

## **ANLAGE D.I.3**

### **Zuschuss für Außergewöhnliche Instandhaltungen und Außerordentliche öffentliche Lasten**

1. Der Käufer darf den Zuschuss für Außergewöhnliche Instandhaltungen (einschließlich gesetzlich vorgeschriebener energetischer Sanierungen) und Außerordentliche öffentliche Lasten gemäß Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] bis Ziffer [•] dieser Vereinbarung durch Dritte zu marktüblichen Konditionen durch eine Fremdkapitalaufnahme refinanzieren („**Zuschuss-Refinanzierung**“). Im Falle einer Zuschuss-Refinanzierung erhöht sich die Nutzungsgebühr entsprechend dem Zuschuss-Refinanzierungsaufwand des Käufers gemäß nachfolgender Ziffer 5.
2. Der Verkäufer hat nach Beantragung des Zuschusses beim Käufer und anschließender Mitteilung des Käufers an den Verkäufer über eine etwaige Erhöhung der Nutzungsgebühr (Ziffer 5) die freie Wahl, ob er den Zuschuss zu den mitgeteilten Konditionen bezieht oder die Maßnahmen im Zusammenhang mit wertsteigernden Außergewöhnlichen Instandhaltungen bzw. Außerordentlichen öffentlichen Lasten allein auf eigene Kosten durchführt bzw. übernimmt. Bei einer alleinigen Kostentragung des Verkäufers wird dieser an einer eintretenden Wertsteigerung durch Gewährung des Investitionsanteils aus dem Verkaufserlös gemäß Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] bis Ziffer [•] dieser Vereinbarung beteiligt.
3. Zuschuss für Außergewöhnliche Instandhaltungen
  - 3.1 Der Verkäufer hat dem Käufer beabsichtigte Außergewöhnliche Instandhaltungen in Textform anzuseigen.
  - 3.2 Handelt es sich um Maßnahmen zur energetischen Sanierung, ist sodann im Rahmen eines individuellen Sanierungsfahrplans („**iSFP**“) des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bzw. der hierfür zuständigen Stelle durch einen zertifizierten Sachverständigen ein Gutachten über die in Betracht kommenden Maßnahmen zu erstellen. Als Sachverständige kommen alle Energieeffizienzexperten in Betracht, die in der Expertenliste des Bundes bei der Deutschen Energieagentur (dena) gelistet sind. Der Sachverständige hat auch eine durch die Maßnahmen voraussichtlich erzielbare Wertsteigerung zu ermitteln; falls ihm hierfür die Expertise fehlt, ist insofern ein anderer Sachverständiger gesondert zu beauftragen.
  - 3.3 Handelt es sich um bauliche Maßnahmen, die nicht unter Ziffer 3.2 fallen, ist nach Eingang der Verkäuferanzeige durch einen von Verkäufer und Käufer beauftragten Sachverständigen eine durch die Maßnahmen voraussichtlich erzielbare Wertsteigerung zu ermitteln.
  - 3.4 Die Kosten der Beauftragung des Sachverständigen, nach Abzug etwaiger gewährter Förderungen, tragen Verkäufer und Käufer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Der Kostenanteil des Käufers wird aus dem Zuschuss geleistet.

3.5 Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens hat der Verkäufer beim Käufer in Textform dessen Zustimmung zur Durchführung der Außergewöhnlichen Instandhaltungen zu beantragen. Der Käufer hat seine Zustimmung innerhalb von sechs Wochen ab Erhalt des Antrags zu erteilen. Der Käufer darf seine Zustimmung nur, und vorbehaltlich gesetzlicher Pflichten, aus wichtigem Grund versagen, etwa wenn Maßnahmen nicht der vom Sachverständigen dokumentierten Ausführungsart entsprechen. Das (Re-)Finanzierungsrisiko für den Zuschuss trägt allein der Käufer, er darf seine Zustimmung zur jeweiligen Maßnahme oder die Zahlung des Zuschusses nicht unter Verweis auf eine fehlende Refinanzierung verweigern.

Mit seiner Zustimmung wird der Käufer dem Verkäufer mitteilen, um welchen Betrag sich die monatliche Nutzungsgebühr nach Zahlung des Zuschusses voraussichtlich erhöhen wird (Ziffer 5). Er wird dem Verkäufer auch mitteilen, welcher „Zins NG“ („**Zins Zuschuss NG**“) und welcher 10-Jahres-Swap-Satz („**10-Jahres-Swap-Satz Zuschuss**“) im Sinne von Ziffer 5 dem Zuschuss-Refinanzierungsaufwand des Käufers und damit der Bestimmung des Erhöhungsbetrags zugrunde liegen. Der Käufer wird den Verkäufer auffordern, ihm binnen einer Frist von sechs Wochen mitzuteilen, ob er die Durchführung der Maßnahmen zu diesen Konditionen wünscht oder sie auf eigene Rechnung vornehmen oder, soweit es sich um keine gesetzlich zwingende Maßnahme handelt, von einer Vornahme absehen möchte. Auf Ziffer 4 dieser Vereinbarung wird verwiesen.

- 3.6 Der Zuschuss bemisst sich nach dem Miteigentumsanteil des Käufers und ist der Höhe nach begrenzt auf den Betrag, der dem Verhältnis des Miteigentumsanteils des Käufers zu den Kosten der jeweiligen Maßnahme entspricht (Gesamtkosten der Maßnahme x Miteigentumsanteil in %).
- 3.7 Verkäufer und Käufer verpflichten sich, an der Beantragung von staatlichen Zuschüssen (z.B. BAFA/KfW-Förderung) mitzuwirken. Sofern solche Zuschüsse gewährt werden, werden sie nach dem jeweiligen Anteil der getragenen Kosten zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt.
- 3.8 Sobald und soweit Außergewöhnliche Instandhaltungen im Wesentlichen mangelfrei erbracht sind, hat der Verkäufer sie abzunehmen und die Beseitigung etwaiger unwesentlicher Mängel geltend zu machen. Über jede Abnahme ist mit dem beauftragten Fachunternehmen ein schriftliches Abnahmeprotokoll zu erstellen. Der Verkäufer hat dem Käufer das Abnahmeprotokoll und die Schlussrechnung in Kopie zu übermitteln, der sodann den Zuschuss zahlt, sobald der Verkäufer ihm die Zahlung des auf ihn entfallenden Kostenanteils nachgewiesen hat.
- 3.9 Der Verkäufer haftet allein für etwaige Schäden, die im Zusammenhang mit Außergewöhnlichen Instandhaltungen entstehen. Der Käufer kann verlangen, dass der Verkäufer auf eigene Kosten den Zustand vor Eintritt der Schäden

wiederherstellt. Etwaige Ansprüche gegen den Käufer auf Erstattung von Auslagen, Auf- oder Verwendungen sind insoweit ausgeschlossen.

- 3.10 Besteht mehr als eine Möglichkeit, Außergewöhnliche Instandhaltungen durchzuführen (z.B. eine Umstellung der Heizungsart auf Fernwärme oder Wärmepumpe etc.), verständigen sich Verkäufer und Käufer beidseitig in bestmöglichem konstruktiven Einvernehmen auf eine konkrete Art und Weise der Durchführung und legen bei ihrer Verständigung folgende Parameter („**Durchführungsparameter**“) zugrunde (in absteigender Wichtigkeit): Wertsteigerung/-erhalt, Kosten-Nutzen-Verhältnis der Maßnahme, Verfügbarkeit der Handwerksgewerke und/oder Produkte. Können sich Verkäufer und Käufer nicht innerhalb von vier Wochen nach einer Anzeige des Verkäufers gemäß Ziff. 3.1 auf eine Art und Weise der Durchführung verständigen, beauftragen sie den Sachverständigen gemäß Ziffer 3.2 damit, die Art und Weise der Durchführung verbindlich festzulegen, wobei der Sachverständige die Durchführungsparameter zugrunde legen muss.

4. Zuschuss für Außerordentliche öffentliche Lasten

- 4.1 Treffen den Verkäufer Außerordentliche öffentliche Lasten im Zusammenhang mit dem Grundstück oder dem Bestandsgebäude, hat er dies zunächst dem Käufer in Textform durch Übermittlung der Gebührenrechnung oder der voraussichtlich anfallenden Gebühren anzuseigen.
- 4.2 Vorstehende Ziffern 3.1 bis 3.10 gelten hinsichtlich Außerordentlicher öffentlicher Lasten entsprechend. Der Verkäufer hat dem Käufer nach Durchführung der Maßnahme die Gebührenrechnung in Kopie zu übermitteln, der sodann den Zuschuss zahlt, sobald der Verkäufer ihm die Zahlung des auf ihn entfallenden Kostenanteils nachgewiesen hat.

5. Anpassung der Nutzungsgebühr nach Zahlung der Zuschuss-Refinanzierung

Nimmt der Verkäufer einen Zuschuss des Käufers, für den eine Zuschuss-Refinanzierung erfolgt, in Anspruch, passt sich die Nutzungsgebühr mit Wirkung ab der Auszahlung des Zuschusses an den Verkäufer wie folgt an:

- 5.1 Die Anpassung der Nutzungsgebühr nach Zahlung eines Zuschusses aufgrund einer Zuschuss-Refinanzierung gemäß Ziffer 1 richtet sich nach den (Re-)Finanzierungskosten des Käufers für den jeweiligen Zuschuss.
- 5.2 Für den Fall, dass ein solcher Zuschuss gezahlt wird, erhöht sich die (ursprüngliche oder gemäß Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] bis Ziffer [•] angepasste) Nutzungsgebühr („**Nutzungsgebühr ALT**“) um denjenigen Betrag („**Erhöhungsbetrag**“), der sich aus dem an den Verkäufer ausgezahlten Zuschussbetrag multipliziert mit dem vom Verkäufer gemäß Ziffer 3.5 mitgeteilten Zins Zuschuss NG ergibt:

$$\text{Nutzungsgebühr NEU} = \text{Nutzungsgebühr ALT} + \text{Erhöhungsbetrag}$$

Der Erhöhungsbetrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Erhöhungsbetrag} = \frac{\text{Ausgezahlter Zuschuss x Zins Zuschuss NG}}{12}$$

- 5.3 Für die so erhöhte Nutzungsgebühr gelten die Regelungen dieser Vereinbarung entsprechend, wobei Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] bis Ziffer [•] bzw. Anlage B.IV.5.1 mit der Maßgabe gelten, dass der in Ziffer 2 der Anlage B.IV.5.1 ausgewiesene „Zins NEU“ sowie der in Ziffer 2 der Anlage B.IV.5.1 ausgewiesene, für den Vertragsschluss zugrunde gelegte 10-Jahres-Swap-Satz, der vom Verkäufer gemäß Ziffer 3.5 mitgeteilte (neue) Zins Zuschuss NG und der (neue) 10-Jahres-Swap-Satz Zuschuss sind, die seinen Refinanzierungskosten für den Zuschuss entsprechen. Es wird klargestellt, dass für den ursprünglichen (nicht erhöhten) Teil der Nutzungsgebühr unverändert der Zins NEU gemäß Anlage B.IV.5.1 gilt.
- 5.4 Für den Erhöhungsbetrag gilt Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] mit der Maßgabe, dass die erste Anpassung des Erhöhungsbetrags zehn Jahre nach dem Monatsersten erfolgt, der auf die Zahlung des Zuschusses folgt; alle weiteren Anpassungen des Erhöhungsbetrags erfolgen sodann alle zehn Jahre nach der jeweils vorangegangenen Anpassung.
- 5.5 Der Erhöhungsbetrag für den ersten Zahlungsmonat wird anteilig berechnet, und zwar kalendergenau im Verhältnis zur Anzahl der Tage des jeweiligen Monats; der Auszahlungstag wird nicht mitgezählt. Ist beispielsweise der Auszahlungstag für den Zuschuss der 15. November, ist für diesen Monat der Erhöhungsbetrag anteilig zu 15/30 zu zahlen.
- 5.6 Beispiele für die Anpassung der Nutzungsgebühr

#### *Beispielrechnungen*

*Beispiel 1:*

*Zuschussbetrag: 20.000,00 €*

*Zins Zuschuss NG: 6 %*

*Erhöhungsbetrag:  $(20.000 \text{ €} \times 6 \%) / 12 = 100,00 \text{ €}$*

*Nutzungsgebühr: 500,00 €*

*Rechnung:*

*$500,00 \text{ €} + 100,00 \text{ €} = 600,00 \text{ €}$*

*Die monatliche zu zahlende Nutzungsgebühr NEU beträgt in diesem Fall 600,00 €.*

## 6. Finanzierungsvollmacht

Der Käufer ist berechtigt und hiermit **bevollmächtigt**, im Falle einer Zuschuss-Refinanzierung (ohne dass Notar und/oder Grundbuchamt das Vorliegen dieser Voraussetzung zu prüfen haben) das Grundstück zu Gunsten von Kreditinstituten oder

berufsständischen Versorgungswerken mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zzgl. bis zu 18% Jahreszinsen und bis zu 5% einmaliger Nebenleistung zu belasten und dabei den jeweiligen Eigentümer in Ansehung dieser Grundpfandrechte nach § 800 ZPO der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen sowie Sicherungsabreden in diesem Zusammenhang abzuschließen, sofern hierbei die Beschränkungen gemäß Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] berücksichtigt werden, mit der Maßgabe, dass das jeweilige Grundpfandrecht nur als Sicherheit für Forderungen des Gläubigers gegen den Käufer aus und im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag der jeweiligen Zuschuss-Refinanzierung verwendet werden darf. Die Übernahme einer persönlichen Haftung für den Verkäufer im Zusammenhang mit Grundpfandrechtsbestellungen umfasst diese Vollmacht nicht.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer weiter, mit den aufgrund dieser Vereinbarung einzutragenden Rechten hinter solche Grundpfandrechte im Rang zurückzutreten.

Im Übrigen gelten die Regelungen Teil A Abschnitt X. Ziffer 2.5 und 3.2 entsprechend.

#### ALTERNATIVE:

1. *Ab dem Kalendermonat, der auf die Auszahlung des Kostenbeitrags durch den Käufer folgt, erhöht sich das monatliche Nutzungsentgelt. Die Erhöhung bemisst sich anteilig nach dem Verhältnis zwischen dem vom Käufer geleisteten Kostenbeitrag und dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis. Zusätzlich wird die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland (VPI), bezogen auf den Indexstand am Auszahlungszeitpunkt im Vergleich zum Indexstand am Tag dieses Vertrags, berücksichtigt.*
2. *Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:*

*Nutzungsentgelt NEU = (Bisheriges Nutzungsentgelt ÷ Kaufpreis × Kostenbeitrag) + VPI-Veränderung (in Prozent)*

3. *Beispielrechnung*

*Bisheriges Nutzungsentgelt: 300,00 €*

*Kaufpreis: 100.000,00 €*

*Kostenbeitrag: 10.000,00 €*

*VPI-Veränderung: +2 %*

*Rechnung:*

*Erhöhungsbetrag = (300,00 € / 100.000,00 € × 10.000,00 €) = 30,00 € × 2% = 30,60 €*

*Die monatlich zu zahlende Nutzungsgebühr NEU beträgt in diesem Fall 330,60 €.*

*Das so berechnete erhöhte Nutzungsentgelt bleibt – vorbehaltlich einer späteren weiteren Anpassung – für die verbleibende Dauer Festlaufzeit verbindlich.*