

 City Immobilienmakler



Mietkaufvertrag

Bereitgestellt von:

City Immobilienmakler Hannover
vertreten durch den Unternehmensverbund
DVI GmbH Bahnhofstraße 8 30890 Barsinghausen

Mietkaufvertrag mit Auflassung

Verhandelt zu, am

.vor Notar

mit dem Amtssitz in

.erschieden:

1. Herr / Frau

- nachstehend „Vermieter“ oder „Verkäufer“ genannt –

2. Herr / Frau

- nachstehend „Mieter“ oder „Käufer“ genannt -

.Die Erschienenen erklärten folgendes vorab:

A. Vorbemerkung

Der Verkäufer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

.....

.Zu Lasten des nacherwähnten Kaufobjektes sind im Grundbuch folgende Lasten eingetragen:

.....

.Der Käufer bevollmächtigt:

Herrn / Frau

1. Die zu übereignende Grundstücksfläche an die Erwerber aufzulassen, bzw. wieder zurückaufzulassen,

2. Die sich aus dem zu fertigenden Auszug aus dem Veränderungsnachweis ergebenden Bestandsveränderungen, soweit notwendig, im Grundbuch wahren zu lassen.
3. Notwendig werdende Löschungen zu bewilligen und zu beantragen.
4. Alles zu tun, was zur Wahrung der sich aus der erwähnten und gegenwärtigen Urkunde und der Rückauflassung ergebenden Rechtsänderungen im Grundbuch noch irgendwie erforderlich werden könnte. Jeder Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, diese Vollmacht auf Dritte zu übertragen. Die Vollmacht soll auch, soweit möglich, über den Tod der Vollmachtgeber hinaus Gültigkeit haben.

Die vorstehend erwähnten Lasten des Grundstücks sowie die Auflassungsvormerkungen sind dem Käufer bekannt und bleiben bestehen.

B.

Dies vorausgeschickt, erklären die Erschienenen weiter:

Mietkaufvertrag

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Verkäufer vermietet hiermit an den Käufer, den folgenden Grundbesitz der Gemarkung

.....:

.....
(genaue Bezeichnung, Ort, Lage, Flurstücknr.)

samt den darauf befindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen.

Das Gebäude darf nur zu privaten Wohnzwecken benutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet, kann aber in einem neuen oder ergänzenden Mietvertrag zwischen den Parteien geregelt werden.

§ 2 Miete

Die monatliche Miete beträgt €

(in Worten €).

- -

Die Miete ist im Voraus zu bezahlen, für den laufenden Monat bis zum 3. Werktag dieses Monats. Entscheidend ist der Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters.

Die Miete ist auf folgendes Konto zu überweisen:

Konto-Nr.: bei

BLZ Kontoinhaber

Wird die Miete nicht rechtzeitig bezahlt, befindet sich der Mieter entsprechend in Verzug. Der Vermieter ist berechtigt, kostenpflichtig Mahnungen zu erstellen, Zinsen in gesetzlich vorgeschriebener Höhe zu verlangen und einen Rechtsanwalt mit der Problematik zu beauftragen. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt der Mieter als Verzugsschäden.

§ 3 Schlüssel:

Die Mieter erhalten folgende Schlüssel:(Zahl) für,
.....(Zahl) für und (Zahl) für
.....

Weitere, zum Beispiel wegen des Verlustes eines Schlüssels notwendige Schlüssel, dürfen nur nach Absprache mit dem Vermieter angefertigt werden.

Sollte der Mieter einen Schlüssel verlieren oder sollte er bei der etwaigen Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die er selbst hat anfertigen lassen, an den Vermieter herausgeben, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Schlüssel nachmachen, oder die betreffenden Schlösser verändern oder austauschen lassen.

§ 4 Mietdauer:

Das Mietverhältnis beginnt am und endet mit dem Kauf der Immobilie durch den Mieter.

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB findet nicht statt. Eine etwaige Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Erfüllt der Mieter seine gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht, haftet er dem Vermieter für den daraus entstehenden Schaden. Dazu gehört auch ein kompletter oder teilweiser Mietausfall oder der Schaden eines evtl. erforderlich werdenden ungünstigeren Mietvertrages.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose, durch Verhalten des Mieters hervorgerufene Kündigung des Vermieters, haftet der Mieter für den Mietausfall der durch einen Leerstand der Räume hervorgerufen wird. Dieser Anspruch besteht nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine ordentliche Kündigungsfrist abgelaufen wäre.

§ 5 Nebenkosten:

In der Grundmiete sind die Nebenkosten nicht enthalten. Die unten angekreuzten Nebenkosten sind vom Mieter zu bezahlen, zuzüglich etwaiger neu eingeführter Nebenkosten.

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer

Die Kosten der Wasserversorgung, insbesondere des Wasserverbrauchs und der Wasserentsorgung, die Grundgebühren, die Zählermiete

Die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage, insbesondere die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung

die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit dieser Anlage sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,

die Kosten der erforderlichen Messungen,
die Kosten der Anmietung oder anderweitigen Gebrauchsüberlassung sowie der Verwendung der Anlagen zur Verbrauchserfassung,

die Kosten der Berechnung der Verbrauchswerte,

die Kosten der Versorgung mit Fernwärme, insbesondere die Kosten der Wärmelieferung, Grund-, Arbeits-, und Verrechnungspreis,

die Kosten des Betriebs und der zugehörigen Anlagen,

die Kosten der Reinigung und Wartung der Etagenheizungen,

die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

die Kosten der Versorgung mit Fernwarmwasser, insbesondere die Kosten der Lieferung, Grund-, Arbeits-, und Verrechnungspreis und des Betriebs der zugehörigen Anlagen,

die Kosten der Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte,

und die Kosten der Schornsteinreinigung (Gebühren des Bezirksschornsteinfegers)

Die Heizung ist mindestens einmal jährlich zu warten.

Die Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr.

Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, insbesondere die Kosten der Versicherung gegen Feuer, Sturm und Wasser, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung.

.....

.....

.....

Die durchzuführenden Wartungsarbeiten sind vom jeweils durchführenden Installateur / Techniker / Schornsteinfeger zu bestätigen, diese Bestätigungen sind dem Vermieter nach Erhalt vorzulegen, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchführen lassen sollte, wenn die betreffende Position nach den Regelungen dieses Vertrages nicht vom Vermieter durchgeführt wird.

Für die Nebenkosten, die über den Vermieter abgerechnet werden, ist vom Mieter ein monatlicher Vorschuss in Höhe von € (in Worten: €) zu bezahlen.

Die Nebenkostenvorauszahlungen sind zusammen mit der jeweiligen Monatsmiete auf das in § 2 des Vertrages benannte Konto zu bezahlen.

Erfolgt die Übergabe der Mietsache vor dem eingangs vereinbarten Datum des Mietbeginns, trägt der Mieter die Nebenkosten ab der Übergabe bzw. mit dem Beginn der Nutzung, wenn diese vor der Übergabe beginnt.

Die endgültige Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nach Ende des jeweiligen Abrechnungsjahres.

Zieht der Mieter vor Ende des Jahres aus, erfolgt die endgültige Abrechnung zusammen mit der Jahresabrechnung nach Ende des Jahres.

Die endgültig errechneten Nebenkosten sind innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der Jahresabrechnung zu bezahlen. Werden die Nebenkosten nicht innerhalb dieser Frist gezahlt, befindet sich der Mieter in Verzug mit der Zahlung. Der Vermieter kann die bei einer verspäteten Mietzahlung vereinbarten kostenpflichtigen Maßnahmen einleiten.

Sollte der Mieter mit mehreren Zahlungen, Miete oder Nebenkosten, in Rückstand sein und bei einer Teilzahlung keine Bestimmung hinsichtlich des Verwendungszwecks treffen, trifft diese Bestimmung der Vermieter.

§ 6 Kautio:

Als Sicherheitsleistung zahlt der Mieter an den Vermieter eine Kautio in Höhe von Monatsmieten, dies entspricht € (in Worten: €).

Die Zinsen verbleiben bei der Kautio und erhöhen diese. Sie dienen dem gleichen Zweck wie die Kautio. Die Kautio dient der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag.

Der Mieter darf die Kautio nicht vorzeitig durch Einbehaltung der Miete aufrechnen, auch nicht kurz vor dem Mietende.

Die Kautio kann auch erbracht werden durch selbstschuldnerische und unbeschränkte Bankbürgschaft eines anerkannten Kreditinstitutes. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Mieter.

Die Bürgschaftsurkunde muss bei Mietbeginn vorgelegt und dem Vermieter übergeben werden.

§ 7 Übernahme / Übergabe der Mietsache, Umbauten, Werbung, Besichtigung:

Der Vermieter übergibt die Mietsache dem Mieter wie besichtigt.
Der Mieter hat dem Vermieter auftretende Schäden unverzüglich mitzuteilen, gleich wer nach dem Gesetz oder diesem Vertrag zur Beseitigung oder Kostentragung des Schadens verpflichtet ist. Schäden aufgrund einer verspäteten Anzeige hat der Mieter zu tragen.

Der Mieter kann wegen etwaiger Mängel der Mietsache keine mittelbaren Schäden oder Mangelfolgeschäden gegen den Vermieter geltend machen.

Der Vermieter haftet nicht für die Lieferung von Strom, Gas und Wasser. Bei einer Unterbrechung der Lieferung hat der Mieter keine Ansprüche gegen den Vermieter.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen kann der Mieter Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt sowie bei der Verursachung von Körperschäden.

Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat.

Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

Bei Ende des Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Begehung zusammen mit dem Mieter und mit einem Handwerker oder Sachverständigen verlangen.

Ansprüche des Mieters auf Erweiterung, Umbau oder Änderung bestehen nicht. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Der Vermieter ist zu einer Zustimmung zu einem entsprechenden Verlangen des Mieters nicht verpflichtet.

Wird eine solche Zustimmung durch den Vermieter erteilt, trägt gleichwohl der Mieter die Kosten des Umbaus einschließlich der Kosten der behördlich erforderlichen Genehmigungen.

Durch das Verlegen anderer Böden darf die Substanz der Immobilie und der darunter liegende Boden nicht verschmutzt oder beschädigt werden.

Der Mieter darf Außenantennen und Parabolspiegel nur mit Genehmigung des Vermieters anbringen. Die Kosten des Anbringens trägt der Mieter.

Bei Auszug sind angebrachte Antennen auf Wunsch des Vermieters zu entfernen. Die Kosten des Entfernens trägt der Mieter. Die Immobilie darf weder beim Anbringen noch beim Entfernen beschädigt werden.

Beim Mietende müssen die Umbauten auf Wunsch des Vermieters rückgängig gemacht werden. Dabei muss der ursprüngliche Zustand der Mietsache wieder hergestellt werden. Die Kosten des Rückbaus trägt der Mieter.

Die baurechtlichen Vorschriften müssen beim Ein-, Aus- und Umbau vom Mieter beachtet werden. Für Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften oder fehlende behördliche Genehmigungen haftet der Mieter in vollem Umfang.

Der Vermieter kann das Wegnahmerecht des Mieters hinsichtlich der vorgenommenen Umbauten abwenden, wenn er dem Mieter eine angemessene Summe dafür bezahlt, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse an dem Rückbau hat.

Auch eine kurze Mietdauer hat keinen Einfluss auf die Bestimmungen dieses §.

Der Anspruch auf Barrierefreiheit nach § 554 a BGB bleibt selbstverständlich unberührt.

Der Vermieter ist berechtigt, Maßnahmen zur Verbesserung der Immobilie oder zur Einsparung von Heizenergie einschließlich des Heizartwechsels durchzuführen. Gleiches gilt für Maßnahmen zur notwendigen Erhaltung der Mietsache und zur Gefahrenabwehr.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume freizumachen und die Maßnahmen zu dulden. Wird durch sein Verhalten der Umbau verzögert oder behindert, haftet er für den deswegen entstehenden Schaden. Unerhebliche Minderungen der Mietsache darf der Mieter gegenüber dem Vermieter nicht geltend machen.

Falls möglich, spricht der Vermieter die zeitliche Durchführung solcher Maßnahmen mit dem Mieter ab.

In regelmäßigen Abständen dürfen der Vermieter und seine Beauftragten Grundstück und Immobilie betreten. Der Vermieter und seine Beauftragten sind berechtigt, zu den nach diesem Vertragsgeregelten Maßnahmen, Immobilie und falls vorhanden Garten zu betreten. Dazu gehört auch das Ablesen der Zählerstände der Verbrauchsmessanlagen.

Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses darf die Immobilie vom Vermieter und Interessenten einer weiteren Vermietung nach Absprache mit dem Mieter betreten werden. Eine solche Besichtigung kann auch am Wochenende erfolgen.

Falls nicht Gefahr in Verzug ist, wird das Betreten nur während der Woche, tagsüber und nach angemessener vorheriger Anmeldung erfolgen.

Falls der Mieter über längere Zeit abwesend ist, hat er einen Schlüssel einer Person seines Vertrauens auszuhändigen, mit der der Vermieter die Immobilie nach Absprache betreten kann. Stattdessen kann der Mieter dem Vermieter auch gestatten, die Immobilie bei Bedarf zu betreten.

Das gilt auch für eine längere Abwesenheit vor dem Vertragsende, wenn der Mieter schon vor dem Vertragsende ausziehen sollte.

§ 8 Schönheitsreparaturen:

Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung und Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von € oder % der Jahreskaltmiete jährlich zu tragen.

Schäden, die der Mieter, seine Familienangehörigen, Besucher oder Gäste vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeiführen, hat der Mieter vollständig auf eigene Kosten beseitigen zu lassen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehört der Anstrich bzw. die Tapezierung von Wänden, Böden, Decken, Heizkörpern, Versorgungsleitungen, Fenstern, Türen und Holzflächen. Ferner gehört dazu auch das Entfernen von Tapeten, die schadhaft oder schon dreimal überstrichen sind.

Die Renovierungen sind von einem Fachmann oder vom Mieter fachmännisch auszuführen. Weist der Mieter nach, dass die Schönheitsreparaturen trotz Ablauf der Fristen noch nicht notwendig sind, braucht er sie nicht auszuführen.

Zieht der Mieter vor dem Ende der genannten Fristen aus, so hat er die Renovierungsmaßnahmen bei seinem Auszug durchzuführen oder die Kosten anteilig nach der „abgewohnten“ Zeit zu tragen.

Kommt der Mieter seinen Pflichten nach diesem § auch auf Aufforderung des Vermieters nicht nach, so kann der Vermieter die Maßnahmen durch einen Fachmann auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Entsteht durch die Dauer der Durchführung dieser Maßnahmen ein Mietverlust, so hat diesen der Mieter zu tragen.

§ 9 Verhaltens- und Sorgfaltspflichten:

Der Mieter hat die Immobilie, die Räume und den Garten sorgfältig zu pflegen. Er hat die Mietsache mittels der geeigneten Putzmittel durch regelmäßiges Reinigen sauber und frei von Ungeziefer zu halten.

Die Immobilie muss ordnungsgemäß gelüftet werden. Falls es die Außentemperatur erfordert, müssen die Räume, durch die Wasser- und Heizungsrohre laufen, ausreichend beheizt werden. Auch bei Abwesenheit des Mieters muss die Immobilie so beheizt werden, dass keine Kälteschäden (insbesondere Einfrieren von Leitungen, Glasbruch, Schimmel) auftreten.

Brennstoffe dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumen bzw. in den dafür vorgesehenen Einrichtungen gelagert werden.

Schwamm- und Wurmverdächtiges Holz darf nicht eingelagert werden. In den Räumen, in denen Brennstoffe lagern, darf kein offenes Feuer gemacht werden.

Im Außenbereich ist der Mieter für die Reinigung der Hofanlagen und die Räumung von Außenanlagen, Zufahrt und anliegenden Straßen von Eis und Schnee zuständig. Der Vermieter wird hiermit von den entsprechenden Pflichten entbunden.

Kommt der Mieter, seine Familienangehörigen oder seine Beauftragten den Verpflichtungen nach diesem § nicht nach, so haftet der Mieter für die deswegen entstehenden Schäden.

Die Gestaltung und die Pflege des Gartens werden zwischen den Parteien mündlich abgeprochen und gemeinsam koordiniert (falls erforderlich).

Der Mieter ist berechtigt, in den dafür vorgesehenen Räumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen dafür ausreicht und Beschädigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind.

Der Vermieter kann verlangen, dass Wasch- und Trockenautomaten in der Waschküche aufgestellt werden. Im Falle einer Überlastung des Leitungsnetzes durch diese Geräte, hat der Mieter auf seine Kosten Abhilfe zu schaffen.

§ 10 Verwaltung:

Die Verwaltung des Objekts wird durch wahrgenommen (optional).

§ 11 Untermiete:

Eine Untervermietung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

Eine Untervermietung muss dem Vermieter unverzüglich mitgeteilt werden. Der Vermieter kann eine Zustimmung zur Untermiete von der Zahlung eines angemessenen Zuschlags abhängig machen.

Bei unberechtigter Untervermietung kann der Vermieter die Kündigung des Untermietverhältnisses durch den Mieter binnen Monatsfrist verlangen. Erfolgt diese Kündigung nicht oder nicht rechtzeitig, kann der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Mieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Der Mieter haftet dafür, dass Untermieter die Mietsache bei Mietende freimachen.

§ 12 Haftung der Mieter:

Die Mieter und eventuelle Untermieter haften für alle Verpflichtungen, die aus dem Mietverhältnis entstehen, als Gesamtschuldner.

§ 13 Eigentumsübergang

Das Eigentum an der Immobilie soll am auf den Käufer übergehen.

Bis dahin geltend die vorstehend benannten Regelungen zwischen Mieter und Vermieter.

1. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt €.
in Worten: Euro
2. Der Kaufpreis ist unter Berücksichtigung der bis dahin vom Käufer bezahlten Mieten festgesetzt worden.

Der Kaufvertrag ist rechtswirksam, weil Genehmigungen zu dem Vertrag nicht erforderlich und vertragliche Rücktrittsrechte nicht vorbehalten sind.

Voraussetzung der Fälligkeit des Kaufpreises ist die Mitteilung des Notars an den Käufer, dass:

- a) die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers eingetragen ist, und der Vormerkung in Abteilung II außer den erwähnten Auflassungsvormerkungen und beschränkt persönlichen Dienstbarkeit keine Belastungen vorgehen.

b) in Abteilung III keine Belastungen der Auflassungsvormerkung vorgehen.

c) der Vertrag rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Zahlungen auf den Kaufpreis durch den Käufer haben also erst dann zu erfolgen, wenn die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, und dem Erwerber die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen aller Gläubiger dieser Grundpfandrechte ausgehändigt sind.

Die Mietzahlungen sind hiervon nicht berührt.

Der Käufer unterwirft sich – bei mehreren Käufern unter Samthaft – wegen aller aus dieser Urkunde für ihn hervorgehenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und bewilligt die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ohne Nachweis der eingetretenen Fälligkeit. Die Beweislast für die Fälligkeit liegt weiter beim Verkäufer.

Für die Mietzahlungen gilt dies nur, wenn mehr als 1 Monatsmiete aussteht.

§ 14 Verzinsung

Sollte der Käufer den Kaufpreis nicht termingerecht zahlen, beispielsweise, wenn vom Käufer beantragte Finanzierungsmittel nicht fristgerecht fließen, so sind die entsprechenden Beträge vom Tage der oben festgelegten Fälligkeitstermine an wie ein Bauzwischenkredit zu den üblichen Konditionen zu verzinsen, und zwar sind maßgebend die von der nachgenannten Bank jeweils berechneten Kontokorrentzinsen:

.....

Die Zinsen sind auf Anforderung sofort zu entrichten.
Der Zinssatz wird durch Erklärung der genannten Bank für beide Beteiligten verbindlich festgestellt.

(Es könnte hier auch ein fester Zinssatz verbindlich festgelegt werden)

§ 15 Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten

1. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer – mehrere Käufer gemeinsam – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, und zwar nur vor dem vertretenen Notar oder dessen Vertreter, am Kaufobjekt Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen jeweils in beliebiger Höhe, auch in vollstreckbarer Form gemäß § 600 ZPO, zu bestellen, deren Eintragung zu bewilligen, sowie Rangänderungen, Pfandfreigaben, Löschungen und Teillöschungen aller in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu bewilligen und diesen zuzustimmen. Eine persönliche Haftung oder Kosten übernimmt der Verkäufer nicht. Der Käufer kann nicht Eintragungsanträge im Namen des Verkäufers stellen.

Der Notar wird hiermit angewiesen, ohne dass dies Inhalt der Vollmacht ist, die

2. Eintragung solcher Grundpfandrechte gemäß § 15 GBO erst zu beantragen, wenn

ihm der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger (bzw. im Falle der Zwischenfinanzierung der Zwischenkreditgeber) bestätigt hat, dass bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung – ohne Zinsen -:

- a) die Auszahlung des hierdurch gesicherten Darlehens gemäß den Bestimmungen dieses Kaufvertrages zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises unmittelbar entweder an den Verkäufer oder zwecks Lastenfreimachung des Kaufobjekts an die abzulösende Gläubiger oder auf Notaranderkonto und eine weitere Valutierung erst danach erfolgt und
- b) das Grundpfandrecht nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer ausgezahlten Kaufpreises dient.

§ 16 Ausschluss der Zurückbehaltung oder Aufrechnung

Ein Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht hinsichtlich der Kaufpreisforderung wird ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, die zur Aufrechnung gestellte Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Die Abtretung oder Verpfändung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zulässig.

§ 17 Übergabe

Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt besenrein.

Der Übergabetag wird dem Käufer von dem Verkäufer schriftlich mitgeteilt.

Bei der Übergabe findet eine gemeinsame Besichtigung statt. Hierüber wird ein Protokoll erstellt, das von beiden Vertragsteilen unterschrieben wird. Die Unterzeichnung durch einen von mehreren Käufern ist für alle Käufer verbindlich. In dem Protokoll werden die am Übergabetage eventuell vorhandenen Mängel aufgenommen. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Mängel, soweit sie von ihm anerkannt werden, in angemessener Zeit beseitigen zu lassen.

§ 18 Gefahr-, Nutzungen- und Lastenübergabe

1. Mit dem Tage der Übergabe nach dem Ende der Mietphase geht die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Grundbesitzes auf den Käufer über, dem dann die Versicherungsleistung zustehen.
2. a) Der Tag der Übergabe ist auch der Verrechnungstag. Mit diesem Tag gehen die Nutzungen und laufenden öffentlichen Lasten des Grundbesitzes, insbesondere auch die öffentlichen Abgaben, wie zum Beispiel Wasser- und Kanalgebühren, sowie Feuerversicherungsprämien auf den Käufer über. Sofern der Verkäufer derartige Kosten über den Termin der Übergabe des Grundbesitzes hinaus vorgeleistet hat, werden diese nach dem Verhältnis der Zeit dem Verkäufer, von dem Käufer erstattet.
b) Sämtliche bereits entstandenen oder künftig entstehenden Beiträge für Erschließung nach dem BauGB einschließlich etwaiger Vorausleistungen, also alle mit der Herstellung der Straße, des Bürgersteigs und der Straßenentwässerung zusammenhängenden Erschließungsbeiträge, die nach dem derzeit verbindlichen Planungsstand der Gemeinde anfallen und der Ersterschließung dienen, gehen im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten zu Lasten des Verkäufers, auch soweit sie etwa noch nicht angefordert sind und erst in Zukunft entstehen.

Sämtliche aus- und Grundstücksanschlüsse nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) trägt ebenfalls der Verkäufer.

Sämtliche Ausbaubeiträge nach dem KAG, die mit der Herstellung der Kanalisationshauptleitung und sonstigen Abwasserbeseitigungsanlagen zusammenhängen, einschließlich etwaiger Vorausleistungen gehen im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten zu Lasten des Käufers, soweit sie noch nicht angefordert sind oder erst in Zukunft entstehen.

Alle übrigen Anliegerkosten, soweit sie durch obige Abgrenzung nicht bereits Verkäufer oder Käufer zugewiesen sind, trägt der Käufer.

Sofern der Käufer von der Gemeinde zur Zahlung für Straßen-Ersterschließung herangezogen wird, hat ihn der Verkäufer freizustellen. Sofern der Verkäufer von der Verbandsgemeinde zur Zahlung für Kanalisationsausbau herangezogen wird, hat ihn der Käufer freizustellen.

§ 19 Sachmängelhaftung

Wegen des Anspruchs des Käufers auf Beseitigung eines Mangels gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Mängelrügen bedürfen der Schriftform.

Das berechtigte Verlangen des Käufers auf Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) kann der Verkäufer durch Nachbesserung abwenden.

Schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Käufer eine angemessene Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) verlangen.

§ 20 Kosten und Steuern

Die mit dieser Urkunde jetzt und in der Folge verbundenen Kosten und Gebühren bei Notar, Gericht und Behörden, einschließlich der Notarkosten für die Genehmigung etwa nicht erschienener Beteiligter oder sonstiger Personen, von deren Zustimmung die Wirksamkeit oder der Vollzug dieser Urkunde abhängt, und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer, etwaige Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer. Etwaige Hinterlegungskosten trägt der Käufer, jedoch soll möglichst –ohne Kaufpreishinterlegung unmittelbar von der finanzierenden Bank des Käufers and den Verkäufer gezahlt werden.

§ 21 Auflassung

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in der heutigen Urkunde verkauften Grundbesitz auf den Käufer zu dem in § 13 benannten Zeitpunkt übergeht, und bewilligen und beantragen die dementsprechende Eintragung in das Grundbuch als persönliches Recht des Käufers, und zwar, soweit mehrere Personen erwerben, zu gleichen Bruchteilen.

2. Der Notar wird jedoch angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, und dem Käufer beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung, welche die Auflassung enthält, erst auszuhändigen, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt ist oder der Kaufpreis bei dem Notar hinterlegt ist und an den Verkäufer ausgezahlt werden kann, Zug um Zug gegen vertragsgemäße Eigentumsumschreibung auf den Käufer, oder wenn eine unwiderrufliche Bankzusage vorliegt, dass diese den Kaufpreis bei Fälligkeit unmittelbar an den Verkäufer bezahlen wird.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Notar auf Verlangen des Käufers sofort eine Zahlungsbestätigung zu erteilen, sobald die Zahlungen geleistet sind. Weil der Käufer den Kaufpreis nur in Raten nach Baufortschritt zu zahlen hat und die letzte Kaufpreirate gegebenenfalls erst nach Besitzübergabe fällig wird, ist also damit zu rechnen, dass die Eigentumsumschreibung erst nach Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe auf den Käufer erfolgen wird.

§ 22 Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Grundbesitzes auf den Käufer im Grundbuch bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Käufers auf dem in dieser Urkunde verkauften Grundbesitz in dem aus der Auflassung ersichtlichen Beteiligungsverhältnis.
2. Die Löschung dieser Eigentumsverschaffungsvormerkung wird schon jetzt zu dem Zeitpunkt bewilligt und beantragt, in dem die Auflassung in das Grundbuch eingetragen wird, falls zwischenzeitlich keine Eintragungsanträge ohne Mitwirkung des Käufers gestellt oder im Grundbuch gewahrt worden sind.

§ 23 Löschantrag

Die Beteiligten erteilen hiermit ihre Zustimmung zur Löschung, Teillöschung und Rangänderung aller an vorbezeichneter Grundbuchstelle etwa eingetragenen Belastungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

§ 24 Schlussbestimmungen

1. Der Käufer ist dem Verkäufer gegenüber zur Zahlung der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer innerhalb eines Monats seit Anforderung verpflichtet, und zwar an den Steuergläubiger.
2. Der Notar machte beide Teile auf ihre Haftung für die Grunderwerbsteuer aufmerksam, auch darauf, dass die Eintragung des Käufers als Eigentümer erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt und die Gerichtskosten bezahlt sind.

Alle etwa erforderlichen Genehmigungen, auch Genehmigungserklärungen Dritter, bleiben vorbehalten und werden hiermit beantragt. Der Notar wird beauftragt, etwa erforderliche Genehmigungen einzuholen.

Alle etwa erforderlichen Genehmigungen werden wirksam mit Eingang beim Notar. Dieser wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und ermächtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise wiederum zurückzuziehen.

Der Notar wird bevollmächtigt, die verfahrensrechtlichen Erklärungen der Beteiligten nachträglich zu berichtigen, zu ergänzen oder die grundbuchrechtlichen Erfordernisse inhaltlich anzupassen, sowie gegebenenfalls Grundstücksbezeichnungen zu berichtigen.

3. Die Vertragsschließenden verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach den Anträgen des vertretenen Notars (§ 15 Grundbuchordnung) erfolgen.

4. Das Grundbuch wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht

eingesehen. Verkäufer versichert jedoch, dass das Grundstück seines Wissens frei ist von im Grundbuch etwa nicht eingetragenen Dienstbarkeiten. Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes werden unmittelbar an die Beteiligten und an den Notar erbeten. Alle Vertragsteile erkennen an, belehrt und unterrichtet zu sein, dass der Notar lediglich die Vereinbarungen der Vertragsteile beurkundet und über steuerliche Aspekte dieses Vertrages keinerlei Belehrung oder Beratung geben kann.

5. Für die Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag haften mehrere Käufer als

Gesamtschuldner. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zu ihrer Vertretung. Mitteilungen an einen Käufer gelten im Rahmen dieses Vertrages als gegenüber allen Käufern abgegeben.

6. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so sollen

hiervon die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt bleiben. An die Stelle einer ungültigen oder ungültig gewordenen Bestimmung soll eine gesetzlich vorhandene oder –sofern keine gesetzliche Bestimmung vorhanden ist- eine dem Sinne dieses Vertrages entsprechende Regelung gelten.

Gleiches gilt sinngemäß für etwaige Vertragslücken oder wenn eine Voraussetzung zur Durchführung dieser Urkunde nicht eintreten sollte.

Kommt Einigung unter den Beteiligten nicht zustande, so hat auf Antrag eines Beteiligten die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer einen vereidigten Sachverständigen zu benennen, der als Schiedsgutachter und Dritter gemäß § 317 BGB endgültig und für alle Beteiligten verbindlich die erforderlichen Feststellungen trifft.

Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter nach billigem Ermessen. Auch im Übrigen gelten die in diesem Kaufvertrag und in der Teilungserklärung enthaltenen Schiedsgutachterklauseln gegebenenfalls sinngemäß.

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde den Erschienen vom Notarvertreter vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notarvertreter eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

.....
.(Verkäufer)

.....
.(Käufer)

.....
.(Notar)