

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

Sachregister

Fette Buchstaben bezeichnen die Hauptkapitel;
magere Zahlen verweisen auf Randnummern.

- Abgrenzung Ratenzahlungskauf zu ähnlichen Tatbeständen C 4 ff.**
- Abschlagszahlungen C 13
- Kauf auf Rentenbasis C 6
- Mietkauf C 5
- Ratenlieferungsvertrag C 15
- Vereinbarungsdarlehen C 18
- Zinszahlungen C 9
- Abschlagszahlungen C 13**
- Abgeschlossene Gegenleistung C 13
- Baufortschritt C 13
- Bauträgervertrag C 13
- Teilzahlungen C 14
- Werkvertragsrecht C 13
- Zahlungsaufschub C 14
- Absicherung rückständiger Verzugszinsen C 104 ff.**
- Bestätigung des Verkäufers über Kaufpreiszahlung C 106
- Entriegelung der Vorlagesperre C 104
- Zahlung aufgelaufener Verzugszinsen C 104
- Abwachsungsmodell s. GbR**
- Ähnliche Tatbestände** wie Ratenzahlungskauf s. Abgrenzung
- Aktuelle Rechtslage beim Verbraucher-kreditrecht – ohne Vorlagesperre C 87 ff.**
- Anrechnung von Teilleistungen C 89
- Aufnahme von Mindestangaben in Notarurkunde C 88
- Basiszinssatz C 89
- Einmalige Vergütung C 87
- Entgeltliche Finanzierungshilfe C 87
- Entgeltlicher Zahlungsaufschub C 87
- Formulierungsbeispiel C 89
- Geltung auch für Immobilienratenzahlungskaufverträge C 87
- Gesamtfälligkeitstellung bei Zahlungsverzug C 89
- Höhe und Behandlung von Verzugszinsen C 89
- Immobiliardarlehensverträge C 89
- Keine Abweichung zum Nachteil des Verbrauchers C 87
- Mindestangabenerfordernis C 88
- Notarkosten C 88
- Ratenzahlungskauf kein Darlehensvertrag C 87
- Sonstige Finanzierungshilfe C 87
- Streubreitengrenze C 89
- Teilzahlungsgeschäft C 97
- Übernahme von Vertragskosten C 87
- Unanwendbarkeit bestimmter verbraucher-kreditrechtlicher Vorschriften C 87
- Unternehmer C 87
- Unternehmer-Verbraucher-Konstellation C 87
- Verbraucher C 87
- Verbrauchervertrag C 87
- Vertragskosten C 88
- Verzinslicher Kaufpreis C 87
- Wechsel- und Scheckverbot C 88
- Zahlungsaufschub C 87
- Zinsen C 87
- Zinssatz C 89
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers C 88
- Angebotsfrist beim Ankaufsrecht des Mietkäufers B 155 f.**
- Ankaufsrecht des Erbbauberechtigten D 46**
- Abzug von Werterhöhungen des Bauwerks vom Ankaufspreis D 46
- Ankaufsrecht als Vorvertrag D 46
- Ausübung durch einseitige formlose Willenserklärung D 46
- Ankaufsrecht des Mietkäufers B 130 ff.**
- Angebot B 132
- Angebotsfrist B 155 f.
- Angebotsvertrag B 132
- Aufschiebend bedingter Hauptvertrag B 133
- Aufschiebend bedingter Kaufvertrag als Regelfall B 145 ff.
- Form der Optionsausübung B 138 ff.
- Inhaltliche Gestaltung des Ankaufsrechts B 147 ff.
- Insolvenzfestigkeit der Eigentumsvormerkung B 134 ff.
- Kostenrechtliche Behandlung der Ankaufsrechtsarten B 141 ff.
- Anrechnung der Kaltmiete beim Mietkauf B 180 ff.**
- Anrechnung bei Mietminderung B 184 f.
- Teilanrechnung B 183
- Totalanrechnung B 182
- Anwachsungsmodell s. GbR**

Register

A, B, C, D = Hauptkapitel

Anwendbare Rechtsvorschriften beim Mietkauf **B** 6 f.

- Mietvertrag über ein Wohnhausgrundstück **B** 7
- Mischmietverhältnis **B** 7
- Vertragsfreiheit **B** 8

Aufhebungsvertrag beim Mietkauf nach Ablauf der Bindungs-/Optionsfrist **B** 125

Aufschiebend bedingter Kaufvertrag beim Mietkauf **B** 118

Ausgestaltung und Grenzen des Heimfallrechts beim Erbbaurecht **D** 21 ff.

- Absicherung des schuldrechtlichen Erbbauzinses durch Grundpfandrecht **D** 26
- Bestimmung der Heimfallsrechtstatbestände **D** 21
- Dingliche Wirkung des Heimfallrechts **D** 21
- Erlöschen des Erbbauzinsanspruch nach Vollzug der Erbbaurechtsübertragung **D** 28
- Formulierungsbeispiel für Vorleistungsvereinbarung bei Erbbauzins **D** 32
- Geltung der Zweijahresrückstandsregelung bei schuldrechtlichem Erbbauzins **D** 27 f.
- Gestaltung des Heimfallanspruchs bei Zweijahresrückstandsregelung **D** 30 ff.
- Grenzen der Vertragsfreiheit bei Gestaltung des Heimfallrechts **D** 23
- Heimfallrecht bei Verletzung erbbaurechtlicher Pflichten **D** 21
- Heimfallrecht im Insolvenzfall **D** 22
- Heimfallanspruch erst bei bestimmter Höhe des Zahlungsrückstandes **D** 25
- Kein Heimfallanspruch bei Verstoß gegen Zustimmungserfordernis **D** 24
- Rechtsfolgen des Heimfallverlangens **D** 28
- Rückstand vom mindestens zwei Jahresbeträgen **D** 25
- Schuldrechtlicher Erbbauzins **D** 29
- Vorleistungsvereinbarung für Erbbauzins **D** 31
- Zulässigkeit der Vereinbarung eines schuldrechtlichen Erbbauzinses **D** 26

Bauträger s. Mietkauf vom Unternehmer

Befriedigungsanspruch durch Reallast

- s. Sicherung ...
- durch Rentenschuld s. Sicherung ...
- durch Sicherungsgrundschuld s. Sicherung ...
- durch Sicherungshypothek s. Sicherung ...

Berechtigung zur Übertragung der Mieterstellung beim Mietkauf **B** 28 ff.

- Auswechslung des Mieters **B** 29
- Untervermietung **B** 29

Besitz-, Nutzen, Lasten- und Gefahrübergang beim Ratenzahlungskauf **C** 107 ff.

- Abtretung der Versicherungsansprüche an Käufer **C** 112
- Abwälzung der Lasten im Innenverhältnis auf Käufer **C** 107
- Adressat der Mahnung bei Wohngebäudeversicherung **C** 110
- Aufrechterhaltung der Gebäudeversicherung **C** 111
- Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch **C** 114
- Erlaubnis zur Vornahme von Verwendungen **C** 114
- Erschließungsträger **C** 107
- Gebäudeversicherung **C** 107
- Grundsteuerstelle **C** 107
- Ordnungsbehörde **C** 107
- Versicherungsprämien als Lasten **C** 113
- Versicherungssumme als stellvertretendes commodum **C** 112
- Vornahme von Verwendungen durch Käufer **C** 109
- Wohngebäudeversicherung **C** 109
- Zahlung der Gebäudeversicherungsprämie **C** 110

Betriebskosten beim Mietkauf **B** 61 ff.

- Betriebskostenpauschale **B** 63 f.
- Betriebskostenvorauszahlung **B** 63 f.
- Umlage auf den Mieter **B** 61 f.

Beurkundungsbedürftigkeit des Mietkaufs **B** 9 ff.

BGB-Gesellschaft s. Erwerb als Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Bruchteilsgemeinschaft als Mietkaufpartei **B** 16 ff.

- Erwerb in Bruchteilsgemeinschaft s. dort
- Rechtsnachfolge von Todes wegen beim Ankaufsrecht **B** 20 f.
- Rechtsnachfolge bei Ehescheidung **B** 23 f.
- Rechtsnachfolge von Todes wegen beim Mietverhältnis **B** 18 f.

Definition des Mietvertrages mit Ankaufsrecht **A** 8 ff.

Definition des Ratenzahlungskaufvertrages **A** 12 ff.

Dingliches Verwertungsrecht des Verkäufers beim Ratenzahlungskauf **C** 72 ff.

- Fälligkeit des dinglichen Verwertungsrechts **C** 72
- Gleichlauf der Verwertungsrechtsgründe mit Rücktrittsgründen **C** 72
- Kombination von Rückkauflassungsvormerkung und Verwertungsrecht **C** 73 ff.
- Sicherung durch Reallast **C** 79

magere Zahlen = Rdn.

- Sicherung durch Rentenschuld **C** 78
- Sicherung durch Sicherungsgrundschuld **C** 80 ff.
- Sicherung durch Sicherungshypothek **C** 83 f.
- Umfang des Befriedigungsrechts **C** 72
- Vor- und Nachteile einzelner Verwertungsrechte **C** 77 ff.

Eigentumsrechtliche Konsequenzen beim Erbbaurechtsmodell **D 5 f.**

- Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts **D** 5
- Erbbauberechtigter als Eigentümer des Bauwerks **D** 5
- Erstreckung des Erbbaurechts auf Garten-, Hof- oder Wegefläche **D** 5

Eigentumsverschaffungssperre – Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre **C 97 f.**

- Beurkundungsrechtliche Lösung **C** 97
- Grundbuchverfahrensrechtliche Lösung **C** 97
- Materiell-rechtliche Lösung **C** 97
- Vermeidung einer materiell-rechtlichen Vorleistungspflicht des Käufers **C** 99

Eigentumsvormerkung, Sicherung des Erbbauberechtigten s. dort

Einbringungsvertrag s. Gestaltung des ...

Einkommensteuer beim Ratenzahlungskauf **C 144**

- Abzinsung des Kaufpreises **C** 144
- Abzug der Zinsen als Betriebsausgaben **C** 144
- Abzug der Zinsen als Werbungskosten **C** 144
- Bloße Vermögensumschichtung **C** 144
- Einkünfte aus Kapitalvermögen **C** 144
- Jahresstundungszins **C** 144
- Kaufpreisraten **C** 144
- Laufzeit der Ratenzahlungsvereinbarung **C** 144
- Tilgungsanteil **C** 144
- Zinsanteil **C** 144
- Zuflussprinzip **C** 144

Erbbaurechtsmodell s. Eigentumsrechtliche Konsequenzen; s. ferner Ertragsteuerliche Überlegungen; s. auch Mietkauf vom Erbbaurechtsmodell; s. auch Sachmängelhaftung

Erbbaurechtsvertrag s. Grundtypen

Erfüllungsübernahme beim Ratenzahlungskauf **C 49 ff.**

- Einholung schriftlicher Zusage des Grundpfandgläubigers durch Notar **C** 51
- Erfüllungsübernahme unter Einbeziehung des Grundpfandgläubigers **C** 49
- Formulierungsbeispiel **C** 51
- Gleichlauf von Kaufpreiszahlung und Darlehensrückzahlung **C** 50

Register

- Löschungsvormerkung für Grundpfandrecht **C** 51
- Partner der Zweckbestimmungserklärung **C** 50
- Schuldrechtliches pactum de non petendo **C** 50
- Vorfälligkeitsentschädigung **C** 50
- Vorzeitige Tilgung des Kaufpreises **C** 50
- Erschließungskosten beim mietvertraglichen Teil des Mietkaufs **B** 86 f.**
- Erschließungskosten beim Ratenzahlungskauf **C** 115 f.**
- Ausbaurückstellung **C** 115
- Baubeginnslösung **C** 115
- Beitragsschuldner **C** 116
- Bescheidslösung **C** 115
- Erschließungsvorteil **C** 115
- Erstattung verauslagter Erschließungskosten **C** 116
- Öffentliche Last **C** 116
- Persönliche Haftung **C** 116
- Erstattung des Kaufpreises im Rückabwicklungsfall **C** 63 ff.**
- Einbehalt der Zinsraten **C** 64
- Erstattung bezahlter Kaufpreisraten **C** 63
- Gebrauchsvorteil aus Wohnnutzung **C** 63
- Keine vertragliche Absicherung des Rückerstattungsanspruchs **C** 66
- Nutzungsentgeltanspruch des Verkäufers **C** 63
- Rückerstattungsanspruch des Käufers gegenüber Grundpfandgläubiger **C** 65
- Rückerstattung von Sondertilgungszahlungen **C** 63
- Rückzahlung eines Grundpfanddarlehens mit Kaufpreisraten **C** 65
- Schuldrechtliches pactum de non petendo **C** 65
- Unzulässigkeit eines Erlassvertrages zugunsten Dritter **C** 65
- Unzulässige Schadenspauschalierung **C** 64
- Verrechnung mit Nutzungsentgeltanspruch **C** 63
- Zug um Zug-Rückabwicklung **C** 66
- Ertragsteuerrechtliche Überlegungen beim Erbbaurechtsmodell **D** 56**
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung **D** 56
- Steuerfreiheit des Verkäuferentgelts bei Ankaufsrechtsausübung **D** 56
- Ertragsteuerrechtliche Überlegungen beim Mietkauf **B** 213 ff.**
- Einkommensteuerliche Behandlung des Mietkaufs beim Mietkäufer **B** 213 ff.
- Einkommensteuerliche Behandlung des Mietkaufs beim Mietverkäufer **B** 217 f.

Register

A, B, C, D = Hauptkapitel

- Erlass des Finanzministeriums Schleswig-Holstein **B** 213 ff.
- Erwerb als Gesellschaft bürgerlichen Rechts beim Ratenzahlungskauf C** 103
 - Anwachsung **C** 103
 - Befreiungsanspruch gegen übernehmenden GbR-Gesellschafter **C** 103
 - Befreiende Schuldübernahme **C** 103
 - Begrenzung der Nachhaftung bei Gesellschaftererben **C** 103
 - Formulierungsbeispiel **C** 103
 - Genehmigung einer Schuldhaftentlassung der Gesellschaftererben **C** 103
 - Passiva der GbR **C** 103
 - Übernahmeklausel in zweigliedriger GbR **C** 103
 - Vermeidung einer Erbauseinandersetzung mit Gesellschaftererben **C** 102
- Erwerb in Bruchteilsgemeinschaft beim Ratenzahlungskauf C** 100 ff.
 - Aufschiebend bedingte Genehmigung der Schuldhaftentlassung **C** 102
 - Ausschluss der Abfindungsansprüche der Erben **C** 101
 - Berichtigung des Grundbuchs gegen Vorlage der Sterbeurkunde **C** 100
 - Formulierungsbeispiel **C** 102
 - Freistellung der Erben von Restkaufpreis-schuld **C** 101
 - Gegenseitige Abtretung des vormerkungs-gesicherten Erwerbsanspruchs **C** 100
- Fallgruppenbildung C** 22 ff.
 - Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre **C** 26 ff.
 - Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre **C** 23 ff.
- Fälligkeit des Kaufpreises beim Ratenzah-lungskauf ohne Vorlagesperre C** 31 f.
 - Ansparmodell **C** 32
 - Formulierungsbeispiel **C** 32
 - Früher Besitzübergang **C** 31
- Fälligkeit des (Rest-)Kaufpreises beim Mietkauf B** 186 f.
- Fälligkeitsüberwachung s. Notarkosten**
- Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers beim Ratenzahlungskauf C** 117
 - Eingeschränkte Sicherungsabrede **C** 117
 - Finanzierungs- und Belastungsvollmacht **C** 117
 - Mitwirkungspflicht des Verkäufers **C** 117
- Formulierungsbeispiel für Mietkauf B** 219
- GbR-An- und Abwachsungsmodell als Gestaltungsalternative E** 2
 - Anwachsung des Gesamtgesellschaftsanteils **E** 2
 - Beendigung der GbR **E** 2
 - Nutzungsrechte an der Immobilie **E** 2
 - Zweck der GbR **E** 2
- GbR-Vertag s. Gestaltung**
- Gebrauch des Mietgrundstücks B** 67 ff.
 - Teilweise Untervermietung **B** 69
 - Vollständige Untervermietung **B** 70
- Gebrauchsüberlassung beim Mietkauf B** 67 ff.
 - Teilweise Untervermietung **B** 69
 - Vollständige Untervermietung **B** 70
- Gefahrübergang s. Besitzübergang**
- Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufver-trages beim Mietkauf B** 111 ff.
- Geschäftswert s. Notarkosten**
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mietkaufpartei B** 25 ff.
 - GbR als Personenmehrheit i. S. d. § 563 a BGB? **B** 27
 - Nachfolgeklausel als gesellschaftsvertragliche Abrede **B** 26
- Gestaltungsbesonderheiten eines Miet-kaufs im Erbbaurechtsmodell D** 33 ff.
 - Abrede über automatische Verlängerung des Erbbaurechts **D** 34
 - Abrede über Instandhaltung des Gebäudes **D** 35
 - Abrede über Verwendung des Gebäudes **D** 35
 - Besichtigungsrecht des Grundstückseigen-tümers **D** 35
 - Dinglicher Erbbauzins als Kaufentgelt **D** 36
 - Dinglicher Erbbauzins als mieteähnliches Nutzungsentgelt **D** 36
 - Einräumung eines Ankaufsrechts für Erb-bauberechtigten **D** 46
 - Laufzeit des Erbbaurechts **D** 34
 - Sachmängelhaftung des Grundstückseigen-tümers **D** 43 ff.
 - Schuldrechtliches Nutzungsentgelt **D** 36 ff.
 - Sicherung des Erbbauberechtigten durch Eigentumsvormerkung **D** 47 ff.
 - Versicherung des Gebäudes **D** 35
 - Wiederaufbauverpflichtung des Erbbau-berechtigten **D** 35
 - Zustimmung des Grundstückseigentümers zu baulichen Veränderungen **D** 35
- Gestaltung des Einbringungsvertrages im GbR-Modell E** 15
 - Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten der GbR **E** 15
 - Kein Vorkaufrecht nach BauGB **E** 15
 - Mängelgewährleistungshaftung **E** 15
- Gestaltung des GbR-Vertrages beim GbR- An- und Abwachsungsmodell E** 16 ff.
 - Beteiligungsquoten **E** 17

magere Zahlen = Rdn.

- Bruchteilsgemeinschaft an GbR-Gesellschaftsanteil **E 17**
- Einlagen **E 17**
- Fortführung der GbR mit Erben des verstorbenen Gesellschafters **E 22**
- Gegenseitiges Informationsrecht **E 19**
- Gesamtvertretung **E 18**
- Gesellschaftszweck **E 17**
- Kündigung nur bei wichtigem Grund **E 20**
- Rechtsfolgen bei Kündigung eines Gesellschafters **E 21**
- Rechtsfolgen bei Tod eines Gesellschafters **E 22**
- Übergang des Gesellschaftsvermögens auf Verkäufer **E 21**
- Vergütungsansprüche des Käufers bei Beendigung der GbR **E 21**
- Vermeidung einer Liquidation **E 21**
- Gestaltung des Nutzungsüberlassungsvertrages im GbR-Modell **E 31****
- Inanspruchnahme der GbR wegen öffentlicher oder privater Lasten **E 31**
- Kein Nießbrauchsrecht **E 31**
- Keine Verfügungs- und Belastungsbefugnis des Käufers **E 31**
- Tragung sämtlicher Lasten durch Käufer **E 31**
- Vornahme von Verwendungen mit Zustimmung des Verkäufers **E 31**
- Gestaltung des Rückabwicklungsrechts beim Ratenzahlungskauf **C 53****
- Regelungsdichte des Rücktrittsrechts **C 53**
- Vertraglicher Rückforderungsanspruch **C 53**
- Vertragliches Rücktrittsrecht **C 53**
- Gestaltung des Verkaufs/der Abtretung des GbR-Anteils **E 23 ff.****
- Anwartschaftsrecht auf Erwerb des GbR-Anteils **E 28**
- Anwartschaftsrecht auf Rückerwerb des GbR-Anteils **E 29**
- Auflösend bedingte Anteilsabtretung **E 29**
- Bruchteilsgemeinschaft **E 24**
- Dingliche Abtretung des GbR-Anteils **E 27 f.**
- Erwerbsverhältnis **E 24**
- Grundbuchberichtigungsantrag **E 28**
- Kaufpreiszahlung **E 25**
- Keine grundbuchliche Verfügungsbeschränkung **E 30**
- Mängelgewährleistung **E 26**
- Rückabwicklungsmodalitäten **E 29 f.**
- Rücktrittsgründe **E 29**
- Rücktrittsrecht des Verkäufers **E 29 f.**
- Selbständige Garantie **E 26**
- Übergang des Gesellschaftsvermögens auf Käufer **E 28**
- Vermeidung einer Liquidation **E 28**

Register

- Gestaltungseinzelheiten des sog. GbR-An- und Abwachsungsmodells **E 3 ff.****
- Beurkundungsbedürftigkeit bei isolierter Betrachtung **E 12**
- Beurkundungserfordernis bei zusammengesetzten Verträgen **E 13**
- Formfragen **E 11 ff.**
- Gegenstandsgleichheit von Anteilskaufvertrag und Nutzungsüberlassung **E 14**
- Gegenstandsgleichheit von Einbringungsvertrag und GbR-Gründungsvertrag **E 14**
- Gegenstandsverschiedenheit des Gesellschaftsanteilskaufvertrages **E 14**
- Gesamtschuldnerische Haftung **E 10**
- Gesamtvertretungsprinzip **E 10**
- Grunderwerbsteuer **E 7**
- Haben/Verwalten/Bewohnen einer Immobilie als Gesellschaftszweck **E 4**
- Notarkosten **E 14**
- Notwendige Vertragseinheit **E 13**
- Schenkungsteuer **E 6**
- Vorteil der gesamthänderischen Bindung **E 9**
- Gestaltungsschwerpunkte beim Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre **C 96 ff.****
- Absicherung rückständiger Verzugszinsen **C 104 ff.**
- Besitz-, Nutzen-, Lasten- und Gefahrübergang **C 107 ff.**
- Eigentumsverschaffungssperre **C 97 f.**
- Erschließungskosten **C 115 f.**
- Erwerb als Bruchteilsgemeinschaft **C 100 ff.**
- Erwerb als GbR **C 103**
- Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers **C 117**
- Formulierungsvorschlag für Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre **C 135**
- Löschung der Eigentumsvormerkung des Käufers **C 120 f.**
- Nachfolgereglungen bei Versterben eines von zwei Käufern **C 99 ff.**
- Räumungspflicht des Käufers **C 129 ff.**
- Rücktrittsrecht bei Käuferinsolvenz **C 119**
- Umfang der Erstattungspflicht des Verkäufers **C 124 ff.**
- Verbraucherkreditech bei Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre **C 132 ff.**
- Vorbehaltenes Rücktrittsrecht des Verkäufers **C 118 ff.**
- Gestaltungsschwerpunkte beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre **C 29 ff.****
- Dingliches Verwertungsrecht des Verkäufers **C 72**
- Erfüllungsübernahme mit Einbeziehung des Grundpfandgläubigers **C 49 ff.**
- Erstattung des Kaufpreises **C 63 ff.**

Register

A, B, C, D = Hauptkapitel

- Formulierungsvorschlag für Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre **C** 95
- Gestaltung der Kaufpreiszahlung **C** 30 ff.
- Insolvenz des Käufers **C** 56
- Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto **C** 47 f.
- Kaufpreisfälligkeit **C** 31 f.
- Kaufpreiszahlung **C** 30
- Kombination von Rückkauflassungsvormerkung und Verwertungsrecht **C** 73 ff.
- Nutzungsentschädigung **C** 63
- Ratenzahlungsplan **C** 41
- Räumungspflicht des Käufers **C** 70 f.
- Rechtsfolgenseite des Rücktrittsrechts **C** 62
- Rücktrittsrecht des Käufers bei Ehescheidung **C** 85
- Rücktrittsrecht des Käufers bei Tod **C** 85
- Sicherung der Lastenfreistellung **C** 44 ff.
- Sicherung durch Reallast **C** 79
- Sicherung durch Rentenschuld **C** 78
- Sicherung durch Sicherungsgrundschuld **C** 80 ff.
- Sicherung durch Sicherungshypothek **C** 83 f.
- Störfallbedingtes Rückabwicklungsrecht des Verkäufers **C** 52 ff.
- Tatbestandsseite des Rücktrittsrechts **C** 54
- Unzureichender Sachversicherungsschutz **C** 58
- Verbraucherkreditecht bei Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre **C** 86 ff.
- Verrechnung **C** 63
- Verwendungersatzanspruch **C** 67 ff.
- Verzinsung **C** 35 ff.
- Verzug **C** 33 f.
- Vor- und Nachteile einzelner Verwertungsrechte **C** 77 ff.
- Vorversterben des Käufers **C** 61 f.
- Vorzeitige Bezahlung des Restkaufpreises **C** 43
- Weiterveräußerungs- oder -belastung **C** 59
- Wertsicherung **C** 39 f.
- Wiederinstandsetzungsverpflichtung **C** 67 f.
- Zahlungsverzug **C** 55
- Zwangsvollstreckung in Vertragsobjekt **C** 57
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **C** 42
- Grundbuchkosten beim Ratenzahlungskauf C** 139 ff.
 - Eigentumsvormerkung **C** 139
 - Eigentumswechsel **C** 140
 - Geschäftswert für Eigentumsvormerkung **C** 142
 - Geschäftswert für Eigentumswechsel **C** 142
 - Geschäftswert für kaufpreissicherndes Grundpfandrecht **C** 142
 - Geschäftswert für Rückkauflassungsvormerkung **C** 142
- Kaufpreissicherndes Grundpfandrecht **C** 140
- Löschung der Eigentumsvormerkung **C** 140
- Rückkauflassungsvormerkung **C** 140
- s. a. Notar- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbsteuer beim Erbbaurechtsmodell D** 54 f.
 - Bemessungsgrundlage **D** 54
 - Grunderwerbsteuerbarkeit der Erbbaurechtsbestellung **D** 54
 - Sofortiger Anfall von Grunderwerbsteuer **D** 55
 - Vermeidung einer Doppelbelastung bei Ankaufsrechtsausübung **D** 55
- Grunderwerbsteuer beim Mietkauf B** 211 f.
 - Bemessungsgrundlage **B** 212
 - Verwirklichung des Grunderwerbsteuerbestandes **B** 211
- Grunderwerbsteuer beim Ratenzahlungskauf C** 143
 - Abzinsung **C** 143
 - Bemessungsgrundlage **C** 143
 - Kaufpreisenennwert **C** 143
 - Verzinsung des Kaufpreises **C** 143
- Grundtypen des Erbbaurechtsvertrages beim Mietkauf D** 2 ff.
 - Erbbaurechtsvertrag als Mietkaufalternative **D** 4
 - Erbbaurechtsvertrag als Ratenzahlungskaufalternative **D** 3
- Heimfallrecht** s. Ausgestaltung und Grenzen ...
- Herbeiführung eines Lastentragungswechsels bei Erbbaurechtsmodell D** 7 ff.
 - Kein erbbaurechtsbedingter Lastenübergang auf Erbbauberechtigten **D** 8
 - Lastenübergang aufgrund der Vorschriften des öffentlichen Abgabenrechts **D** 10
- Inhalt des Kaufvertrages beim Mietkauf B** 179 ff.
 - Anrechnung der Kaltmiete **B** 180 ff.
 - Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang **B** 188
 - Besonderheiten beim Mietkauf vom Unternehmer/Bauträger **B** 191 ff.
 - Erschließungskosten **B** 189
 - Fälligkeit des (Rest-)Kaufpreises **B** 186 f.
 - Sachmängelhaftung **B** 190
 - Sicherung der Lastenfreistellung **B** 186 f.
- Inhaltliche Gestaltung des Ankaufsrechts B** 147 ff.
 - Eigentumsvormerkung **B** 148
 - Übertragbarkeit des Ankaufsrechts **B** 150 ff.
 - Vererblichkeit des Ankaufsrechts **B** 149

magere Zahlen = Rdn.

Register

Insolvenz des Käufers beim Ratenzahlungskauf C 56

- Anfechtbarkeit C 56
- Angemessene Entschädigung C 56
- Lösungsklauseln C 56
- Sittenwidrigkeit C 56
- Vollständige Erfüllung der Leistungspflichten des Verkäufers C 56
- Wahlrecht des Insolvenzverwalters C 56

Investitionen des Mieters beim Mietkauf B 109 f.

Kauf auf Rentenbasis C 6

- Beleihungswert C 6
- Förderimmobilienrente C 6
- Langlebigkeitsrisiko C 6
- Schuldgrund C 6
- Umgekehrte Hypothek C 6
- Wettcharakter C 6

Kaufpreis s. Fälligkeit

Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto beim Ratenzahlungskauf C 47 ff.

- Berechtigtes Sicherungsinteresse C 47
- Besonderes Sicherungsinteresse C 47
- Formulierungsbeispiel C 48
- Kosten des Notaranderkontos C 48
- Notar als neutrale Verteilerstelle C 47
- Objektives Sicherungsbedürfnis C 47
- Sicherster Weg C 48
- Subjektives Sicherungsbedürfnis C 47
- Vorhandensein mehrerer Grundpfandrechte C 47

Kaufpreiserstattung s. Erstattung ...

Kaufrechtlicher Teil des Mietkaufs B 129 ff.

- Ankaufsrecht des Mietkäufers B 130 ff.
- Anwendbarkeit kredit- und verbraucherrechtlicher Vorschriften B 157 ff.
- Inhalt des Kaufvertrages B 179 ff.

Kautions beim Mietkauf B 88 ff.

Kombination von Rückkauflassungsvormerkung und Verwertungsrecht C 73 ff.

- Kein direkter Verstoß gegen § 1136 BGB C 76
- Keine unzulässige Befriedigungsabrede i. S. d. § 1149 BGB C 74
- Rechtslage bei Formular- und Verbraucherträgen C 75 f.
- Vorfalligkeitsklausel keine Vertragsstrafe i. S. d. §§ 339 BGB C 75

Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung beim Mietkauf B 72 ff.

- Schönheitsreparaturen B 75 ff.
- Überwälzung der gesamten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten B 73 f.
- Verkehrssicherungspflicht B 85

Kosten- und steuerrechtliche Besonderheiten beim Erbbaurechtsmodell D 50 ff.

- Ertragsteuerrechtliche Überlegungen D 56
- Grunderwerbsteuer D 54 f.
- Notar- und Grundbuchkosten D 51 ff.

Kredit- und Verbraucherschutzrecht beim Mietkauf B 157 ff.

Kreditwesengesetz beim Ratenzahlungskaufvertrag C 136

- Bankgeschäft C 136
- Darlehen C 136
- Entgeltliche Stundung des Kaufpreises C 136
- Erlaubnispflicht nach KWG C 136
- Gewerbsmäßigkeit C 136
- Kreditgeschäft C 136

Kündigung des Mietverhältnisses beim Mietkauf B 98 ff.

- Außerordentliche Kündigung B 100 f.
- Ordentliche Kündigung B 99
- Verwendungen des Mieters B 109 f.
- Wegnahmerecht des Mieters B 107 f.
- Widerruflichkeit des Ankaufsrechts B 105 f.
- Zeitmietvertrag B 102 f.

Kündigungsausschluss bei Mietkauf B 39 ff.

- Beiderseitig befristeter Kündigungsausschluss B 42
- Einseitiger Kündigungsverzicht B 47
- Gesetzliche Befristungsgründe bei Wohnraummietverhältnis B 35
- Gestaltung des Kündigungsausschlusses beim Mietkauf B 44
- Kündigungsausschluss im Formularvertrag B 46
- Kündigungsausschluss im Individualvertrag B 45
- Mindestlaufzeit B 39 ff.

Künftige Rechtslage beim Verbraucher-kreditrecht – ohne Vorlagesperre C 90 ff.

- Änderungen für Immobilienratenzahlungskaufvertrag C 90
- Aushändigung einer Vertragsabschrift nach Vertragsschluss C 92
- Ausnahme von zwingenden Gesetzesvorgaben C 92
- Beifügung eines Tilgungsplans C 92
- Bestätigung des Notars über Wahrung der Käuferrechte C 93
- Erläuterungspflicht des Ratenzahlungsverkäufers C 92
- Geltung der allgemeinen Verbraucherdarlehensvorschriften C 91
- Gesamtfälligestellung des Kaufpreises bei Zahlungsverzug C 91

Register

- Jederzeitiges Tilgungsrecht des Käufers, **C 94**
- Kein Widerrufsrecht des Käufers bei notariellem Ratenzahlungskauf **C 93**
- Kostenermäßigung bei vorzeitiger Tilgung **C 94**
- Neue Anforderungen an inhaltliche Vertragsausgestaltung **C 92**
- Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie **C 90**
- Vorfalligkeitsentschädigungsanspruch des Verkäufers **C 94**
- Vorvertragliche Informationspflichten **C 92**
- Zwingende Geltung bei notariell beurkundeten Immobilienratenzahlungskäufen **C 92**

Lastenfreistellung s. a. Sicherung der L.

Lastentragungswechsel s. Herbeiführung

Lastenübergang s. Besitzübergang

Mietdauer B 32 ff.

- Beiderseitig befristeter Kündigungsausschluss **B 42**
- Gesetzliche Befristungsgründe bei Wohnraummietverhältnis **B 35**
- Kündigungsausschluss **B 39 ff.**
- Mindestlaufzeit **B 39 ff.**
- Zeitmietvertrag **B 34 ff.**

Miete beim Mietkauf B 53 ff.

- Betriebskosten **B 61 ff.**
- Fälligkeit der Miete **B 60**
- Mieterhöhung **B 57 ff.**
- Miethöhe **B 54**
- Überschreitung der Wesentlichkeitsgrenze **B 55**
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung **B 66**

Mieterstellung beim Mietkauf s. a. Berechtigung zur Übertragung

Mietgrundstück s. Gebrauch

Mietkauf A 1 B 1 ff C 5

- Allgemeines **A 1 B 1 f.**
- Ankaufsrecht des Mieters **B 130 ff.**
- Anwendbarkeit kredit- und verbraucherrechtlicher Vorschriften **B 157 ff.**
- Aufhebungsvertrag **B 125**
- Betriebskosten s. dort
- Beurkundungsbedürftigkeit **B 9**
- Bruchteilsgemeinschaft s. dort
- Erschließungskosten **B 86**
- Ertragsteuerrechtliche Überlegungen **B 213 ff.**
- Formulierungsvorschlag **B 219**
- Gebrauch des Mietgrundstücks und Gebrauchsüberlassung **B 67 ff.**
- Gestaltungsbesonderheiten s. dort
- Grunderwerbsteuer **B 211 f.**
- Inhalt des Kaufvertrages **B 179 ff.**

A, B, C, D = Hauptkapitel

- Kaufrechtlicher Teil des Mietkaufs **B 129 ff.**
- Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung **B 72 ff.**
- Kündigung des Mietverhältnisses **B 98 ff.**
- Mietdauer **B 32 ff.**
- Mietkaufbedingte zusätzliche Vereinbarungen **B 111 ff.**
- Mietparteien **B 15 ff.**
- Mietrechtliche Phase **C 5**
- Mietsicherheit (Kautio) **B 88 ff.**
- Mietvertraglicher Teil des Mietkaufs **B 3 ff.**
- Nießbrauch als Alternative zum Mietvertrag **B 126 ff.**
- Notar- und Grundbuchkosten **B 207 ff.**
- Rechte des Mieters bei Sach- und Rechtsmängeln **B 92 ff.**
- Regelungen zur Miete **B 53 ff.**
- Steuersparmodell **A 2**
- s. a. Anwendbare Rechtsvorschriften, aufschiebend bedingter Kaufvertrag

Mietkaufbedingte zusätzliche Vereinbarungen im Mietvertragsteil B 111 ff.

- Aufschiebend bedingter Kaufvertrag **B 118**
- Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages **B 111 ff.**
- Verwendungsabreden hinsichtlich der Miete **B 120 ff.**

Mietkauf im Erbbaurechtsmodell D 1

- Alternative zu den konventionellen Kreditkaufmodellen **D 1**
- Besonderheiten dieses Modells **D 1**
- Formulierungsbeispiel für Verbraucher-Verbraucher-Konstellation **D 57**

Mietkauf vom Unternehmer/Bauträger B 191 ff.

- Anwendbarkeit der MaBV **B 195**
- Beurkundung der Baubeschreibung **B 196**
- Gebrauchte Immobilie **B 192**
- Gewährleistungspflicht **B 204 f.**
- Neubau/Saniertes Altbau **B 193 ff.**
- Notwendigkeit einer Abnahme **B 197 ff.**

Mietparteien B 15 ff.

- Berechtigungsverhältnis **B 15**
- Bruchteilsgemeinschaft **B 16 ff.**
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts **B 25 ff.**

Mietsicherheit beim Mietkauf B 88 ff.

Mietvertrag mit Ankaufsrecht s. Reformation des Mietvertrages

Mietvertraglicher Teil des Mietkaufs B 3 ff.

- Anwendbare Rechtsvorschriften **B 6 f.**
- Aufhebungsvertrag **B 125**
- Berechtigung zur Übertragung der Mieterstellung **B 28 ff.**
- Beurkundungsbedürftigkeit **B 9 ff.**
- Erschließungskosten **B 86 f.**
- Gebrauch des Mietgrundstücks **B 67 ff.**

magere Zahlen = Rdn.

- Gebrauchsüberlassung **B** 67 ff.
- Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung **B** 72 ff.
- Kündigung **B** 98 ff.
- Mietdauer **B** 32 ff.
- Mietkaufbedingte zusätzliche Vereinbarungen **B** 111
- Mietparteien **B** 15 ff.
- Mietsicherheit (Kaution) **B** 88 ff.
- Mietvertrag über ein Wohnhausgrundstück **B** 7
- Mischmietverhältnis **B** 7
- Nießbrauch als Alternative **B** 126 ff.
- Regelungen zur Miete **B** 53 ff.
- Regelungsbedürftige Punkte **B** 4
- Sach- und Rechtsmängel **B** 92 ff.
- Vertragsfreiheit **B** 8
- Mindestlaufzeit durch Kündigungsausschluss bei Mietkauf B** 39 ff.
- Nachfolgeregelung bei Versterben eines von zwei Käufern C** 99 ff.
- Erwerb in Bruchteilsgemeinschaft **C** 100 ff.
- Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts **C** 103
- Nebentätigkeitsgebühr** s. Notarkosten
- Nennbetrag** als Geschäftswert s. Notarkosten
- Nießbrauch als Alternative zum mietvertraglichen Teil des Mietkaufs B** 126 ff.
- Notarkosten beim Ratenzahlungskauf C** 138
- Fälligkeitsüberwachung **C** 138
- Nebentätigkeitsgebühr **C** 138
- Nennbetrag des Kaufpreises als Geschäftswert **C** 138
- Notverkauf **C** 138
- Rückkaufassungsvormerkung **C** 138
- Sicherungsgeschäft **C** 138
- Sicherungsgrundpfandrecht **C** 138
- Vollzugsgebühr **C** 138
- Vorlagehaftung **C** 138
- Wertermittlung **C** 138
- Zinsen **C** 138
- Notar- und Grundbuchkosten beim Erbbaurechtsmodell D** 51 ff.
- Beurkundungsgebühr des Notars **D** 53
- Geschäftswert für Erbbaurechtsbestellung **D** 51
- Kostenrechtlicher Vorteil im Vergleich zum Mietkauf **D** 52
- Mitberücksichtigung des vorhandenen Gebäudes **D** 51
- Vollzugsgebühr des Notars **D** 53
- Notar- und Grundbuchkosten beim Mietkauf B** 206 ff.
- Gegenstandsverschiedenheit von Mietvertrag und Ankaufsrecht **B** 207

Register

- Geschäftswert für Mietvertrag und Ankaufsrecht **B** 207 ff.
- Notar- und Grundbuchkosten beim Ratenzahlungskauf C** 137 ff.
- Grundbuchkosten **C** 139 ff.
- Notarkosten **C** 138
- Notarielle Belehrungspflichten beim Mietkauf A** 28 f.
- Notverkauf** s. Notarkosten
- Nutzenübergang** s. Besitzübergang
- Nutzungsüberlassungsvertrag** s. Gestaltung des ...
- Ratenlieferungsvertrag C** 15
- Sukzessivlieferungsvertrag **C** 16
- Teilmengen **C** 16
- Zeitliche Streckung **C** 16
- Ratenzahlungskauf C** 1
- Beweggründe **C** 2
- Fallgruppenbildung **C** 22
- Gestaltung **C** 3
- Sachverhaltserforschung **C** 1
- s. a. Abgrenzung zu ähnl. Tatbeständen
- Ratenzahlungskauf im GbR-Modell E** 1
- Besonderheiten bei der Gestaltung des Einbringungsvertrages **E** 15
- Besonderheiten bei der Gestaltung des Nutzungsüberlassungsvertrages **E** 31
- Definition s. dort
- Einkommensteuer s. dort
- Erfüllungsübernahme s. dort
- Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers s. dort
- Formulierungsbeispiel **E** 32
- GbR- An- und Abwachungsmodell als Gestaltungsalternative **E** 2
- Gestaltung des GbR-Gesellschaftsvertrages
- Gestaltungseinzelheiten des sog. GbR-An- und Abwachungsmodells **E** 3 ff.
- Gestaltung des Verkaufs/der Abtretung des GbR-Gesellschaftsanteils **E** 23 ff.
- Grundbuchkosten s. dort
- Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre C** 26 ff.; s. a. Gestaltungsschwerpunkte
- Leichtere Störfallvorsorge **C** 27
- Später Lastentragungswechsel im Außenverhältnis **C** 28
- Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre C** 23 ff.; s. a. Gestaltungsschwerpunkte
- Früher Lastentragungswechsel im Außenverhältnis **C** 24
- Schwierigere Störfallvorsorge **C** 25
- Ratenzahlungsplan beim Ratenzahlungskauf C** 41
- Bestandsverzeichnis **C** 41
- Beurkundung **C** 41
- Beurkundungsverfahren **C** 41

Register

A, B, C, D = Hauptkapitel

- Erklärungen mit Regelungscharakter **C 41**
- Erzeugung von Rechtswirkungen **C 41**
- Formulierungsbeispiel **C 41**
- Informationszwecke **C 41**
- Raten- und Zinszahlungsplan **C 41**
- Räumungspflicht des Käufers im Rückabwicklungsfall C 70 f.**
- Formulierungsbeispiel für Fortsetzung des Vertrages als Mietverhältnis **C 71**
- Formulierungsbeispiel für vollstreckbare Räumungsverpflichtung **C 70**
- Fortsetzung des Vertrages als Mietverhältnis **C 71**
- Keine Umqualifizierung in Mietverhältnis **C 70**
- Räumungsschutzverzicht des Käufers **C 70**
- Rückgewähr des erlangten Besitzes **C 70**
- Unanwendbarkeit der mietrechtlichen Räumungsschutzvorschriften **C 70**
- Vorleistungsrisiko des Verkäufers **C 70**
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung wegen Räumungsanspruch **C 70**
- Rechtliche Einordnung des Mietkaufs/Ratenzahlungskauf A 5 ff.**
- Abgrenzung zwischen Bar- und Kreditkauf **A 5**
- Definition des Mietvertrages mit Ankaufsrecht **A 8 ff.**
- Definition des Ratenzahlungskaufvertrages **A 12 ff.**
- Rechtsfolge der Rücktrittsrechte C 62 ff.**
- Erstattung des Kaufpreises **C 63 ff.**
- Nutzungsentschädigung **C 63 ff.**
- Räumungspflicht des Käufers **C 70 f.**
- Verrechnung **C 63 ff.**
- Verwendungsersatzanspruch **C 67 ff.**
- Wiederinstandsetzungsverpflichtung **C 67 ff.**
- Rechtliche Lage beim Verbraucherkreditrecht s. Aktuelle Rechtslage**
- Rechtsvorschriften beim Mietkauf s. Anwendbare ...**
- Rückabwicklungsfall s. Erstattung ...; s. a. Räumungspflicht des Käufers**
- Rückabwicklungsrecht s. Gestaltung des ...; s. a. störfallbedingtes R.**
- Rückauffassungsvormerkung s. Notarkosten**
- Rücktrittsgründe beim Ratenzahlungskauf C 54 ff.**
- Insolvenz des Käufers **C 56**
- Unzureichender Sachversicherungsschutz **C 58**
- Vorversterben des Käufers **C 61 f.**
- Weiterveräußerungs- oder -belastung **C 59**
- Zahlungsverzug **C 55**
- Zwangsvollstreckung in Vertragsobjekt **C 57**

- Rücktrittsrecht des Käufers bei Tod/Ehescheidung C 85**
- Rücktrittsrecht der Erben des Käufers **C 85**
- Rücktrittsrecht des Käufers bei Ehescheidung **C 85**
- s. a. Rechtsfolge der Rücktrittsrechte
- Rücktrittsrecht des Verkäufers s. a. Rücktrittsgründe; s. ferner Insolvenz des Käufers; s. a. vorbehaltenes Rücktrittsrecht**
- Sachmängelhaftung beim Erbbaurechtsmodell D 43 ff.**
- Grenzen des Haftungsausschlusses bei Neubaurechtsmodellen **D 45**
- Haftungsausschluss bei Gebrauchtimmobilien **D 44**
- Inhaltskontrolle bei Gewährleistungsausschluss im Individualvertrag **D 45**
- Rechtslage bei Formular- oder Verbraucherverträgen **D 44**
- Sach- und Rechtsmängel beim Mietvertrag B 92 ff.**
- Mietminderung **B 93 f.**
- Schadens- und Aufwendungsersatz **B 95**
- Überwälzung der Sachgefahr **B 96 f.**
- Schönheitsreparaturen beim Mietkauf B 75 ff.**
- Abgeltungsklausel **B 84**
- Fristenplan **B 78 ff.**
- Kostenbeteiligungsklausel **B 84**
- Quotenklausel **B 84**
- Quotenhaftungsklausel **B 84**
- Starrer Fristenplan **B 78 ff.**
- Schuldrechtliches Nutzungsentgelt beim Erbbaurechtsmodell D 37 ff.**
- Absicherung des schuldrechtlichen Nutzungsentgelts durch Grundpfandrecht **D 38**
- Entbehrlichkeit einer umfassenden Entschädigungsvereinbarung **D 41**
- Erhöhung und Ermäßigung des Erbbauszinszahlungsanspruchs **D 42**
- Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit Erwerb des Erbbaurechts **D 39**
- Mietkaufvariante des Erbbaurechtsmodells **D 37**
- Preisklauselgesetz **D 42**
- Verbraucherpreisindex **D 42**
- Wertsicherung des schuldrechtlichen Erbbauszins **D 42**
- Wirkung des schuldrechtlichen Nutzungsentgelts bei Rechtsnachfolge **D 40**
- Zulässige Beschränkung des Entschädigungsanspruchs **D 41**
- Sicherung des Befriedigungsanspruchs durch Reallast C 79**
- Ersatz durch Zahlung eines Kapitalbetrages **C 79**

magere Zahlen = Rdn.

- Formulierungsbeispiel **C 79**
- Kein Ablösungsrecht für Verkäufer **C 79**
- Keine dingliche Verfallklausel **C 79**
- Reallast von bestimmter Dauer **C 79**
- Vorteilhaftigkeit bei wertgesicherten Kaufpreisaraten **C 79**
- Sicherung des Befriedigungsanspruchs durch Rentenschuld C 78**
- Ablöseanspruch des Verkäufers nur bei Grundstücksverschlechterung **C 78**
- Grundsätzlich kein Ablöseanspruch für Verkäufer **C 78**
- Sicherung des Befriedigungsanspruchs durch Sicherungsgrundschuld C 80 ff.**
- Abtretung der Grundschuld an Kreditinstitut **C 80**
- Auflösend bedingte Grundschuldbestellung **C 82**
- Beleihungspraxis der Kreditinstitute **C 80**
- Entstehung einer Eigentümergrundschuld **C 82**
- Formulierungsbeispiel **C 81**
- Gleichlauf der Fälligkeit von Kaufpreisforderung und Grundschuldkapital **C 81**
- Keine Kündigungsfrist für Grundschuldnebenleistungen **C 81**
- Pfändung der Eigentümergrundschuld **C 82**
- Pfändung des Grundschuldrückgewähranspruchs **C 82**
- Sechsmonatige Kündigungsfrist für Grundschuldkapital **C 81**
- Verbreitung in der Kreditsicherungspraxis **C 80**
- Vermeidung von Neubestellungs- und Löschungskosten **C 80**
- Vorrang der Rückauffassungsvormerkung **C 82**
- Vorzeitige Ablösung des Kaufpreises mit Kreditfinanzierung **C 80**
- Sicherung des Befriedigungsanspruchs durch Sicherungshypothek C 83 f.**
- Auflösend bedingte Hypothekenbestellung **C 84**
- Entstehung einer Eigentümergrundschuld **C 83**
- Erteilung einer öffentlich-beglaubigten Löschungsquittung **C 83**
- Hilfspfändung **C 83**
- Pfändung der Eigentümergrundschuld **C 83**
- Vorrang der Rückauffassungsvormerkung **C 83**
- Sicherung des Erbbauberechtigten durch Eigentumsvormerkung D 47 ff.**
- Eigentumsvormerkung bei Begründung des Erbbaurechts **D 48**
- Eigentumsvormerkung erst mit Ausübung des Ankaufsrechts **D 49**

Register

- Fälligkeit des Kaufpreises nach Ausübung des Ankaufsrechts **D 49**
- Fälligkeit des Kaufpreises erst nach Sicherung der Lastenfreistellung **D 49**
- Sicherung der Lastenfreistellung beim Mietkauf B 186 f.**
- Sicherung der Lastenfreistellung beim Ratenzahlungskauf C 44 ff.**
- Abtretung der Kaufpreisaraten an den Grundpfandgläubiger **C 46**
- Bevollmächtigung des Notars zur Einholung des Freigabeversprechens **C 46**
- Einholung einer Lastenfreistellungsverpflichtungserklärung **C 46**
- Formulierungsbeispiel **C 46**
- Freigabeverprechen des Grundpfandgläubigers **C 46**
- Freigabevormerkung zugunsten des Käufers **C 46**
- Interne Kaufpreisverwendungsabsprache **C 45**
- Löschungsbewilligung **C 44**
- Nichvalutierungserklärung **C 45**
- Risiko zweckwidriger Verwendung **C 45**
- Treuhandaufgabe **C 44**
- Treuhandauftrag **C 44**
- Valutierte Grundpfandrechte **C 44**
- Steuersparmodell A 2**
- Gestaltungsmissbrauch **A 2**
- Liebhaberei **A 2**
- Störfallbedingtes Rückabwicklungsrecht bei Ratenzahlungskauf C 52 ff.**
- Gestaltung des Rückabwicklungsrechts **C 53**
- Rechtsfolgenseite des Rücktrittsrechts **C 62 ff.**
- Rücktrittsvorbehalt **C 52**
- Tatbestandsseite des Rücktrittsrechts **C 54 ff.**
- Vertragliches Rücktrittsrecht **C 53**
- Tatbestandsseite des Rücktrittsrechts C 54 ff.**
- Insolvenz des Käufers **C 56**
- Unzureichender Sachversicherungsschutz **C 58**
- Verschlechterung der Einkommens- und Vermögenssituation des Käufers **C 54**
- Verschlechterung des Kaufgrundstücks **C 54**
- Vorversterben des Käufers **C 61 f.**
- Weiterveräußerungs- oder -belastung **C 59**
- Zahlungsverzug **C 55**
- Zwangsvollstreckung in Vertragsobjekt **C 57**
- Typische Mietkaufkonstellationen A 16 ff.**
- Gewerblich genutzte Immobilien **A 16**
- Kaufpreisaufbringung unsicher **A 20**

Register

A, B, C, D = Hauptkapitel

- Mietkauf als Verbesserung der Verwertungsmöglichkeiten **A** 19
- Sofortige kaufvertragliche Bindung unerwünscht **A** 18 f.
- Typische Ratenzahlungskaufkonstellationen A** 21 ff.
- Beleihungspraxis der Kreditinstitute **A** 23 ff.
- Fremdfinanzierung nicht möglich/unerwünscht **A** 22
- Vermeidung einer Vorfälligkeitsentschädigung **A** 26
- Übertragbarkeit des Ankaufsrechts B** 150 ff.
- Ausdrückliche Regelung zur Übertragbarkeit **B** 152 f.
- Keine Übertragbarkeit von Gesetzes wegen **B** 151
- Widerrufsrecht des Mietverkäufers **B** 154
- s. a. Ankaufsrecht ...
- Übertragung der Mieterstellung** s. Berechtigung zur ...
- Überwälzung der Sachgefahr auf Mieterkäufer B** 96 f.
- Unzureichender Sachversicherungsschutz C** 58
- Notwendigkeit einer Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung **C** 58
- Verbraucherkreditrecht beim Mietkauf B** 157 ff.
- Aktuelle Rechtslage s. dort
- Angabe des Jahreszinses **B** 173
- Anwendbare Vorschriften des Verbraucherdarlehensrechts **B** 171 ff.
- Darlehenskosten **B** 174
- Entgeltlichkeit **B** 163
- Entgeltliches Teilzahlungsgeschäft **B** 164
- Entgeltlicher Zahlungsaufschub **B** 165
- Sonstige Finanzierungshilfe **B** 160 ff., 166
- Verbraucherdarlehen **B** 158 f.
- Verbrauchervertrag **B** 161 f.
- Verbundener Vertrag **B** 170
- Widerrufsrecht **B** 175 f.
- Zahlungsaufschub **B** 160 ff.
- Verbraucherkreditrecht beim Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre C** 132 ff.
- Aktuelle Rechtslage **C** 133
- Entgeltlicher Zahlungsaufschub **C** 133
- Gesamtfälligkeitstellung bei Zahlungsverzug des Käufers **C** 133
- Kein Immobiliendarlehensvertrag **C** 133
- Künftige Rechtslage **C** 134
- Neues Verbraucherkreditrecht **C** 134
- Verbraucherkreditrecht beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre C** 86 ff.
- Aktuelle Rechtslage **C** 87 ff., s. a. Aktuelle Rechtslage
- Anwendbarkeit der verbraucherkreditrechtlichen BGB-Vorschriften **C** 86
- Derzeitige Rechtslage **C** 86 ff.
- Künftige Rechtslage **C** 90 ff.
- Vereinbarungsdarlehen C** 18
- Anfängliches Verkäuferdarlehen **C** 21
- Darlehensrückerstattungsanspruch **C** 19
- Fremddarlehenszinsen als Werbungskosten **C** 21
- Hypothekengesicherte Darlehensschuld **C** 20
- Kaufpreisrestschuld **C** 20
- Realvertrag **C** 18
- Risikozuschlag **C** 21
- Schuldumwandlung **C** 19
- Steuerpflichtigkeit des Zinsanteils **C** 21
- Überschusserzielungsabsicht **C** 21
- Verpflichtungsvertrag **C** 18
- Verkehrssicherungspflicht beim Mietkauf B** 85
- Versterben eines von zwei Käufern** s. Nachfolgeregelung
- Vertragsfreiheit beim Mietkauf B** 8
- Verwendungen des Mieters beim Mietkauf B** 109 f.
- Verwendungsabreden hinsichtlich der Miete beim Mietkauf B** 120 ff.
- Verwendungsersatzanspruch des Verkäufers im Rückabwicklungsfall C** 67 ff.
- Ausschluss eines Erstattungsanspruchs **C** 69
- Begrenzung der Ersatzpflicht auf nachgewiesene Material- und Personalkosten **C** 68
- Begrenzung der Ersatzpflicht auf nachweisbare Wertsteigerungen **C** 68
- Ersatz anderer Aufwendungen **C** 67
- Ersatz gewöhnlicher Erhaltungskosten **C** 67
- Ersatz laufender Leistungen **C** 67
- Ersatz notwendiger Verwendungen **C** 67
- Ersetzung von Erschließungsbeiträgen **C** 67
- Ersetzung von Gebäudeversicherungsprämien **C** 67
- Ersetzung von Grundsteuern **C** 67
- Ersetzung notwendiger Reparaturen **C** 67
- Ersetzung von Schönheitsreparaturen **C** 67
- Formulierungsbeispiel **C** 69
- Verwertungsrecht** des Verkäufers s. Dingliches ...
- Verzinsung beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre C** 35 ff.
- Annuitätenmodell **C** 36
- Berechnungsprogramm **C** 36
- Entbehrlichkeit einer zusätzlichen Wertesicherung **C** 37
- Erfüllungsübernahme **C** 37
- Formulierungsbeispiel **C** 36
- Gesetzliche Verzinsungsregelung **C** 35

magere Zahlen = Rdn.

- Gesetzliches Verzinsungsmodell für Darlehen **C** 36
- Keine Verzinsung **C** 35
- Kompensation des Geldwertverlustes **C** 35
- Notverkauf **C** 35
- Verzinsung **C** 35
- Verzug beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre** **C** 33 f.
- Ansparmodell **C** 34
- Bestimmter Kalendertag **C** 33
- Entbehrlichkeit einer Mahnung **C** 33
- Fälligkeitsmitteilung **C** 34
- Formulierungsbeispiel **C** 34
- Vorausgehendes Ereignis **C** 34
- Vorbehaltenes Rücktrittsrecht des Verkäufers – RKV mit Vorlagesperre** **C** 118 ff.
- Absicherung des Käufer-Erstattungsanspruchs mit Bürgschaft **C** 126
- Absicherung des Käufer-Erstattungsanspruchs mit Höchstbetrags-hypothek **C** 127 f.
- Absicherung des Käufer-Erstattungsanspruchs mit Sicherungsgrundschuld **C** 127 f.
- Eigenbesitz des Käufers **C** 130
- Einbeziehung des Verkäufers in Kaufvertragsübernahmeverhandlung **C** 123
- Erstattung vorauslagter Erschließungskosten **C** 124
- Erstattung vorgenommener Verwendungen **C** 124
- Formulierungsbeispiel **C** 121
- Fortbestehen der Eigentumsvormerkung als Buchrecht **C** 122 **C** 125
- Keine Umqualifizierung in Mietverhältnis **C** 131
- Löschungsbewilligung für Eigentumsvormerkung des Käufers **C** 118, **C** 120 ff.
- Löschungsvollmacht **C** 120
- Räumungspflicht des Käufers **C** 129 ff.
- Rückgängigmachung des Besitzwechsels **C** 118, **C** 129 ff.
- Rücktrittsrecht bei Käuferinsolvenz **C** 119
- Schubladenlöschungsbewilligung **C** 120
- Umfang der Erstattungspflicht des Verkäufers im Rücktrittsfall **C** 124
- Unanwendbarkeit der mietrechtlichen Räumungsschutzvorschriften **C** 130
- Verbot der Abtretung des Übereignungsanspruchs **C** 121
- Zweistufiges Verfahren für Löschung der Eigentumsvormerkung **C** 121
- Vorlagesperre** s. Eigentumsverschaffungs-sperre; s. ferner Fallgruppenbildung

Register

- Vor- und Nachteile des Erbbaurechtsmodells** **D** 12 ff.
- Automatische Verlängerung des Erbbaurechts **D** 19
- Gesamtgrundpfandrecht an Grundstück und Erbbaurecht **D** 14
- Keine Höchst- oder Mindestdauer für Erbbaurecht **D** 19
- Konkurrenz zwischen Grundschuld und Erbbauzinsrealast **D** 15
- Kündigungsverbot bei Erbbaurecht **D** 19
- Lastentragungswechsel im Außenverhältnis **D** 16
- Mitwirkung des Grundpfandgläubigers bei Verschaffung der ersten Rangstelle **D** 14
- Notwendigkeit der ersten Rangstelle **D** 13
- Rücktrittsverbot bei Erbbaurecht **D** 19
- Verdinglichung der Nutzungsentgeltverpflichtung **D** 17
- Verdinglichung der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien **D** 17
- Vermeidung der wohnungsmietrechtlichen Kündigungsvorschriften **D** 18
- Vorversterben des Käufers** **C** 60 f.
- Durchsetzung des Kaufpreisanspruch gegen Gesamtrechtsnachfolger **C** 61
- Haftungsbeschränkung der Erben **C** 61
- Kein Sicherungsinteresse des Verkäufers **C** 61
- Nichterfüllung des Kaufvertrages durch Erben **C** 61
- Vorzeitige Bezahlung des (Rest-)Kaufpreises beim Ratenzahlungskauf** **C** 43
- Formulierungsbeispiel **C** 43
- Neuberechnung des Annuitätenplans **C** 43
- Neuberechnung des Ratenzahlungsplans **C** 43
- Recht zur Voraustilgung bei verzinslichem Kaufpreis **C** 43
- Sondertilgung **C** 43
- Vorankündigung **C** 43
- Wegnahmerecht des Mieters beim Mietkauf** **B** 107 f.
- Weiterveräußerungs- oder -belastung durch Käufer** **C** 59
- Abredewidrige Weiterveräußerung **C** 59
- Eintritt des Erwerbers in kaufvertragliche Zahlungsverpflichtungen **C** 59
- Wertsicherung beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre** **C** 39 f.
- Dauer der Ratenzahlung **C** 39
- Formulierungsbeispiel **C** 39
- Kein Nebeneinander von Verzinsung und Wertsicherung **C** 39
- Marktbedingte Wertsteigerung **C** 40
- Preisklauselgesetz **C** 39

beck-shop.de

Register

A, B, C, D = Hauptkapitel

- Sachverhaltsklärung C 39
- Statistisches Bundesamt C 39
- Unwirksamkeit einer Preisklausel C 39
- Verbraucherpreisindex C 39
- Vollstreckungsunterwerfung C 39
- Wertsicherungsklausel C 39
- Widerruflichkeit des Ankaufsrechts beim Mietkauf B 105 f.**
- Wiederinstandsetzungspflicht des Käufers im Rückabwicklungsfall C 67 ff.**
- Kein Anspruch auf Wiederherstellung des vorvertraglichen Zustandes C 67
- Umgestaltung der Kaufimmobilie C 67
- Wertersatzanspruch des Verkäufers C 67 f.
- Wille der Beteiligten A 15 ff.**
- Typische Mietkaufkonstellationen A 16 ff.
- Typische Ratenzahlungskaufkonstellationen A 21 ff.

- Zahlungsverzug des Käufers beim Ratenzahlungskauf C 55**
- Zahlungsrückstand analog Mietrecht C 55
- Zeitmietvertrag B 34 ff.**
- Zinszahlungen C 9**
- Kapitalüberlassung C 10
- Wiederkehrende Vergütung C 10
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung beim Ratenzahlungskauf C 42**
- Annuitätenmodell C 42
- Bestimmtheitsgrundsatz C 42
- Verzugszinsbeginn C 42
- Verzugszinshöhe C 42
- Vollstreckbare Ausfertigung C 42
- Zwangsvollstreckung in Vertragsobjekt C 57**
- Sittenwidrigkeit C 57
- Vollstreckungsschutz C 57