

Mietkauf

und andere Formen des Grundstücks-Ratenkaufs

von

Prof. Dr. Stefan Hügel, Christian Salzig

2. Auflage

Mietkauf – Hügel / Salzig

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 56767 4

IV. Gestaltungsschwerpunkte b. Ratenzahlungsk. mit Vorlagesperre 122–125 C

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Eigentumsvormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe dafür vorträgt, dass ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen ...“

Oberste Prämisse des Notars ist eine ausgewogene Vertragsgestaltung. Wenn der Käufer im Rücktrittsfall einen Kaufpreisrückzahlungsanspruch hat und ihm überdies auch bezahlte Erschließungskosten und auf den Kaufgegenstand vorgenommene Verwendungen zurückzuerstatten sind (vgl. dazu nachfolgend Rn. 124–128), könnte er diese Gegenansprüche mit Hilfe der Eigentumsvormerkung ggf. auch dann effektiver durchsetzen, wenn die Vormerkung infolge des Rücktritts auf ein bloßes Buchrecht zurückgestuft worden ist. Auch dieses Buchrecht, das letztendlich nur aufgrund Berichtigungsbewilligung des Käufers im Grundbuch gelöscht werden kann, könnte den Käufer ggf. vor einer ungesicherten Vorleistung schützen und damit erst die vom Gesetz (vgl. § 348 BGB) vorausgesetzte Zug-um-Zug-Rückabwicklung der beiderseits erbrachten Leistungen ermöglichen. Von daher verzichtet der nachfolgende Mustervorschlag für einen Ratenzahlungskaufvertrag **mit** Vorlagesperre auf eine Notarangestellten-Löschungsvollmacht für die Eigentumsvormerkung des Käufers (vgl. dazu aber auch die Ausführungen unter nachfolgendem Abschnitt 7.c)). 122

Abgesehen von ihrer Funktion im Rahmen der Löschungsvollmacht für die Eigentumsvormerkung würde die oben angesprochene Abtretungsbeschränkung hinsichtlich des Übereignungsanspruchs des Käufers keinen besonderen Schutz für den Verkäufer entfalten. Dem Abtretungsempfänger des Übereignungsanspruchs kann der Verkäufer nämlich gemäß § 404 BGB alle Einwendungen aus dem Kaufvertrag mit dem Käufer entgegenhalten, insbesondere auch die Voraussetzungen, die für eine Entriegelung der Vorlagesperre erfüllt sein müssen. Dennoch sollte beim Ratenzahlungskaufvertrag **mit** Vorlagesperre die Aufnahme einer Abtretungsbeschränkung hinsichtlich des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers und die Eintragung dieser Abtretungsbeschränkung bei der Eigentumsvormerkung im Grundbuch erwogen werden. Dadurch ist nämlich der erwerbswillige Dritte von vornherein gezwungen, auch den Verkäufer in die Kaufvertragsübernahmeverhandlung mit einzubeziehen. Der Verkäufer ist auf diese Weise nicht erst nachgelagert durch die ihm nach § 404 BGB zustehenden Rechte geschützt, sondern kann bereits im Vorhinein seine Zustimmung zu einem vor vollständiger Kaufpreiszahlung beabsichtigten Weiterverkauf des Vertragsobjektes an einen Dritterwerbssinteressenten mit zweifelhafter Liquidität verweigern. 123

c) Umfang der Erstattungspflicht des Verkäufers. Der Umfang der Erstattungspflicht des Verkäufers hängt zum einen davon ab, ob überhaupt und inwieweit dem Käufer vor vollständiger Kaufpreiszahlung die Vornahme von Verwendungen in den Grundbesitz erlaubt ist und ist zum anderen abhängig davon, ob der Käufer als bloßer Besitzer der Immobilie auf schuldrechtlicher Grundlage die ab Kaufvertragsabschluss anfallenden Erschließungskosten zu tragen hat. Sofern letzteres vereinbart wird, sollte dem Verkäufer auch für den Fall ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden, dass er – als Eigentümer im Außenverhältnis zu Recht – auf Zahlung von Erschließungskosten in Anspruch genommen wird und der Käufer ihn insoweit nicht freistellt²⁷⁵. Die Frage, ob überhaupt und ggf. in welcher Höhe vom Käufer bezahlte Kaufpreistraten zurückzuerstatten sind, ist genau so wie beim Ratenzahlungskauf **ohne** Vorlagesperre zu lösen. 124

Die Absicherung eines dem Käufer zustehenden Kaufpreisrückerstattungsanspruchs muss beim hier in Rede stehenden Ratenzahlungskaufvariante anders als beim Ratenzahlungskaufvertrag ohne Vorlagesperre erfolgen. Bei letztgenanntem kann der Käufer 125

²⁷⁵ Gleiches sollte auch für den Fall gelten, dass der Verkäufer vom Gebäudeversicherer wegen an sich vom Käufer zu zahlender Versicherungsprämien in Anspruch genommen wird.

mit den üblichen Instrumentarien einer Zurückstellung der Eigentumsumschreibung bis zur vollständigen Rückerstattung der geschuldeten Rückzahlungsbeträge vor dem Risiko einer ungesicherten Vorleistung geschützt werden. Bei der hier in Rede stehenden Ratenzahlungskaufvariante ist zwar im Zeitpunkt, zu dem das Rückabwicklungsverhältnis begründet wird, noch eine Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen. Dabei handelt sich aber um ein bloßes Buchrecht, denn mit Zugang der Rücktrittserklärung beim Käufer (§ 349 BGB) erlöschen die Ansprüche des Käufers aus dem Ratenzahlungskaufvertrag²⁷⁶, was zur Folge hat, dass auch die akzessorische Eigentumsvormerkung des Käufers erlischt²⁷⁷. Dies hat wiederum zur Konsequenz, dass der Vormerkung nach Erklärung des Rücktritts keine dingliche Wirkung mehr zukommt und sie deshalb auch nicht die Ansprüche des Käufers auf Rückzahlung der vertraglich geschuldeten Erstattungsbeträge sichern kann²⁷⁸. Zwar verkörpert die Eigentumsvormerkung dann noch einen „Lästigkeitswert“; dieser darf aber nicht zur Durchsetzung einer rechtlich oder jedenfalls faktisch ungesicherten schuldrechtlichen Forderung benutzt werden²⁷⁹, wie der BGH bereits für eine Vereinbarung über eine Zahlung zur Löschung einer nachrangigen, offensichtlich wertlosen Grundschuld entschieden hatte²⁸⁰. Die Rückabwicklungssicherungsinteressen des Käufers werden demnach mit einer Eigentumsvormerkung als bloßem Buchrecht nicht geschützt. Deshalb sind im Interesse des Käufers geeignete Sicherungsmittel zur Durchsetzung eines Kaufpreisrückzahlungs- und/oder Erstattungsanspruchs wegen Verwendungen auf den Kaufgegenstand zu erwägen.

126 In Betracht kommt zunächst die Bürgschaft. Die Bürgschaft ist dadurch gekennzeichnet, dass der Bürge verpflichtet ist, für die fremde Schuld – hier also den Rückzahlungs- und/oder Erstattungsanspruchs – in deren jeweiligem Umfang – ggf. bei einer entsprechenden vertraglichen Absprache mit dem Gläubiger begrenzt auf einen Höchstbetrag – einzustehen (§§ 765 Abs. 1, 767 BGB). So gesehen ist die Bürgschaft bei einem liquiden Bürgen (Kreditinstitut, wohlhabender Verwandter u. s. w.) zwar ein ideales Sicherungsmittel für den Käufer, in der Vertragspraxis aber zumeist nicht durchzusetzen.

127 Von daher bleibt als „Ausweichsicherungslösung“, den Rückzahlungs- und/oder Erstattungsanspruch durch ein Grundpfandrecht abzusichern, wobei im Hinblick auf die bei Kaufvertragsabschluss bestehende Ungewissheit über die künftige Höhe eines solchen Anspruchs bei Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses nur die Höchstbetragshypothek²⁸¹ und die Sicherungsgrundschuld in Betracht kommen.

128 Da die Kaufpreisrückzahlungs- bzw. Erstattungsforderung des Käufers von Anfang an unbestimmt ist und die Höchstbetragshypothek auch für eine Mehrzahl von Ansprüchen, die zu irgendeiner Zeit oder aus irgendeinem Grund dem Gläubiger gegen den Schuldner erwachsen, bestellt werden kann, sind die Voraussetzungen für das wirksame Entstehen einer Höchstbetragshypothek in diesen Fällen immer gegeben²⁸². Allerdings kann bei der Höchstbetragshypothek im Vergleich zur Sicherungsgrundschuld keine generelle Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel (§ 800 ZPO) aufgenommen werden, denn die Höchstbetragshypothek sichert eine noch unbestimmte Forderung²⁸³.

²⁷⁶ Palandt/Grüneberg, BGB, 68. Aufl. 2009, Einf. vor § 346 BGB Rn. 6.

²⁷⁷ BGH NotBZ 2009, 175 = DNotI-Report 2009, 47; Palandt/Bassenge, BGB, 68. Aufl. 2009, § 886 BGB Rn. 4.

²⁷⁸ BGH NotBZ 2009, 175 = DNotI-Report 2009, 47.

²⁷⁹ BGH NotBZ 2009, 175 = DNotI-Report 2009, 47.

²⁸⁰ BGH NotBZ 2008, 234 = NJW-RR 2008, 1074 = Rpfleger 2008, 440 = ZIP 2008, 884.

²⁸¹ Vgl. dazu die instruktiven Ausführungen bei Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 2117 ff.

²⁸² Vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 2119 und 2121.

²⁸³ BayObLG DNotZ 1990, 594 mit. Anm. Münch; KG DNotZ 1926, 260; OLG Frankfurt Rpfleger 1977, 220, OLG Oldenburg DNotZ 1957, 669; Hornung, NJW 1991, 1649.

IV. Gestaltungsschwerpunkte b. Ratenzahlungsk. mit Vorlagesperre 129–131 C

Wohl kann auch bei einer Höchstbetragshypothek die Unterwerfung des Eigentümers wegen eines bereits ziffernmäßig bestimmten Teils innerhalb des Höchstbetrags eingetragen werden²⁸⁴. Dann muss aber für diesen bestimmten Teil innerhalb des Höchstbetrags die gesicherte Forderung nach Betrag und Rechtsgrund bestimmt und unwandelbar feststehen und dergestalt in der Unterwerfungserklärung individualisiert sein²⁸⁵. Diese Anforderungen sind bei dem hier in Rede stehenden Rückzahlungs- und/oder Erstattungsanspruch des Käufers nicht erfüllbar, da weder feststeht, ob dieser überhaupt zur Entstehung gelangt, noch die Höhe in irgendeiner Weise bei Bestellung des Rechts bestimmbar ist. Als Sicherungsmittel kommt somit ernsthaft nur die Sicherungsgrundschuld in Betracht, die dann auch mit einer Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel (§ 800 ZPO) versehen sein sollte.

d) Räumungspflicht des Käufers. Auch die Antwort auf die Frage, ob der im Fall eines Rücktritts entstehende Räumungsanspruch des Verkäufers in besonderer, vom Zug um Zug-Prinzip des § 348 BGB abweichender Weise abgesichert und durchgesetzt werden kann, fällt beim hier in Rede stehenden Ratenzahlungskaufvertragstyp nicht anders aus als Ratenzahlungskauf **ohne** Vorlagesperre. **129**

Insbesondere rechtfertigt der Umstand, dass der Käufer – anders als beim Ratenzahlungskaufvertrag **ohne** Vorlagesperre – beim hier in Rede stehenden Modell erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung das Eigentum an dem Vertragsobjekt erwerben kann, nicht die Anwendbarkeit mietrechtlicher Kündigungs- und Räumungsschutzvorschriften. Zwar gilt der Käufer einer beweglichen Sache, wenn er diese unter Eigentumsvorbehalt erwirbt, nach der BGH-Rechtsprechung als Fremdbesitzer (wie der Mieter auch)²⁸⁶, so dass man an sich auch den Käufer einer Immobilie, bei welcher der Eigentumswechsel bis zur Zahlung aller Kaufpreistraten aufgeschoben wird, als Fremd- und nicht als Eigenbesitzer ansehen könnte²⁸⁷. Diese Sichtweise würde aber unberücksichtigt lassen, dass dem Käufer ja bereits mit Besitzübergang – mit Ausnahme der Veräußerungsbefugnis und mit Ausnahme der eingeschränkten, weil zweckgebundenen (vgl. dazu den vorstehenden Abschnitt 6.) Belastungsbefugnis – im Innenverhältnis zum Verkäufer sämtliche Rechte und Pflichten eines Eigentümers übertragen bzw. auferlegt werden (vgl. dazu die vorstehenden Abschnitte 4. und 5.) und man deshalb mit guten Gründen vertreten kann, dass der Käufer das Vertragsobjekt im Sinne des § 872 BGB als ihm gehörend besitzt (was so auch bereits im letzten Absatz des Abschnittes 4. vertreten wird, vgl. C Rn. 114). **130**

Unabhängig von dieser besitzrechtlichen Einordnung des Nutzungsrechts des Käufers dürfte letztendlich entscheidend sein, dass beim Ratenzahlungskaufvertrag mit Vorlagesperre – anders als beim Mietkauf – nicht mehr das „Ob“ des Eigentumserwerbs in Frage steht, sondern allenfalls das „Wann“ des Eigentumswechsels. Zwar kann der Mieter in der Regel auch beim Mietkauf den Eigentumsverschaffungsanspruch aufgrund des ihm eingeräumten Optionsrechts ohne weiteres Zutun des Verkäufers begründen. Beim Ratenzahlungskaufvertrag mit Vorlagesperre steht darüber hinaus aber auch dem Verkäufer von vornherein gemäß § 433 Abs. 2 BGB ein gegen den Käufer gerichteter Abnahmeanspruch zu, der bei einer Immobilie auch die Entgegennahme der Auflösung umfasst²⁸⁸. In dieser bereits durch den Kaufvertragsabschluss begründeten Er- **131**

²⁸⁴ *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 2126.

²⁸⁵ *Hornung*, NJW 1991, 1649; *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 2126; BayObLG DNotZ 1990, 594 mit. Anm. *Münch*; KG DNotZ 1926, 260; OLG Frankfurt Rpfleger 1977, 220, OLG Oldenburg DNotZ 1957, 669.

²⁸⁶ BGH LM § 1006 Nr. 11.

²⁸⁷ Dies wird aber – soweit ersichtlich – weder in der Rechtsprechung noch im Schrifttum so vertreten.

²⁸⁸ BGH NJW-RR 1989, 651.

werbspflicht des Käufers liegt der maßgebliche Unterschied zum Mietkauf. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Tatbestand des in Raten zu zahlenden Kaufpreises keine Umqualifizierung des Kaufverhältnisses in ein Mietverhältnis und damit auch nicht die Anwendbarkeit mietrechtlicher Kündigungs- und Räumungsschutzvorschriften zu begründen vermag²⁸⁹. Von daher kann, was die Räumungspflicht des Käufers bei Rücktritt des Verkäufers vom Kaufvertrag anbelangt, auf die obigen Ausführungen verwiesen werden²⁹⁰.

8. Verbraucher kreditrecht beim Ratenzahlungskaufvertrag mit Vorlagesperre

132 Auch hinsichtlich der verbraucherkreditrechtlichen Vorgaben für einen Ratenzahlungskaufvertrag **mit** Vorlagesperre ist zwischen dem derzeitigen Rechtszustand und der ab dem 11. 6. 2010 geltenden Rechtslage²⁹¹ zu unterscheiden.

133 **a) Derzeitige Rechtslage.** Was die derzeitige Rechtslage anbelangt, dürfte nichts anderes gelten als für den Ratenzahlungskaufvertrag **ohne** Vorlagesperre, so dass es sich bei Vorliegen der weiteren Tatbestandsmerkmale auch insoweit um einen entgeltlichen Zahlungsaufschub²⁹² i. S. d. § 499 Abs. 1 BGB handelt. Von daher kann weitestgehend auf die obigen Ausführungen (C Rn. 86–89) verwiesen werden. Allerdings ist der oben erörterte § 492 Abs. 1 a BGB (Immobiliarlehensvertrag) beim Ratenzahlungskauf **mit** Vorlagesperre nicht einschlägig. Dies hat zur Folge, dass § 497 BGB, der die Behandlung der Verzugszinsen – insoweit verbleibt es nach § 497 Abs. 1 S. 1, 1. Hs. BGB bei einem Verzugszinssatz von jährlich 5%-Punkten über dem Basiszinssatz – und die Anrechnung von Teilleistungen zum Gegenstand hat, vollumfänglich zu beachten ist. Des Weiteren hat die Nichtanwendbarkeit des 492 Abs. 1 a BGB zur Konsequenz, dass die Gesamtfälligkeitstellung bei Zahlungsverzug des Käufers nicht schon unter den erleichterten Voraussetzungen des § 498 Abs. 3 BGB zulässig ist, sondern nur, wenn der Käufer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Kaufpreistraten ganz oder teilweise und bei einer Laufzeit der Kaufpreiszahlung bis zu drei Jahre mit mindestens 10% bzw. bei einer Laufzeit der Kaufpreiszahlung über drei Jahre mit mindestens 5% des Gesamtkaufpreises in Verzug ist (§ 498 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

134 **b) Rechtslage ab dem 11. 6. 2010.** Hinsichtlich der ab dem 11. 6. 2010 geltenden Bestimmungen des Verbraucher kreditrechts kann vollständig auf die obigen Ausführungen (vgl. Abschnitt C Rn. 90–94) zum Ratenzahlungskaufvertrag **ohne** Vorlagesperre verwiesen werden. Die insoweit noch unter der derzeitigen Rechtslage zu beachtenden, vorstehend aufgezeigten Unterschiede entfallen bei Anwendung des ab dem 11. 6. 2010 geltenden neuen Verbraucher kreditrechts, da die abweichende Regelungen für Immobiliendarlehensverträge enthaltende Vorschrift des § 503 BGB n. F. von der Vorschrift des § 506 Abs. 1 BGB n. F. nicht in Bezug genommen wird.

²⁸⁹ Dieses Ergebnis wird auch durch die Entscheidung des BGH – DNotZ 2008, 925 f. – gestützt, welche die im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages eingeräumte vorzeitige, d. h. vor Kaufpreiszahlung vollzogene Nutzungsüberlassung gegen Zahlung eines Nutzungsentgelts behandelt und zu dem Ergebnis gelangt, dass kein Mietverhältnis begründet wird, weil es sich bei der vorzeitigen Nutzungsüberlassung um eine vorzeitige Besitzverschaffung handelt und damit um einen Teil der vom Verkäufer zu erfüllenden kaufrechtlichen Eigentumsverschaffungspflicht, nicht jedoch um die Erfüllung einer vorgeschalteten mietvertraglichen Hauptleistungspflicht des Verkäufers.

²⁹⁰ Vgl. C Rn. 70 f.

²⁹¹ Vgl. Art. 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucher kreditrichtlinie, des zivilrechtlichen Teils der Zahlungsdiensterichtlinie sowie zur Neuordnung der Vorschriften über das Widerrufs- und Rückgaberecht, BGBl. I, S. 2355, 2388.

²⁹² MünchKomm/Habersack, 4. Aufl., § 499 BGB Rn. 37; Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl. 2009, Einf. vor § 499 BGB Rn. 3; Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 4. Aufl. 2008, Rn. 148; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rn. 3175 d.

9. Formulierungsvorschlag für Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre

Auch im nachfolgenden Formulierungsvorschlag für einen sog. Ratenzahlungskaufvertrag **mit** Vorlagesperre in einer Verbraucher-Verbraucher bzw. Unternehmer-Unternehmer-Konstellation sind nur die wichtigsten, von einem „normalen“ Grundstückskaufvertrag abweichenden Klauseln aufgenommen worden²⁹³. 135

§ 2

Verkauf, Eigentumsvormerkung, Auflassung

(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 der in Abt. II lfd. Nr. 1 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.

(**ggf.** Bis zur Bewilligung der Eigentumsumschreibung durch den Notar kann der Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung des Verkäufers abgetreten werden. Die Eintragung dieser Beschränkung der Abtretbarkeit des Eigentumsverschaffungsanspruchs im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.)

b) Sämtliche Vertragsteile bewilligen und der Käufer 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, sämtliche etwaig aufgelaufenen Verzugszinsen und alle angefallenen, vom Käufer nach Maßgabe des § 5 dieser Urkunde zu tragenden Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge bezahlt sind.

§ 3

Kaufpreis, Fälligkeit, Verzug und Zwangsvollstreckungsunterwerfung

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

(2) Der Kaufpreis ist ab dem *** 20** in monatlichen Raten von je € *** (i. W. Euro ***) zu zahlen. Diese Raten sind jeweils im Voraus zum Ersten eines jeden Monats fällig und müssen jeweils zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Verkäufers Nr. ***, bei der ***,

²⁹³ Vgl. dazu auch *Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 4. Aufl. 2008, Rn. 2228 (Muster 12).

BLZ *** gutgeschrieben sein. Der Kaufpreis ist – unbeschadet der Regelung in nachfolgendem Abs. 3 dieses Vertrages – vom *** 20** an mit einem Zinssatz von 5% (i. W. fünf 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. **Entweder:** 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 (ggf. oder für dessen Rechnung an Ablösegläubiger) ausbezahlten Kaufpreises verwendet werden, solange der Kaufpreis und die aufgelaufenen Zinsen noch nicht vollständig bezahlt sind. **oder** stattdessen: nachfolgend § 6!

(3) Wenn eine Kaufpreis- 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 *** %, und sich zum 1. 1. und 1. 7. eines jeden Jahres verändern kann. § 289 S. 1 BGB bleibt unberührt.

(4) Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Jeder von ihnen unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises, jeder einzelnen Kaufpreiskasse, 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 Kaufpreiskassen, Jahreszinssätzen und etwaiger Verzugszinsen –, jedoch nicht vor dem ***.

§ 4

Rücktrittsrecht des Verkäufers, Sicherungsgrundschuld

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

- a) der Käufer für zwei aufeinanderfolgende 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 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 Gebäudeversicherungsprämien und/oder laufender öffentlich-rechtlicher bzw. privatrechtlicher Lasten in Anspruch genommen wird, oder
- c) das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines der Käufer eröffnet wird, oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

(2) Der Rücktritt ist gegenüber dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein zu erklären; der Notar erhält eine Kopie des Rücktrittsschreibens.

(3) Tritt der Verkäufer aus einem der in Abs. 1 genannten Gründe zurück, hat der Käufer die Kosten der Rückabwicklung einschließlich etwaig erforderlicher Grundbucheintragen zu tragen.

(4) Im Rücktrittsfall hat der Verkäufer dem Käufer Zug um Zug gegen vollständige und besenreine Räumung und Rückgabe des Vertragsgegenstandes sowie Löschung der Eigentumsvormerkung sowohl die vom Käufer nach Maßgabe des nachfolgenden § 5 getragenen Erschließungskosten als auch die notwendigen Verwendungen sowie die sonstigen Aufwendungen, wie Modernisierungs- oder Umbauarbeiten, des Käufers auf den Vertragsgegenstand zu ersetzen, soweit solche vor Erklärung des Rücktritts gemacht wurden, zu diesem Zeitpunkt – nur soweit es sich um sonstige Aufwendungen (Modernisierungs- oder Umbauarbeiten) handelt – 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.

(5) **Immer:** Etwaig geleistete Sondertilgungszahlungen hat der Verkäufer dem Käufer im Rücktrittsfall immer unverzinst zurückzuerstatten. **Entweder:** 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 und diese deshalb als Nutzungsentgelt beim Verkäufer verbleiben. **Oder:** Die vom Käufer bis zur Ausübung des Rücktrittsrechtes gezahlten Jahreszinsraten hat der Verkäufer dem Käufer unverzinst zurückzuerstatten. Von jeder gezahlten Kaufpreismonatsrate des Käufers verbleiben € *** (i. W. Euro ***) als Nutzungsentgelt beim Verkäufer. Der Restbetrag von jeder gezahlten Kaufpreismonatsrate in Höhe von € *** (i. W. Euro ***) ist dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes (4) unverzinst zurückzuerstatten. **In beiden Fällen:** Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass durch **entweder** den Verbleib der bezahlten Kaufpreisraten **oder** den Verbleib des vorbeschriebenen Teilbetrages jeder bezahlten Kaufpreisrate als Nutzungsentschädigung beim Verkäufer kein Mietverhältnis zwischen den Vertragsteilen und damit kein mietrechtlicher Kündigungsschutz zugunsten des Käufers begründet wird. **Ggf. in beiden Fällen:** Vorsorglich verzichtet der Käufer hiermit mit Wirkung ab Ausübung des Rücktrittsrechts durch den Verkäufer aus einem der vorstehend näher beschriebenen Gründe auf jeglichen Räumungsschutz. Wegen seiner Verpflichtung, das im Grundbuch des Amtsgerichts *** von ***, Blatt *** als Flst.Nr. *** vortragene und in *** S-Stadt, *** Straße XY gelegene Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus nach Ausübung des Ausübung des Rücktrittsrechts durch den Verkäufer aus einem der vorstehend näher beschriebenen Gründe vollständig und besenrein zu räumen und zurückzugeben, unterwirft sich der (ggf. bei mehreren jeder) Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Räumungsforderung begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden²⁹⁴.

(6) Im Übrigen richten sich die Rechtsfolgen des Rücktritts aus den in Abs. 1 genannten Gründen – unbeschadet der vorstehend unter den Absätzen 2 bis 5 getroffenen Abreden – nach den §§ 346 ff. BGB, insbesondere schuldet der Käufer dann, wenn der Ver-

²⁹⁴ In Rechtsprechung und Schrifttum ist anerkannt, dass die Beteiligten ganz oder teilweise auf das Erfordernis des § 726 ZPO, d.h. den Nachweis durch öffentliche Urkunden verzichten können, vgl. etwa OLG Stuttgart NJW-RR 1986, 549; LG Mannheim Rpfleger 1982, 72; Zöller/Stöber, ZPO, 26. Aufl. 2007, § 726 Rn. 17; Thomas/Putzo, ZPO, 28. Aufl. 2007, § 726 Rn. 6.

tragsgegenstand zum Zeitpunkt des Vertragsrücktritts nicht in einem Zustand ist, der demjenigen bei Vertragsabschluss zumindest entspricht oder diesem gegenüber besser ist, die Kosten, die anfallen, um den Vertragsgegenstand in einen solchen Zustand zu versetzen.

(7) Der Verkäufer bestellt zugunsten des Käufers zur Sicherung sämtlicher Kaufpreisrückzahlungs- und Erstattungsforderungen im Sinne der vorstehenden Absätze 4 und 5 eine nur mit Zustimmung des Verkäufers abtretbare Grundschuld **ohne** Brief in Höhe von € *** (i. W. Euro ***) nebst 5% Jahreszinsen ab heute, die nachträglich jeweils am 31. 12. eines jeden Jahres fällig sind, am vertragsgegenständlichen Grundbesitz und unterwirft diesen Grundbesitz in Ansehung der Grundschuld samt Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist (§ 800 ZPO). Der Verkäufer bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, diese Buchgrundschuld zugunsten des Käufers – zugunsten mehrerer Käufer als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB – mitsamt Abtretungsbeschränkung und Zinsen mit der Vollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO an erster Rangstelle in Abt. III des Grundbuchs und in Abt. II des Grundbuchs im Rang unmittelbar hinter der in § 2 Abs. 2 lit. (a) zugunsten des Käufers bewilligten Eigentumsvormerkung einzutragen. Der Käufer ist verpflichtet, unverzüglich nach vollständiger Zahlung sämtlicher im Rücktrittsfall zur Entstehung gelangender Kaufpreisrückzahlungs- und Erstattungsforderungen die Löschung der Grundschuld zu bewilligen. Die Löschungskosten trägt der Verkäufer.

§ 5

Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren, Erschließungskosten, laufende Lasten

(1) Der 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 ***.

(2) Der Käufer hat sämtliche Erschließungskosten, d.h. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Anschlusskosten und -gebühren zu tragen, für die ein Bescheid ab dem heutigen Beurkundungstag zugestellt wird. Alle bis einschließlich gestern zugestellten Bescheide hat der Verkäufer zu tragen. Der Verkäufer garantiert, dass ihm unbezahlte Bescheide nicht vorliegen.

(3) Der Verkäufer tritt dem Käufer mit Wirkung vom 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 Verkäufer ist gegenüber dem Käufer zur Aufrechterhaltung der am Tag der Beurkundung bestehenden vertragsgegenstandsbezogenen Versicherungen (z.B. Gebäude(brand)versicherung) auch nach Besitzübergabe bis zum Eigentumsübergang verpflichtet. Darüber hinaus hat der Verkäufer etwaig erhaltene Mahnungen zur Zahlung der Gebäudeversicherungsprämie unverzüglich an den Käufer weiterzuleiten.

(4) Der Käufer hat ab Besitzübergang sämtliche laufenden öffentlich-rechtlichen (wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfeger und Abwasser) und privatrechtlichen Lasten (wie z.B. Strom und Wasser) des Vertragsgegenstandes zu tragen.