die Verwendungen des Käufers auf den Vertragsgegenstand zu ersetzen, soweit solche vor Erklärung des Rücktritts gemacht wurden, zu diesem

Zeitpunkt den Wert des Vertragsgegenstandes nachweislich noch erhöhen und die genannten Erstattungsansprüche nicht infolge Aufrechnung mit etwaig rückständigen Kaufpreis- und/oder Zinsansprüchen des Verkäufers aus diesem Vertrag erloschen sind. Zu einer Rückerstattung der vom Käufer bis zur Ausübung des Rücktrittsrechtes gezahlten Kaufpreis -und Jahreszinsraten ist der Verkäufer nicht verpflichtet, da diesen Raten ein gleichwertiger Gebrauchsvorteil des Käufers gegenübersteht.

§ 5 Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren, Erschließungskosten

Der (Eigen-)Besitz an dem Vertragsgegenstand, die Nutzungen und die Lasten des Vertragsgegenstandes, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Vertragsgegenstandes gehen auf den Käufer über mit Wirkung vom ***. Der Verkäufer tritt dem Käufer mit Wirkung vom (Eigen-)Besitzübergang an alle seine versicherungsrechtlichen Ansprüche bezüglich des Vertragsgegenstandes ab. Ab dem gleichen Zeitpunkt trifft den Käufer die Pflicht zur Prämienzahlung und zur Anzeige an den Versicherer. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass der Versicherungsschutz erlöschen kann, wenn die Anzeige nicht unverzüglich erfolgt. Der Käufer hat sämtliche Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Anschlusskosten und -gebühren zu tragen, für die ggf. ein Bescheid ab dem (Eigen-)Besitzübergang zugestellt wird. Alle bis zum vorgenannten Zeitpunkt etwaig zugestellten Bescheide hat der Verkäufer zu tragen. Der Verkäufer garantiert, dass ihm unbezahlte Bescheide nicht vorliegen. Ab (Eigen-)Besitzübergang ist es dem Käufer gestattet, Verwendungen auf den Vertragsgegenstand zu machen.

§ 6 Sach- und Rechtsmängelhaftung, Vorkaufsrechte

(1) Der Vertragsgegenstand wird in seinem bei Vertragsschluss bestehenden Zustand verkauft. Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen. Für Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang entstehen, gelten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Vertragsgegenstand frei von Rechtsmängeln zu übereignen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Hinsichtlich des in Abt. II lfd. Nr. *** des Grundbuchs eingetragenen Rechtes gilt Folgendes: ***

Die in Abt. III lfd. Nr. *** eingetragene Grundschuld wird vom Käufer nicht übernommen. Der Verkäufer ist gegenüber dem Käufer verpflichtet, die Grundschuld spätestens bis zum Zeitpunkt der Umschreibungsreife i.S. des § 2 Abs. 2 lit. (c) dieses Vertrages wegzufertigen. Aus diesem Grund tritt der Verkäufer hiermit seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises an die in § 1 Abs. 2 dieser Urkunde genannte Grundpfandgläubigerin ab, so dass der Käufer sämtliche Kaufpreis- und Jahreszinsraten nur dorthin mit befreiender Wirkung bezahlen kann. Der Notar wird beauftragt, der Grundpfandgläubigerin zum Nachweis des Abtretungsangebots eine Ausfertigung dieser Urkunde zu übersenden, und zwar mit der Maßgabe, dass er sich die Annahme des Abtretungsangebots durch die Grundpfandgläubigerin auf einer Zweitschrift des Anschreibens bestätigen lässt. Trotz der Abtretung steht dem Verkäufer ein eigener Anspruch auf Zahlung an die Grundpfandgläubigerin zu; er ist insbesondere berechtigt, die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde mit dem Ziel der Zahlung an die Grundpfandgläubigerin zu betreiben. Die Abtretung ist auflösend bedingt durch Tilgung der Grundpfanddarlehen und etwaiger sonstiger, durch diese Grundschuld gesicherter Verbindlichkeiten. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, sich jederzeit bei der Grundpfandgläubigerin über den Stand der noch offenen Verbindlichkeiten zu informieren; erforderlichenfalls wird der Verkäufer dem Käufer auf Anfordern die entsprechenden Auskünfte geben. Der Verkäufer ist gegenüber dem Käufer verpflichtet, jegliche Neuvaluierung der bezeichneten Grundschuld zu unterlassen. Darüber hinaus vereinbaren Verkäufer und Käufer, die dabei zugleich für die Grundschuldgläubigerin vorbehaltlich deren nachträglicher Genehmigung handeln, dass die Grundschuld ab sofort nicht mehr *ohne Zustimmung des Käufers* neu valuiert werden darf.

Alle Rechte, die mit der zu beseitigenden Grundschuld zu tun haben, werden schon jetzt an den Käufer übertragen. Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis und die nach § 3 Abs. 2 dieser Urkunde geschuldeten Zinsen vollständig bezahlt sind. Verkäufer und Käufer stimmen allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen mit dem Antrag auf Vollzug zu, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.