

Grundstückskaufvertrag als Ratenkauf

A) Ausgangssituation

Wenn ein Objekt schwer verkäuflich ist, muss sich der Eigentümer gegebenenfalls auf einen Käufer einlassen, der keine Finanzierung erhält oder der den Kaufpreis nur teilweise durch Finanzierung und Eigenkapital abdecken kann. In diesen Fällen wird der Käufer den Wunsch äußern, den Restkaufpreis in Raten zahlen zu können.

Eine solche Ausgangssituation zum Ratenkauf kann auch dann vorliegen, wenn bei einer normalen Abwicklung des Kaufvertrages mit voller Zahlung des Kaufpreises und Ablösung der Altbelastung in Abteilung III des Grundbuchs für den Verkäufer eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung anfällt. Die Vorfälligkeitsentschädigung besteht in der Nachberechnung der Bank, nach der sie über den valutierenden Betrag hinaus gegenüber dem Verkäufer auch entgangene Zinsen geltend machen kann. Je nach Laufzeit und Zinsbindung des Darlehens kann hier eine Vorfälligkeitsentschädigung von bis zu 10 % der restlichen Darlehenssumme entstehen. Es kann also auch der Verkäufer daran interessiert sein, dass das Darlehen nicht vollständig in einem Zug abgelöst, sondern durch weitere Ratenzahlungen bedient wird.

B) Fallgruppen

Hat der Käufer kein Eigenkapital und ist ihm auch keine teilweise Finanzierung

einer vollständigen Ratenzahlung gehen. Erhält der Käufer eine Teilfinanzierung und/oder hat er einen Teil Eigenkapital, wird sich die Frage stellen, ob nach einer mehr oder weniger großen Anzahlung der Restkaufpreis in Raten gezahlt werden kann.

Bei der rechtlichen Konstruktion ist von wesentlicher Bedeutung die Unterscheidung, ob derzeit im Grundbuch noch Altgläubiger in Abteilung III eingetragen sind, die abgelöst werden müssen oder ob dies nicht der Fall ist (vgl. C und D).

C) Keine Altbelastungen in Abt. III vorhanden

I. Grundsatz

Im Grundsatz kann hier ein normaler Kaufvertrag und damit das übliche Formular verwendet werden. Es wird zunächst die Festlegung eines Kaufpreises erfolgen, die Mängelgewährleistung wird identisch mit einem normalen Kaufvertrag geregelt und auch die übrigen Bestandteile sind identisch mit denen eines ganz normalen Kaufvertrages, den der Käufer durch Einmalzahlung zu erfüllen hat. Sicherheitshalber wird man trotz der gewünschten Ratenzahlung eine Belastungsvollmacht zu Gunsten des Käufers aufnehmen für den Fall, dass ihm im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages vielleicht doch noch die Finanzierung des Kaufpreises gelingt. Da die Aufnahme der Belastungsvollmacht in dem Notarvertrag mit keinen höheren Kosten verbunden ist, ist dies unschädlich. Hinzuweisen ist darauf, dass auch bei ratenweiser Tilgung des Kaufpreises die Grunderwerbsteuer sofort in voller Höhe fällig wird.

Überhaupt muss der Käufer darauf achten, dass er jedenfalls die gesamten Nebenkosten des Erwerbs zeitnah zahlen muss; dies sind:

- ❖ eventuelle Maklerprovision,
- ❖ Grunderwerbsteuer,
- ❖ Kosten des Notars
- ❖ Kosten des Grundbuchamts.

II. Besonderheiten bei Ratenzahlungsvereinbarung

Bei einer Ratenzahlungsvereinbarung wird – wie bereits erwähnt – das normale Muster eines Kaufvertrages verwendet. Die Regelung zur Kaufpreiszahlung wird ersetzt durch eine komplexere Regelung, bei der es vor allen Dingen um Einzelheiten zur Ratenzahlungsvereinbarung geht und um die Sicherung des Verkäufers bei Zahlungsverzug und bei Rückabwicklung.

1. Ratenzahlungsvereinbarung

Zunächst ist die Höhe der Raten zu bestimmen. Diese hängt im Wesentlichen von den persönlichen Verhältnissen des Käufers ab. Grundsätzlich können Raten auch vereinbart werden, die sich an der Laufzeit üblicher Bankdarlehen orientieren. Der Verkäufer wird sich aber oft schwer tun, eine Ratenzahlungszeit von 30 Jahren zu akzeptieren. Man sollte daher Wert darauf legen, dass der Kaufpreis, der in Raten gezahlt wird, innerhalb von 10 bis höchstens 15 Jahren getilgt ist.

Da es üblicherweise auch im Interesse des Verkäufers liegt, dass der Kaufpreis schneller gezahlt wird als in Raten vereinbart, wird man Sondertilgungen ohne weiteres zulassen können.

Fraglich ist, in welcher Höhe man Zinsen für die Kaufpreisstundung – um eine solche handelt es sich hier – ansetzt. Der Grund für die Verzinsung liegt in dem wirtschaftlichen Ausgleich, den der Verkäufer für das nicht sofort erhaltene

Kapital benötigt. Bei normaler Abwicklung eines Kaufvertrages erhält der Verkäufer den Betrag und kann diesen ertragreich anlegen. Außerdem ist an einen Inflationsausgleich zu denken, da eine in 10 Jahren erhaltene Rate wegen der fortschreitenden Inflation nicht den gleichen Wert hat wie ein heute erhaltener Betrag. Hinsichtlich der Höhe der Zinsen kann man nur eine Orientierung geben. Das Interesse des Verkäufers dürfte so gelagert sein, jedenfalls Zinsen wie für eine normale Geldanlage zu erhalten. Das Interesse des Käufers dürfte darin liegen, jedenfalls keine höheren Zinsen als die Bankfinanzierungszinsen zu zahlen. Wenn man sich hier in der Mitte der beiden Zinshöhen (für normale Geldanlage und für Bankfinanzierungszinsen) trifft, liegt eine solche Regelung sowohl im Interesse des Verkäufers, der etwas höhere Zinsen erhält als für eine normale Geldanlage als auch im Interesse des Käufers, der etwas niedrigere Zinsen als bankübliche zahlen muss. Zu beachten ist, dass die Verzinsung eines Kaufpreises auch Steuerrelevanz hat. Zinsen sind beim Verkäufer Einkünfte aus Kapitalvermögen und müssen ggf. bei Überschreitung des Freibetrages versteuert werden. Zinsen sind beim Käufer unter Umständen steuergünstige Werbungskosten, wenn die Fallkonstellation entsprechend liegt.

An Zahlungsvarianten können die Zinsen nach jeweiliger Tilgung gezahlt werden oder als so genannte Annuitätenzahlungen mit fortlaufend gleicher Rate.

Beispiel:

Kaufpreis 100.000,00 €, 5 % Zinsen sind vereinbart, Laufzeit über 10 Jahre.

Bei dem vorgenannten Beispiel würde die Zahlung von Zinsen jeweils nach Tilgung bedeuten, dass im ersten Jahr 10.000,00 € getilgt werden und rund 5.000,00 € Zinsen fällig werden, also die erste Jahresrate etwa

15.000,00 € ausmacht. Im letzten Jahr wären ebenfalls 10.000,00 € zu tilgen, die Zinsen würden sich dann aber nur noch auf einen sehr geringen zu tilgenden Betrag beziehen, es käme dann zu einer letzten Rate von etwa 10.500,00 € jährlich. Das bedeutet, dass die absolute Ratenzahlung sinkt, allerdings bei hoher Anfangsbelastung.

Bei der Annuitätenzahlung wird ähnlich einem Annuitätendarlehen einer Bank von vornherein ausgerechnet, welche Tilgungszahlungen und welche Zinszahlung über die Laufzeit anfallen. Zinsen und Tilgung werden dann zusammengerechnet und durch die Laufzeit geteilt. Im vorliegenden Fall käme es dann beispielsweise zu einer gleich bleibenden Jahresrate von 12.750,00 €. Obwohl die Höhe der Rate über die Laufzeit hinweg gleich bleibt, ändert sich die Zusammensetzung der Rate ständig: zu Beginn des Tilgungszeitraums enthält die Rate einen sehr hohen Anteil an Zinsen und einen relativ geringen Anteil an Tilgung. Der Tilgungsanteil wächst aber innerhalb dieser Rate, so dass bei der letzten Rate ein sehr hoher Anteil an Tilgung zu verzeichnen ist und ein sehr niedriger Anteil an Verzinsung.

Üblicherweise ist zur besseren Kalkulation gewünscht, dass die Rate über die Laufzeit gleich hoch ist. Dementsprechend wird im Regelfall eine Annuitätenzahlung geregelt.

2. Sicherung des Verkäufers bei Zahlungsverzug.

Zunächst ist der Verkäufer wie auch sonst im Kaufvertrag durch eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers in den Kaufpreis zu sichern. Die Klausel sieht hier nur etwas komplizierter aus, weil auch die Zinsen von erheblicher Bedeutung sind und möglicherweise auch die Verzugszinsen und sich der Käufer auch hinsichtlich dieser Zinsbeträge der Zwangsvollstreckung unterwerfen sollte.

Darüber hinaus sollte eine Reihe zusätzlicher Rücktrittsgründe vorgesehen werden, insbesondere für den Fall, dass der Käufer das Kaufobjekt nicht brandversichert hält.

Schließlich ist unabdingbar die Sicherung des Verkäufers durch eine Restkaufgeld-Grundschild, wenn die Eigentumsumschreibung bereits stattfinden soll.

3. Sicherung des Verkäufers bei Rückabwicklung

Im Ausgangspunkt können dem Verkäufer zwei Sicherungen zur Verfügung gestellt werden:

❖ Der Verkäufer kann bis zur letzten Kaufpreisrate Eigentümer bleiben und erst dann wird die Eigentumsumschreibung beantragt („Auflassungssperre“), vgl. unten 1. Variante.

oder

❖ Der Käufer wird sofort Eigentümer, dann wäre der Verkäufer im Grundbuch des übertragenen Grundstücks durch eine Rückauflassungsvormerkung und eine Grundschild zu sichern (vgl. 2. Variante).

1. Variante

Die auf den ersten Blick für den Verkäufer größte Sicherheit verspricht die Auflassungssperre: der Käufer wird erst dann als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, wenn er die letzte Kaufpreisrate gezahlt hat.

In der Praxis empfiehlt sich dies aber nur bei einem kurzen Ratenzahlungszeitraum, weil es für den Verkäufer auch nachteilig sein kann über einen längeren Zeitraum,

beispielsweise 15 Jahre, noch im Grundbuch eingetragener Eigentümer zu sein:

Obwohl Verkäufer und Käufer im Innenverhältnis natürlich vereinbaren können, dass der Käufer wirtschaftlich alle Risiken übernimmt, wie z. B. die Wohngeldzahlung bei einer Eigentumswohnung, die Streupflicht bei einem Grundstück, anfallende Erschließungskosten, anfallende Grundsteuer und die Gebäudeversicherung, kann sich der Verkäufer, so lange er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, im Außenverhältnis nicht enthaften. Dies bedeutet konkret, dass der Verkäufer im Außenverhältnis, insbesondere im öffentlich-rechtlichen Bereich noch in Anspruch genommen werden kann.

Beispiele:

➤ Bei einer Eigentumswohnung wird der Käufer gegenüber dem Verwalter erst dann Eigentümer, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Bis dahin kann der Verwalter vom noch eingetragenen Eigentümer das Wohngeld und auch Sonderumlagen verlangen.

➤ Bei Altlasten des Grundstücks kann nach Bundesbodenschutzgesetz der im Grundbuch eingetragene Eigentümer öffentlich-rechtlich in Anspruch genommen werden. Dies ist hier der Verkäufer, obwohl wirtschaftlich das Grundstück schon auf den Käufer übertragen ist.

Es kann daher auch für den Verkäufer von Interesse sein, das Eigentum schon vor vollständiger Ratenzahlung zu übertragen.

Auch der Käufer kann ein Interesse daran haben, dass die Eigentumsumschreibung bereits erfolgt: einen vorhandenen Mieter kann der Käufer nämlich erst wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er selbst im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist,

weil erst dann das Mietverhältnis auf den Käufer übergeht.

Zahlt der Käufer die Raten nicht, ist die Rückabwicklung des Vertrages für den Verkäufer nur auf den ersten Blick einfacher als bei der zweiten Variante: er ist zwar im Grundbuch eingetragener Eigentümer, zur Sicherung der Ratenzahlungen des Käufers wird der Notar aber stets eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eintragen. Mit anderen Worten: wenn der Käufer mit den Ratenzahlungen in Verzug gerät, erhält der Verkäufer kein lastenfreies Eigentum zurück. Die Sicherung des Käufers mit der Vormerkung sperrt zunächst einen Weiterverkauf. Streiten sich die Parteien jetzt um die Frage, ob bestimmte Aufwendungen im Rahmen der Rückabwicklung zu erstatten sind und löscht der Käufer die Vormerkung nicht, ist im Grund die gleiche wirtschaftliche Situation für den Verkäufer gegeben, als wenn er das Eigentum schon gegen grundbuchliche Sicherungen vorher übertragen hätte (2. Variante).

2. Variante

Denkbar ist auch, dass der Käufer bei Vorliegen der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen sofort als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Zu Gunsten des Verkäufers wird man dann allerdings umfangreiche Sicherungen im Grundbuch des übertragenen Grundstücks vorsehen müssen wie folgt:

❖ An erster Rangstelle im Grundbuch erhält der Verkäufer eine Rückauflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs, die seinen Rückerwerb sichert, wenn der Käufer mit den Ratenzahlungen in Verzug gerät und der Verkäufer dementsprechend die Ratenzahlungsabrede aufkündigt.

❖ Zur Sicherung der Zahlungsansprüche wird man weiter eine Grundschuld in Abteilung III des Grundbuchs eintragen.

Für die Praxis ist zu empfehlen, beide Sicherungen vorzunehmen, auch wenn die Eintragung im Grundbuch etwas teurer ist. Darüber hinaus ist unbedingt zu beachten, dass die Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers erstrangig eingetragen wird. Die Grundschuld zu Gunsten des Verkäufers sollte im Interesse des Käufers unabtretbar gestaltet werden, damit nach Zahlung der letzten Rate auch klar ist, dass die Löschung herbeigeführt werden kann. Weiter sollte man die Grundschuld zu Gunsten des Verkäufers bereits so gestalten, dass eine Finanzierung „vorbereitet“ wird, also die üblichen Bedingungen vorsehen, die auch eine Bank benötigt. Wenn es dem Käufer im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages doch noch gelingt, eine Finanzierung zu erlangen, kann diese Grundschuld durch Abtretung Verwendung finden.

Der Vorteil des Verkäufers in dieser Variante liegt darin, dass er fast identische Sicherungen zur ersten Variante erhält, durch die Übertragung des Eigentums auf den Käufer aber jeder Verpflichtung als Eigentümer entgeht, also insbesondere auch der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme.

Zusammenfassend ist die Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages auf Ratenzahlung eine normale Regelung. Die Risiken für Verkäufer und Käufer sind beherrschbar. Dies gilt allerdings im Grundsatz nur dann, wenn keine Altbelastungen in Abteilung III des Grundbuchs vorliegen.

D) Vorhandene Altbelastungen in Abt. III des Grundbuchs

I. Regelfall

Im Regelfall ist bei vorhandenen Altbelastungen in Abteilung III des Grundbuchs ein Ratenkauf nicht möglich. Dies liegt an folgenden Umständen:

❖ Die Altbelastung kann nicht abgelöst werden, da der Käufer nur Raten zahlen kann.

❖ Dementsprechend bleiben die Altgläubiger in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen.

❖ Die Zahlungen des Käufers an den Verkäufer direkt sind ungesichert, weil nicht klar ist, ob der Verkäufer die Raten wirklich zur Tilgung der Altdarlehen nutzt. Solange die Altdarlehen aber nicht getilgt werden, droht dem Käufer die Zwangsvollstreckung der Altgläubiger in das Grundstück und damit der Verlust der bis dahin gezahlten Raten.

❖ Selbst wenn der Käufer die Raten direkt an die Gläubiger zahlt, ist er letztlich nicht gesichert. Er hat keinen Einfluss darauf, ob der Verkäufer nicht die getilgten Darlehensteile wieder „auffüllt“ durch Aufnahme neuer Darlehen. Üblicherweise dienen Grundschulden der Sicherung nicht nur eines Finanzierungsdarlehens, sondern sämtlicher Ansprüche, die die Bank gegen den Darlehensnehmer hat.

❖ Die Vormerkung sichert im vorliegenden Fall den Verkäufer nicht, da sie nur nachrangig nach den Altbelastungen in Abteilung III

eingetragen werden kann. Bedient der Käufer daher die Raten der Gläubiger aus Abteilung III nicht, können diese die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreiben.

II. Ausnahme: Freistellungsversprechen

Anders ist die Situation, wenn die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger ein Freistellungsversprechen geben, also zusagen, dass sie bei fortlaufender Ratenzahlung durch den Käufer die Grundschild frei geben und löschen werden und weiter versprechen, dass die Grundschild nicht wieder „aufgefüllt“ wird durch neue Darlehen an den Verkäufer. Ob ein solches Entgegenkommen der Altgläubigerin vorliegt, ist unbedingt vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen. Das Freistellungsversprechen der Altgläubigerin ist dann im Kaufvertrag zur Fälligkeitsvoraussetzung der ersten Rate zu machen.

III. Ausnahme: gesamte Übernahme des Darlehens durch Käufer

In Betracht kommt natürlich auch, dass der Käufer unter Auswechslung des Verkäufers als Schuldner das Darlehen der Bank übernimmt und sodann mit seinen Ratenzahlungen ein eigenes Darlehen tilgt. Dies gelingt aber nur dann, wenn die Bank als Gläubiger zustimmt, gegen deren Willen kann das Darlehen nicht übernommen werden. Die Ausgangssituation ist aber nun gerade die, dass der Käufer keine Finanzierung erhält und aus diesem Grunde ein Ratenkauf vereinbart werden muss. In dieser Situation dürfte üblicherweise die Bonität des Käufers fehlen, die es für die Bank dann risikoreich macht, das Darlehen auf einen neuen Schuldner zu übertragen.

IV. Ausnahme: Übernahme nur der Darlehensraten durch Käufer

Denkbar ist, wie unter I. geschildert, dass der Käufer die Darlehensraten im Innenverhältnis übernimmt durch Vereinbarung gegenüber dem Verkäufer. Hiermit sind allerdings sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer erhebliche Risiken verbunden (vgl. I). Vereinbaren kann man dies dennoch, der Notar muss nur einen deutlichen Risikohinweis an Verkäufer und Käufer geben.

V. Ausnahme: ideale wirtschaftliche Voraussetzungen

Es gibt Fälle, in denen die Altbelastung so gering ist, dass sie mit den ersten Raten oder mit dem Eigenkapital des Käufers abgelöst werden kann. In diesen Fällen kann man dann eine Regelung ähnlich wie unter C) treffen.

Es gibt auch Fälle, in denen der Käufer eine Finanzierung des Kaufpreises, beispielsweise zu 80 % erhält und der Kaufvertrag nur an den restlichen nicht finanzierten 20 % zu scheitern droht. In diesen Fällen ist daran zu denken, dass 20 % des Kaufpreises dem Käufer gestundet werden können in Form einer Ratenzahlung. Als Sicherheit würde man hier wiederum eine Auflassungsvormerkung und eine Grundschild zu Gunsten des Verkäufers vorsehen, der Notar muss aber den Verkäufer darauf hinweisen, dass diese Sicherungen hier sehr viel schwächer sind als in der Fallgruppe C): Die Bank, die den Kaufpreis zu 80 % finanziert hat, wird erstrangig in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. Die Restkaufgeldgrundschild des Verkäufers wird dementsprechend nur zweitrangig eingetragen, was für den Fall der Zwangsversteigerung ein erhebliches Risiko darstellt. Auch die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers wird nur den zweiten Rang erlangen können und fällt dementsprechend ebenfalls in einer Zwangsversteigerung,

die die erstrangig eingetragene Bank betreibt, aus. Ist der Verkäufer auf dieses Risiko hingewiesen, kann er dem höheren Risiko natürlich auch dadurch Rechnung tragen, dass er diesen Risikobetrag von 20 % des Kaufpreises durch den Käufer sehr hoch verzinsen lässt. In solchen Fällen scheint auch eine derartige Regelung tragbar und rettet unter Umständen so manchen Grundstückskaufvertrag. Zu beachten ist in dieser Fallgruppe allerdings, dass man zuvor mit der finanzierenden Bank sprechen bzw. überprüfen muss, ob die Darlehensbedingungen des Käufers eine solche Restkaufgeldrate zulassen.

Muster**Ratenkaufvertrag****- ohne Notaranderkonto -**

Vor dem Notar Dr. Klaus Hildebrandt in Berlin erschienen:

1.

2.

3.

- die Erschienenen weisen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere -.

Auf Befragen erklären die Erschienenen, dass der amtierende Notar und die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Personen mit dieser Angelegenheit noch nicht als Rechtsanwalt befasst waren.

Nunmehr erklären die Erschienenen zu meinem Protokoll:

I. G R U N D B U C H S T A N D

Der Notar hat das Grundbuch am _____ eingesehen.

Danach ist eingetragen im Grundbuch von
Amtsgericht

Blatt

das Grundstück Gebäude- und Freifläche

Flur

Flurstück

in einer Größe von _____ qm

Abt. I:

Abt. II:

Abt. III:

II. KAUFVERTRAG

Nunmehr schließen die Erschienenen den nachfolgenden Kaufvertrag.

§ 1 Kaufgegenstand und Kaufpreis

Es verkaufen der Erschienenen zu 1.)

- nachfolgend "**Verkäufer**" genannt -

das unter I. genannte Grundstück mit allen Gebäuden und sonstigen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör - nachfolgend "**Grundstück**" oder "**Kaufgegenstand**" genannt -

an die Erschienenen zu 2.) und 3.) - bei mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen -

- im folgenden "**Käufer**" genannt -

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Grundstück in Abt. II und III des Grundbuchs frei von Belastungen zu liefern, mit Ausnahme der Belastung Abt. II lfd. Nr., die der Käufer ohne Kaufpreisminderungsrecht übernimmt.

Der Kaufpreis beträgt €

(in Worten: Euro

).

§ 2 Kaufpreiszahlung

1. Ratenzahlungsvereinbarung

Der Kaufpreis ist in monatlichen Raten von je €
(in Worten: Euro)
zu begleichen und zwar jeweils zum Ersten eines jeden Monats, erstmals
am Monatsersten, der auf die mindestens 10 Tage vorher abgesandte
schriftliche Mitteilung des Notars an den Käufer folgt, dass die nachstehen-
den Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Eintragung der Vormerkung unwiderruflich bewilligt wurde, der Antrag auf Eintragung der Vormerkung beim Grundbuchamt durch den Notar gestellt ist und der Notar gemäß einer mindestens drei Arbeitstage später erfolgten Einsicht in das Grundbuch und die Markentabelle keine Umstände erkannt hat, die der Eintragung nach den derzeitigen und den mit Zustimmung des Käufers bestellten Belastungen entgegenstehen, wobei die Zahlung eines vom Grundbuchamt vom Käufer geforderten Vorschusses vorausgesetzt werden kann,
- das Negativattest über das Nichtbestehen/die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vorliegt,
- die Löschungsunterlagen für vom Käufer nicht übernommene Belastungen für Abteilung II und III des Grundbuchs entweder auflagenfrei oder mit Auflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden können, vorliegen,
- die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung vorliegt.

Von der Fälligkeitsmitteilung erhält der Verkäufer eine Abschrift.

Die Zahlung muss jeweils am Monatsersten gutgeschrieben sein.

Der Kaufpreis ist von der Fälligkeit der ersten Rate an mit einem während der Gesamtlaufzeit der Ratenzahlungsvereinbarung festgeschriebenen Zinssatz von % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind in den bis zur vollständigen Tilgung der Kaufpreisschuld festgeschriebenen Monatsraten enthalten; es ist also eine Annuität aus Zins und Tilgung mit Tilgungsverrechnung von Beginn der Fälligkeit an vereinbart. Wegen der Einzelheiten wird

verwiesen auf den dieser Urkunde als Anlage beigefügten und für den Käufer verbindlichen Zahlungs- und Tilgungsplan. Auf Verlesen wird verzichtet. Die Anlage wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Sondertilgungszahlungen auf die Kaufpreisschuld sind dem Käufer zu jeder Zeit gestattet.

2. Sicherung des Verkäufers bei Zahlungsverzug

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises, jeder einzelnen Kaufpreisrate und etwaiger Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten die Verzugszinsen für die erste Kaufpreisrate ab dem und für die danach im Monatsabstand folgenden Kaufpreisraten jeweils zum Ersten des Monats, das heißt zum jeweiligen Fälligkeitstermin wie in diesem Vertrag geregelt, als geschuldet. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der Entstehung oder die Fälligkeit der Kaufpreisforderung bzw. der Verzugszinsen begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden und zwar auch wegen einzelner Kaufpreisraten und etwaiger Verzugszinsen. Die vollstreckbare Ausfertigung darf allerdings nicht erteilt werden vor der Fälligkeitsmitteilung des Notars.

Der Verkäufer kann entweder vom schuldrechtlichen Teil dieser Vereinbarung zurücktreten oder vom Käufer die Zahlung des gesamten offenen Kaufpreises nebst offener Zinsen und einschließlich sämtlicher etwaiger aufgelaufener Verzugszinsen verlangen, wenn

- der Käufer für drei aufeinanderfolgende Monate mit der Entrichtung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als drei Monate erstreckt, mit dem Kaufpreis in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Kaufpreisraten für zwei Monate erreicht

oder

- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Käufers - bei mehreren bei einem von ihnen - eröffnet wird, oder die Eröffnung

mangels Masse abgelehnt wird

oder

- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des vertragsgegenständlichen Grundstücks oder von Teilen desselben eingeleitet wird

oder

- dem Verkäufer auf Verlangen nicht unverzüglich nachgewiesen wird, dass das sich auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück befindende Gebäude ausreichend gegen Brandschäden versichert ist.

Im Rücktrittsfall hat der Käufer keinen Anspruch auf Erstattung der für Modernisierungs- oder Umbauarbeiten getätigten Aufwendungen.

Ist das Objekt zum Zeitpunkt des Vertragsrücktritts nicht in einem Zustand, der dem derzeitigen zumindestens entspricht oder diesem gegenüber besser ist, muss der Käufer ferner die Kosten übernehmen, die anfallen, um das Objekt in einen solchen Zustand zu versetzen.

Etwaig geleistete Sondertilgungszahlungen hat der Verkäufer dem Käufer im Falle des Rücktritts immer unverzinst zurück zu erstatten.

Zu einer Rückerstattung der vom Käufer bis zur Ausübung des Rücktrittsrechts gezahlten Kaufpreistraten ist der Verkäufer nicht verpflichtet, da diesen Raten als Gegenwert der Gebrauchsvorteil des Käufers gegenübersteht.

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass durch den etwaigen Verbleib der bezahlten Kaufpreistraten als Nutzungsentschädigung beim Verkäufer kein Mietverhältnis zwischen den Vertragsteilen und damit kein mietrechtlicher Kündigungsschutz zugunsten des Käufers begründet wird.

Die sonstigen Rechte des Verkäufers wegen Zahlungsverzuges des Käufers bleiben von dieser Regelung unberührt.

Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers auf Kaufpreisrestzahlung bestellt der Käufer ferner zugunsten des Verkäufers als Berechtigten eine

Grundschuld ohne Brief

in Höhe von € nebst 20 % Jahreszinsen ab heute, die nachträglich jeweils am 31.12. eines jeden Jahres fällig sind und einer einmaligen sofort fälligen Nebenleistung von 10 % und

bewilligt und beantragt

deren Eintragung am Vertragsobjekt im Grundbuch mit der Maßgabe, dass

- der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde unterworfen ist (§ 800 ZPO); der heutige Käufer unterwirft den Pfandbesitz in Ansehung der Grundschuld samt Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll,
- die Abtretung der Grundschuld der Zustimmung des heutigen Käufers bedarf,

was hiermit vereinbart, **bewilligt** und **beantragt** wird.

Der Verkäufer erhält die Grundschuld als Sicherheit mit der Maßgabe, dass der Anspruch des Eigentümers auf Rückgewähr der Grundschuld und der sonstigen eingeräumten Sicherheiten erst 30 Jahre nach gesetzlichem Verjährungsbeginn verjährt.

Der Verkäufer als Gläubiger wird an einer Abtretung der Grundschuld an etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers mitwirken, sofern sichergestellt ist, dass die dadurch zu sichernden Darlehen der Tilgung der Kaufpreisrestschuld dienen. Aus diesem Grunde werden Zinsen und Nebenleistung der Grundschuld bereits heute vergleichbar denen eines Grundpfandrechts bei Fremdfinanzierung gestaltet.

3. Sicherung des Verkäufers bei Rückabwicklung

Der Notar wies den Verkäufer darauf hin, dass die umfassendste Sicherung

darin besteht, die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst dann zu beantragen, wenn alle Kaufpreisraten gezahlt sind. Trotz des Risikohinweises des Notars weisen Verkäufer und Käufer den Notar an, die Eigentumsumschreibung sofort nach Vorliegen der Voraussetzungen zu beantragen und zur Sicherheit für den Verkäufer lediglich die vorgeschildert unter 2. genannte Grundschuld zu bestellen und darüber hinaus eine Rückauflassungsvormerkung zu bestellen.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen folgendes: zur Sicherung des für den Fall der Rückabwicklung entstehenden bedingten Rückübertragungsanspruchs **bewilligt** der Käufer und **beantragen** Verkäufer und Käufer die Eintragung einer

Rückauflassungsvormerkung

zugunsten des Verkäufers im Grundbuch im Rang nach den bei Umschreibung bestehenbleibenden derzeitigen Rechten und im Rang vor der vorbezeichneten zugunsten des Verkäufers einzutragenden Grundschuld.

Der Verkäufer ist verpflichtet unverzüglich nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises mit Zinsen und sämtlicher etwaiger aufgelaufener Verzugszinsen die Löschung der Rückübertragungsvormerkung zu bewilligen. Die Löschungskosten trägt der Käufer.

§ 3 Belastungsvollmacht

1.

Um den Käufer die Finanzierung des Kaufpreises und eventuell über den Kaufpreis hinausgehenden Aufwandes trotz der vereinbarten Ratenzahlung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte zugunsten von Finanzierungsgläubigern als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken.

Die Mitwirkungspflicht besteht zur Absicherung des Verkäufers nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insofern als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Kaufgegenstandes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) in Höhe des Kaufpreises auf das Konto des Verkäufers zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d) Fortbestand des Grundpfandrechts

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten und die dinglichen und schuldrechtlichen Erklärungen zur Eintragung von Grundpfandrechten zuzüglich Zinsen bis zu 20 % p.a. ab dem heutigen Tage und Nebenleistungen einmalig bis zu 10 % abzugeben und entsprechende Eintragungen zu bewilligen und zu beantragen sowie dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungen auch in der Weise zu

erklären, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Der persönlichen Zwangsvollstreckung darf der Verkäufer nicht unterworfen werden.

Diese Vollmacht gilt nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

§ 4 Übergabe

Der Verkäufer verpflichtet sich dem Käufer das Grundstück am geräumt und grob gereinigt zu übergeben.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer bei der Übergabe die Originale oder Ablichtungen der Grundstückspapiere zu übergeben, soweit sie sich in seinem Besitz befinden.

Wegen seiner Übergabeverpflichtung unterwirft sich der Verkäufer dem Käufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung. Er weist den beurkundenden Notar an, dem Käufer auf einseitige Weisung eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit dieses Anspruchs begründenden Tatsachen bedarf, allerdings nicht vor nachgewiesener Zahlung des Kaufpreises.

Der Übergabetag ist der Verrechnungstag. Nutzen und Lasten des Grundstücks gehen an diesem Tag von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden zwischen ihnen nach der Zeit anteilig verrechnet.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung geht ebenfalls mit dem Übergabetag auf den Käufer über. Der Käufer trägt ab dem Übergabetag die Verkehrssicherungspflicht und das Haftpflichtrisiko und übernimmt im Rahmen des Vertrages alle mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Verpflichtungen.

§ 5 Erschließungskosten

Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand in dem Erschließungszustand, wie er sich am heutigen Tag zeigt. Dementsprechend trägt der Verkäufer alle Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Anschlusskosten

nach dem Kommunalabgabegesetz, soweit die Anlagen zum heutigen Tag fertiggestellt sind, unabhängig davon, ob die Fertigstellung schon formal festgestellt oder die Erschließungsbeiträge angefordert wurden. Die Kosten der nach dem heutigen Tag fertiggestellten Erschließungsanlagen trägt der Käufer.

Der Verkäufer versichert, sämtliche ihm bereits in Rechnung gestellten Erschließungskosten ausgeglichen zu haben. Werden Erschließungskosten, die nach der vorstehenden Regelung vom Verkäufer zu tragen sind, bei dem Käufer angefordert, weil er zwischenzeitlich Eigentümer geworden ist, so verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufer hiervon freizustellen bzw. von dem Käufer bezahlte Kosten unverzüglich an diesen zu erstatten.

§ 6 Sach- und Rechtsmängel

1.

Im Hinblick auf Rechtsmängel ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und Eigentum frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit nicht Rechte oder Belastungen ausdrücklich nach diesem Vertrag übernommen werden.

2.

Im Hinblick auf Sachmängel an der Bausubstanz, des Grund und Bodens und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen werden alle Ansprüche und Rechte ausgeschlossen. Garantien werden keine abgegeben. Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt und kauft ihn im gegenwärtigen, gegebenenfalls altersbedingten Zustand.

Der Verkäufer versichert aber, dass

- ihm bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, Hauschwamm, Trockenfäule oder Hausbockbefall, nicht bekannt sind

- ihm keine öffentlich-rechtlichen Lasten bekannt sind, insbesondere keine widerruflichen Genehmigungen oder Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Es ist jedoch Sache des Käufers, sich über etwaige nicht dem Verkäufer bekannte Baulasten zu informieren

- er keine Kenntnis über bestehenden Denkmalschutz hat.

Der Verkäufer garantiert, dass der Kaufgegenstand nicht den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes oder einem Verwaltungsakt nach dem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt, also insbesondere auf dem verkauften Grundstück keine öffentliche Förderung lastet, die möglicherweise zu einer Mietpreisbindung führt oder zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzung und dass auch keine Nachwirkfrist aus einer ehemaligen öffentlichen Förderung besteht.

Der Notar hat den Verkäufer darauf hingewiesen, dass dem Käufer die gesetzlichen Rechte zustehen, wenn die hier abgegebenen Garantien und Zusicherungen des Verkäufers nicht zutreffend sind und der Käufer dann gegebenenfalls unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch ohne Verschulden des Verkäufers Rechte geltend machen kann.

Sofern die Rechte des Käufers vorgenannt eingeschränkt sind, gelten diese Beschränkungen nicht,

- soweit in dieser Urkunde Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien enthalten sind,
- soweit der Verkäufer den Mangel vorsätzlich zu vertreten oder arglistig verschwiegen hat.

§ 7 Kosten und Steuern

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten für die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs.

Für die Kosten einer eventuell notwendigen Nachgenehmigung des Vertrages durch einen der Beteiligten kommt dieser selbst auf.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die vorgenannte Kostentragungspflicht im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer bindend ist, nach den gesetzlichen Regelungen für die Notar- und Gerichtskosten sowie für

die Grunderwerbsteuer allerdings Verkäufer und Käufer als Gesamtschuldner haften.

§ 8 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht, das Kaufobjekt wird nutzerfrei übergeben.

§9 Vorkaufsrecht

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Vorkaufsberechtigten insoweit an den Käufer ab, als dieser bereits Zahlungen an den Verkäufer geleistet hat. Der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an. Weitere Ansprüche des Käufers bestehen nicht.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes entfällt der Erfüllungsanspruch des Käufers. Dem Käufer stehen insoweit keine weiteren Schadenersatzansprüche zu.

Der Verkäufer trägt jedoch die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, soweit sie nicht der Vorkaufsberechtigte trägt.

III. DURCHFÜHRUNG UND GRUNDBUCHANTRÄGE

§ 1 Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem unter I. bezeichneten verkauften Grundstück auf

den Käufer - bei mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen -

übergehen soll.

Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen**

die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen.

Der amtierende Notar oder dessen bestellter Notarvertreter darf eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift nur gleichzeitig mit der Beantragung der Rückauflassungsvormerkung und der Sicherungsgrundschuld für den Verkäufer beim Grundbuchamt einreichen und vorher weder den Beteiligten noch Dritten eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift übermitteln, da sonst der Käufer in die Lage versetzt wäre, den Eigentumsumschreibungsantrag ohne die Anträge zu stellen, die der Sicherung des Verkäufers dienen.

§ 2 Vormerkung

1.

Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen**

zur Sicherung der Eigentumsübertragung auf den Käufer eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen und nach Umschreibung des Eigentums wieder zu löschen, sofern bis dahin keine Eintragungen vorgenommen oder beantragt worden sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.

2.

Da der Finanzierungsgläubiger des Käufers einen Vorrang des Finanzierungsgrundpfandrechts vor der Vormerkung wünscht, tritt der Käufer mit ei-

ner zu seinen Gunsten auf dem unter I bezeichneten Grundstück eingetragenen oder einzutragenden Vormerkung im Rang hinter das nach II. § 3 bestellte oder zu bestellende Grundpfandrecht zurück und beantragt den Vollzug des Rangrücktritts im Grundbuch. Verkäufer erklärt vorsorglich ebenfalls die Bewilligung des Rangrücktritts und beantragt den Vollzug im Grundbuch.

3.

Falls der Käufer seine Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises nicht fristgerecht erfüllt und der Verkäufer von seinen gesetzlichen Rechten wegen Verzuges des Käufers Gebrauch macht, ist der Käufer verpflichtet, die zu seinen Gunsten eingetragene Eigentumsvormerkung zur Löschung zu bringen.

Zur Sicherstellung dieses bedingten Löschungsanspruchs **bewilligt** der Käufer schon jetzt die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Eigentumsvormerkung. Der Verkäufer **beantragt** die Löschung. Der Notar wird angewiesen, keine diese Löschungsbewilligung enthaltenden Ausfertigungen oder beglaubigten Abschriften dieser Urkunde zu übermitteln, bevor nicht die Voraussetzungen für die Einreichung der Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt gegeben sind. Beide Parteien weisen im Hinblick hierauf den amtierenden Notar unwiderruflich an, den Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen, sofern folgende - vom Grundbuchamt nicht zu überprüfende - Voraussetzungen erfüllt sind:

- der Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt worden ist,
 - dem Notar die Erklärung des Rücktritts durch den Verkäufer schriftlich nachgewiesen worden ist, gerichtet an die in diesem Vertrag genannte Adresse, wobei der Zugangsnachweis nicht geführt werden muss,
- der Notar dem Käufer eine Abschrift der ihm vom Verkäufer übersandten Erklärung über den Rücktritt an die in diesem Vertrag genannte Adresse übersandt und ihm mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf von 10 Tagen von der Löschungsbewilligung Gebrauch machen und die Löschung der Vormerkung beantragen werde,
- der Notar nach Ablauf der Frist eine anderslautende Anweisung der Vertragsparteien oder eine gerichtliche Entscheidung nicht erhalten hat, die

ihm untersagt, von der Bewilligung Gebrauch zu machen.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Der Käufer kann seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums weder abtreten noch verpfänden, bevor der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

§ 3 Belastungen in Abt. II und III

Verkäufer und Käufer **bewilligen** und **beantragen**

eventuelle Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs zu löschen.

§ 4 Auftrag an den Notar

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, diesen Vertrag für sie durchzuführen und die dazu erforderlichen Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide oder Negativzeugnisse erteilt werden. Dies gilt insbesondere auch für alle etwaigen Genehmigungserklärungen. Sie gelten mit dem Eingang bei dem Notar als abgegeben und den Beteiligten als zugegangen.

Alle Anträge aus dieser Urkunde sollen ausschließlich von dem amtierenden Notar gestellt werden. Der Käufer verzichtet gegenüber dem Grundbuchamt auf sein eigenes Antragsrecht aus dieser Urkunde.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, sämtliche Anträge aus dieser Urkunde einzeln und unabhängig voneinander zu stellen.

Die Beteiligten, die über den Datenschutz und über die Verschwiegenheitspflicht des Notars belehrt worden sind, erklären sich damit einverstanden, dass den Behörden zur Abwicklung des Vertrages vollständige Abschriften erteilt werden und dass die Personalpapiere der Erschienenen in einfacher Ablichtung zu den Nebenakten genommen werden können.

Der Notar wird bei der weiteren Ausführung dieser Urkunde unterstützend

seine EDV-Anlage einsetzen. Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis zur Speicherung und Verarbeitung der mit der hier beurkundeten Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen und sonstigen Daten.

§ 5 Vollmacht auf die Notariatsfachangestellten

1.

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notariatsfachangestellten Michaela Zacniewski, Ines Spyрка, Dana Leithoff und Melike Yildiz - und zwar jede für sich - unter Ausschluss von deren persönlicher Haftung, geschäftsansässig Clayallee 84, 14195 Berlin, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung des Vertrages erforderlichen Erklärungen vor dem amtierenden Notar abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht für die Notariatsfachangestellten darf nur vor dem amtierenden Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden, der zu überwachen hat, dass von der Vollmacht nur im vertragsgemäßen Sinne Gebrauch gemacht wird.

Die Vollmacht erlischt einen Monat nach Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.

Die vorgenannte Vollmacht berechtigt insbesondere dazu

- Anträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen für die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abt. I, II und III des Grundbuchs,
- die Auflassung und die Bestimmung des Kaufgegenstandes zu erklären sowie die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen,
- mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen,
- alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen, insbesondere Rechtsbehelfsverzichte zu erklären.

Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Bevollmächtigten können Rechtsgeschäfte im Namen der Vertretenen und zugleich mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten vornehmen.

2.

Die Vorgenannten sind auch bevollmächtigt, bereits vor Eigentumserschreibung Grundpfandrechte gemäß II. § 3 dieses Vertrages zu bestellen und dabei den jeweiligen Eigentümer gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, wie auch für den Käufer die persönliche Schuldhaft zu übernehmen und diesen hieraus der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der Verkäufer darf der persönlichen Haftung nicht unterworfen werden.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass die vorgenannten Notariatsfachangestellten aufgrund üblicher Bedingungen im Formularegebrauch der Finanzierungsgläubiger den Kaufgegenstand nicht nur dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen, sondern für den Käufer auch eine persönliche Haftungsübernahme erklären, verbunden mit der Unterwerfung seines gesamten Vermögens unter die persönliche Zwangsvollstreckung. Der Notar wies den Käufer weiter daraufhin, dass Finanzierungsgläubiger sich regelmäßig die Umwandlung von Buch- in Briefgrundschulden oder umgekehrt auf Kosten des Käufers vorbehalten, sowie sich alle Rechte des Käufers an vorrangigen Grundpfandrechten, insbesondere das Recht auf Löschung abtreten lassen. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er die Grundschuldbestellung auch persönlich in einem weiteren Beurkundungstermin vornehmen könne. Zur Vereinfachung der Abwicklung wünscht der Käufer aber eine Bestellung des Grundpfandrechts aufgrund der vorstehenden Vollmacht.

§ 6 Belehrungen

Der Notar belehrte die Erschienenen wie folgt:

- alle Vereinbarungen unter den Parteien müssen beurkundet sein, da bei einem Verstoß der Vertrag seinem ganzen Inhalt nach unwirksam sein kann,
- Verkäufer und Käufer haften für die durch diese Beurkundung ausgelösten

Kosten und Steuern als Gesamtschuldner unbeschadet einer anderen Abrede im Innenverhältnis,

- der Käufer wird erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentümer des Kaufobjekts,

- Eintragungen im Grundbuch können gegebenenfalls erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist,

- die Eigentumsumschreibung erfolgt nur, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Bestätigung der Zahlung der Grunderwerbsteuer) vorliegt,

- für diesen Vertrag besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand

- gegebenenfalls besteht ein Baulastenverzeichnis für den zuständigen Grundbuchbezirk; der Notar hat dieses Verzeichnis nicht eingesehen,

- dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung und ist bis zu deren Erteilung schwebend unwirksam.

Einführungsfall

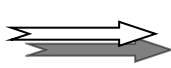
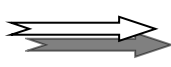

V sucht für sein unter einer Autobahnbrücke gelegenes vermietetes und unbelastetes Einfamilienhaus seit sechs Jahren vergebens einen Käufer. K will das Objekt jetzt unbedingt erwerben und selbst bewohnen. Da K sich gerade beruflich selbständig gemacht hat, erhält er keine Finanzierung und hat auch kein Eigenkapital.

V und K bitten den eingeschalteten Makler, einen Ratenkauf zu einem Kaufpreis von 100.000,00 € zu entwerfen. Der vom Makler eingeschaltete Notar lehnt eine solche Konstruktion als „unseriös“ ab.

Probleme

- 1. Problem:** Wie sieht Kaufvertrag aus?
- 2. Problem:** Höhe der Raten = Dauer der Ratenzahlungen
- 3. Problem:** Verzinsung? Höhe der Zinsen?
- 4. Problem:** Monatliche Rate bei Verzinsung?
- 5. Problem:** Sondertilgung zulässig?
- 6. Problem:** Was ist mit Nebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Makler, Grunderwerbsteuer)?

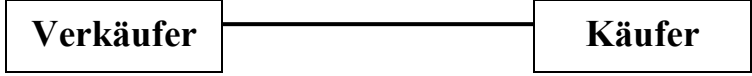
7. Problem: Sicherungen des Verkäufers

-  Eigentumsumschreibung stornieren bis Zahlung der letzten Rate?
-  Rücktrittsrechte des Verkäufers?
-  Sicherungen im Grundbuch für den Verkäufer?

- 8. Problem:** Bei Rücktritt des Verkäufers: was ist mit gezahlten Raten?

Ratenkauf

Ausgangssituation



- ❖ Objekt schwer verkäuflich
- ❖ hohe Vorfälligkeitsent-schädigung

- ❖ keine Finanzierung möglich
- ❖ teilweise Finanzierung und Eigenkapital decken nicht Kaufpreis ab

Fallgruppen

- ⇒ Vollständige Ratenzahlung ohne Anzahlung
d. h. kein EK/keine teilweise Finanzierung möglich
- ⇒ Anzahlung, Restkaufpreis in Raten
d. h. EK und/oder Teilfinanzierung möglich

**Keine Altbelastung
Abt. III**

**Vorhandene Altbelastung
Abt. III**

Grundsatz

Normaler Kaufvertrag, übliches Formular: Festsetzung des Kaufpreises, Grund-erwerbsteuer sofort fällig, Belastungsvollmacht sicher-heitshalber

I.d.R.: Ratenkauf nicht möglich, weil:

- ❖ Altbelastung nur aus Raten tilgbar
- ❖ Gläubiger bleibt im Grundbuch
- ❖ Vormerkung sichert Verkäufer nicht
- ❖ Zahlungen des Käufers an Gläubiger sind ungesichert

Besonderheiten

- 1. Ratenzahlungsvereinbarung**
 - Raten
 - Zinsen
 - Sondertilgung
- 2. Sicherung Verkäufer bei Zahlungsverzug**
 - ZV-Unterwerfung
 - Rücktrittsrecht
 - Restkaufgeld-Grundschild
- 3. Sicherung Verkäufer bei Rückabwicklung**
 - Auflassungssperre oder Rückauflassungsvor-merkung?

Ausnahme: Gläubiger erteilt Freistellungs-versprechen
Achtung:

- ❖ Vor Kaufvertrag prüfen
- ❖ Freistellungsversprechen ist Fälligkeitsvoraussetzung

Ausnahme: Übernahme Darlehen durch Käufer
Achtung:

- ❖ Gläubiger muss zustimmen, Bonität des Käufers fehlt aber

Ausnahme: Übernahme Darlehensraten durch Käufer
Achtung:

- ❖ Risiken (vgl. oben)

Ausnahme: Belastung ist so gering, dass mit erster Rate oder Eigenkapital ge-löscht werden kann **oder** Raten-teil ist nur gering

Sicherungen des Verkäufers

1. Variante:

V bleibt Eigentümer bis zur Zahlung der letzten Rate („Auflassungssperre“)

Bei **kurzem** Ratenzeitraum



Nachteile:

- ❖ K kann nicht wegen Eigenbedarf kündigen
 - ❖ V bleibt aus Eigentum verhaftet im AV:
 - Beispiele: - Wohngeld bei ETW
 - Verkehrssicherungspflicht
 - Erschließungskosten
 - Grundsteuer
 - Gebäudeversicherung
- K schuldet nur im Innenverhältnis, d. h. bei Ausbleiben der Raten durch Käufer doppelte Belastung

Vorteil:

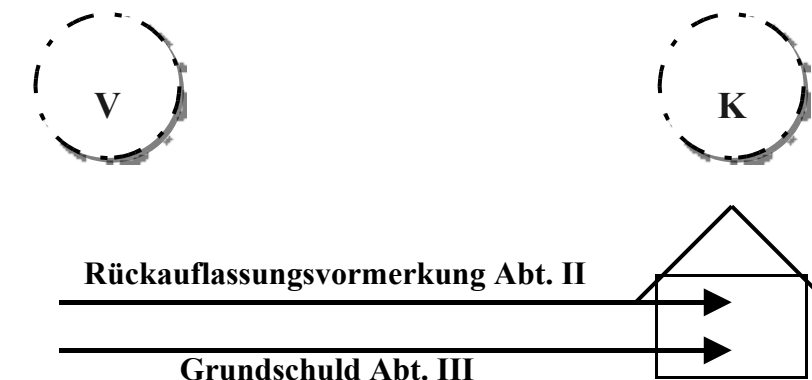
Umfassender Druck auf Käufer

Allerdings: Vormerkung sperrt eine schnelle Rückabwicklung ohnehin

2. Variante

K wird sofort Eigentümer

Bei **langem** Ratenzeitraum



Nachteil:

V muss Eigentum „zurückkämpfen“ bei Zahlungsverzug
Allerdings: bei erster Variante sperrt Vormerkung auch

Vorteil:

Außenverhältnis entspricht Innenverhältnis (vgl. 1. Variante)

Achtung:

- ❖ Vormerkung erstrangig eintragen
- ❖ Grundsuld unabtretbar gestalten
- ❖ Grundsuld für Finanzierung „vorbereiten“

Zinsen

Grund für Verzinsung: - wirtschaftlicher Ausgleich für nicht sofort erhaltenes Kapital
 - jedenfalls: Inflationsausgleich

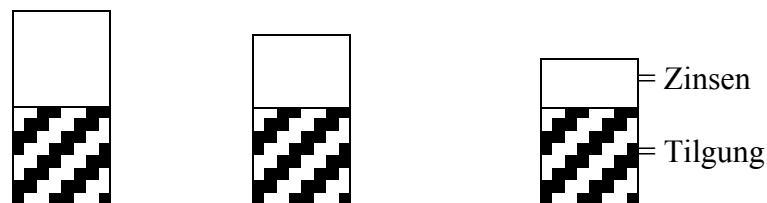
Höhe der Zinsen: - Interesse des Verkäufers: Zinsen für normale Geldanlage
 - Interesse des Käufers: Zinsen nicht höher als Bankfinanzierungszinsen

Steuerrelevanz: - Zinsen sind bei Verkäufer Einkünfte aus Kapitalvermögen
 - Zinsen sind bei Käufer unter Umständen Werbungskosten

Zahlungsvarianten:

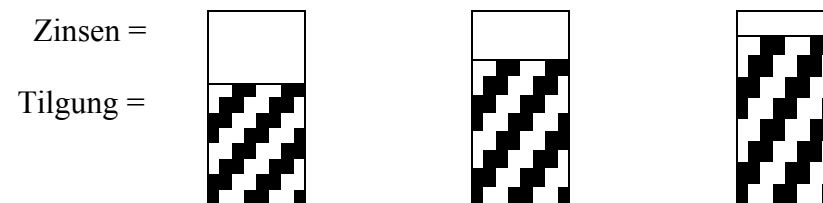
Zinsen jeweils nach Tilgung

z. B.: 100.000,00 € / 5 % Zinsen / 10 Jahre



Annuitätenzahlung

z. B.: 100.000,00 € / 5 % Zinsen / 10 Jahre



Hohe Anfangsraten/niedrige Endraten

Beispiel: erste Rate 15.000,00 € jährlich,
 letzte Rate 10.500,00 € jährlich

Gleichbleibende Raten

Beispiel: Jahresrate gleich bleibend 12.750,00 €

Bedeutung des Ranges

Beispiel:

Abt. III

Nr. 1: 150.000,00 € Deutsche Bank, Grundschild
 Nr. 2: 100.000,00 € Commerzbank, Grundschild
 Nr. 3: 20.000,00 € Finanzamt, Sicherungshypothek

- ❖ Alle Belastungen valutieren voll
- ❖ Verkehrswert Grundstück laut Gutachten: 260.000,00 €
- ❖ Grundstück ist in der Zwangsversteigerung

1. Fall

Deutsche Bank betreibt ZV

➡ Jedes Gebot kann akzeptiert werden

➡ Commerzbank erhält nur Betrag, wenn Ersteher 150.000,00 € + Kosten + X bietet

➡ Finanzamt erhält nur Betrag, wenn Ersteher 250.000,00 € + Kosten + X bietet

2. Fall

Commerzbank betreibt ZV

1. Variante: Deutsche Bank tritt nicht bei

➡ Versteigerung nur, wenn Ersteher „geringstes Gebot (150.000,00 € + Kosten) bietet

2. Variante: Deutsche Bank tritt bei

3. Fall

Finanzamt betreibt ZV

1. Variante: Deutsche Bank und Commerzbank treten nicht bei

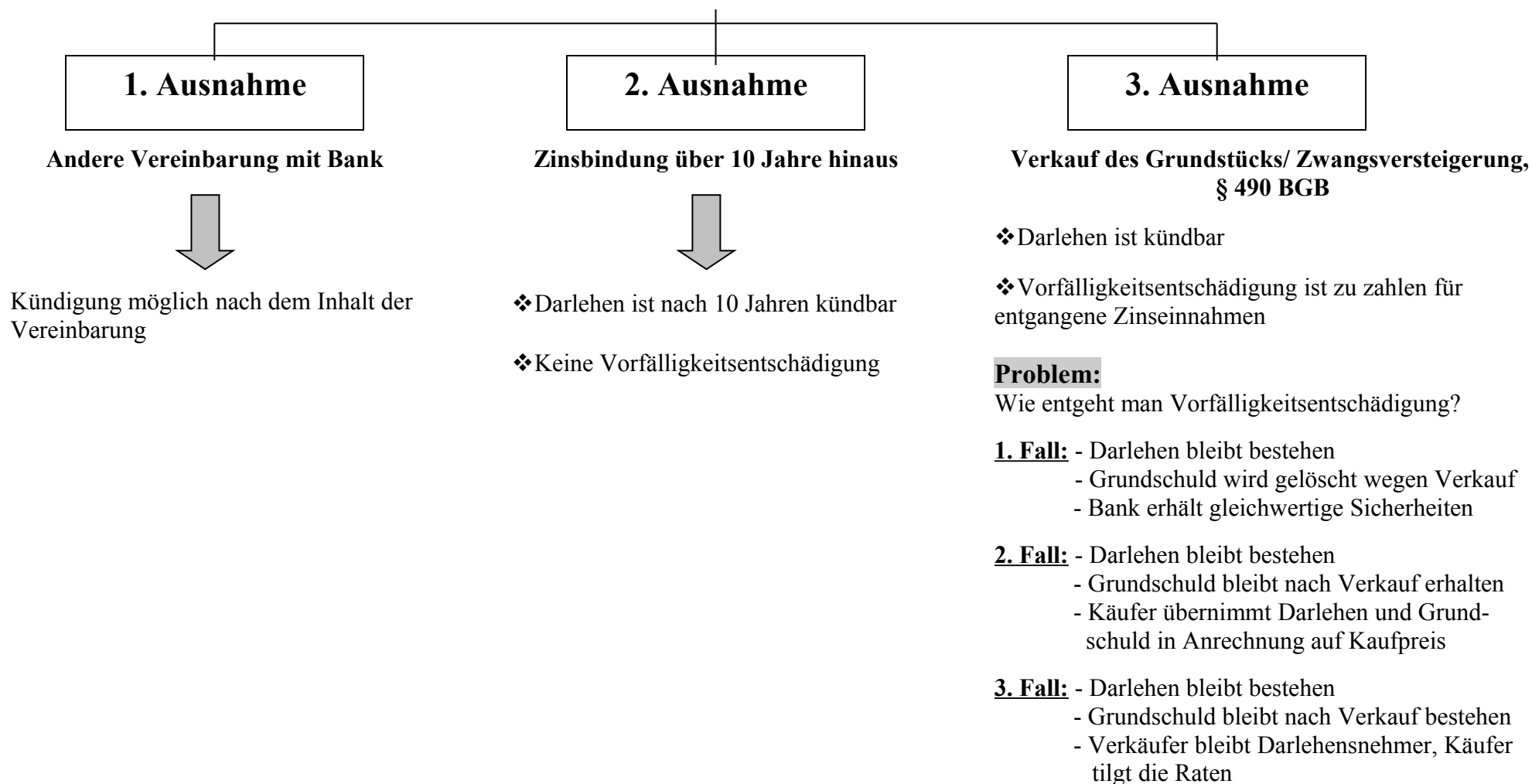
➡ Versteigerung nur, wenn Ersteher „geringstes Gebot“ (250.000,00 € + Kosten) bietet

2. Variante: Deutsche Bank und/oder Commerzbank treten bei

↓
siehe 1. Fall
bzw.
siehe 2. Fall

Kündigung des Finanzierungsdarlehens durch Darlehensnehmer

Grundsatz: Bei Zinsbindung ist Darlehen nicht vorzeitig kündbar



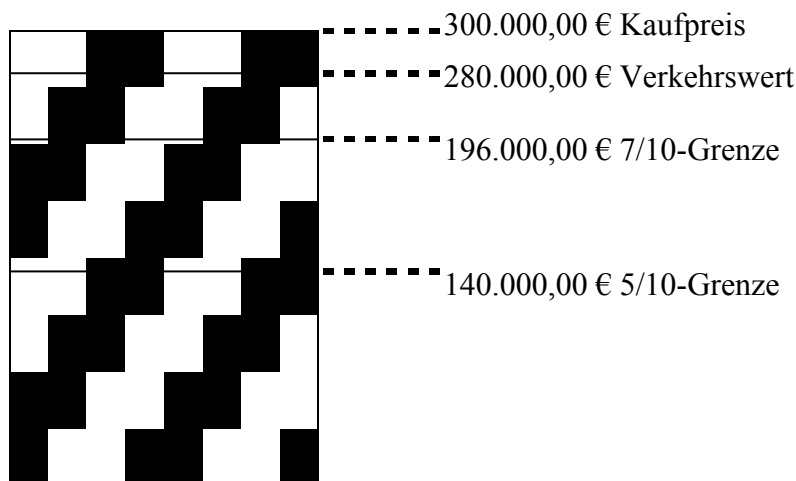
Sicherung der Finanzierungsbank durch Grundschuld

Beispiel: Kaufpreis 300.000,00 €, Verkehrswert 280.000,00 €

Optimistisch

⇒ Finanzierung des gesamten Kaufpreises

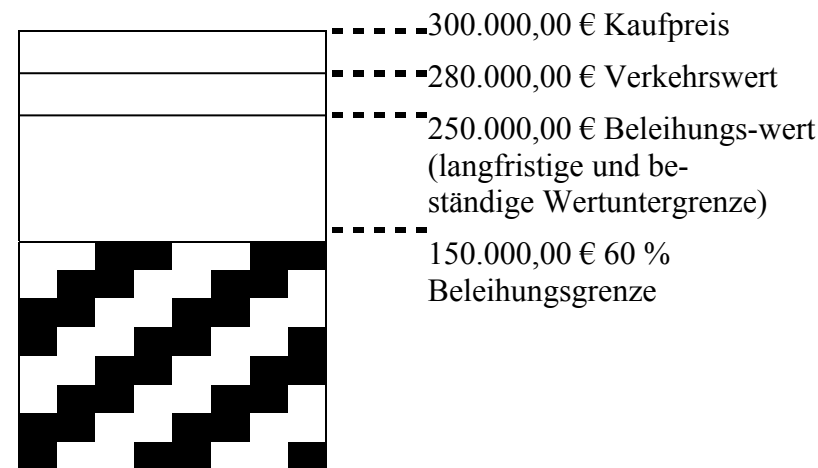
Sicherung nur durch erstrangige
⇒ Grundschuld auf Kaufobjekt



Pessimistisch

⇒ Finanzierung nicht des gesamten Kaufpreises, da bei Zwangsversteigerung in der Regel niedrigerer Erlös zu erwarten ist

⇒ Zusatzsicherung



Erlös in ZV: Zwischen 5/10 und 7/10-Grenze
z. B. 170.000,00 € - 5.000,00 € Kosten = **165.000,00 €**