

# Musterkaufvertrag über den Teilverkauf eines Miteigentumsanteils an einer Immobilie

## Urkundseingang

[notarielle Eingangsformel, Daten und Vertretungsberechtigungen der Beteiligten]

Die Vollmachtsurkunde des Käufers lag im Original vor und ist in beglaubigter Fotokopie dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegt.

Dem Notar liegt eine Dokumentation des Käufers im Sinne des § 12 Abs. 4 GwG vor. Dem Notar liegt ein aktueller Auszug aus dem Transparenzregister vor.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

**Der Verkäufer bestätigt, dass ihm der beabsichtigte Text dieses Vertrages am [•] per E-Mail von dem Notar zur Verfügung gestellt wurde, d.h. er den Kaufvertragsentwurf vor mehr als zwei Wochen erhalten hat und ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der heutigen Urkunde auseinanderzusetzen.**

Auf Nachfragen des Notars bestätigt jeder Erschienene, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung – bzw. für die von ihm Vertretene – zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner dass er weder eine politisch exponierte Person („PeP“) im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen PeP.

Soweit in dieser Urkunde von dem Notar die Rede ist, ist hierunter – ausgenommen den Beurkundungsvorgang selbst betreffend – auch sein amtlich bestellter Vertreter, sein Verwalter oder Aktenverwahrer oder ein mit ihm zu gemeinsamer Berufsausübung verbundener Notar zu verstehen.

Die Beteiligten baten um Beurkundung des Folgenden:

## TEIL A – Kaufvertrag

### I. Vertragsgegenstand

#### 1. Grundbesitz

Im Grundbuch des **Amtsgerichts [•] von [•] Blatt [•]** ist der Verkäufer zu je ½ als Eigentümer hinsichtlich des folgenden Grundbesitzes eingetragen („**Vertragsgrundbesitz**“):

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m <sup>2</sup>

#### 2. Belastungen im Grundbuch

Der Vertragsgrundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

[•]

Abteilung III:

[•]

**oder**

Der Vertragsgrundbesitz ist im Grundbuch unbelastet.

#### 3. Art der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus nebst Garage / Einliegerwohnung** bebaut („**Bestandsgebäude**“). Es wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

#### 4. Weitere Belastungen

Der Verkäufer versichert, dass von ihm keine noch nicht eingetragenen Belastungen bewilligt oder zur Eintragung in das Grundbuch beantragt worden sind und dass nach seiner Kenntnis dem Grundbuchamt auch keine unerledigten Anträge zur Eintragung in das Grundbuch vorliegen.

Er verpflichtet sich, ohne vorherige Zustimmung des Käufers und vorbehaltlich der Regelungen dieses Vertrages keine Belastungen in Abteilungen II und III des Grundbuches zu bewilligen oder zu beantragen.

#### 5. Grundbucheinsicht

Der Notar hat das Grundbuch sowie die Markentabelle (**NRW: Antragsliste**) am heutigen Tage einsehen lassen.

## II. Kaufgegenstand

Der Verkäufer veräußert einen ideellen Miteigentumsanteil in Höhe von [●] /100 ([●] %) /Jeder Verkäufer veräußert jeweils einen ideellen Miteigentumsanteil in Höhe von [●] /100 ([●] %), insgesamt also einen Miteigentumsanteil in Höhe von [●] /100 ([●] %) an dem Vertragsgrundbesitz an den Käufer („Kaufgegenstand“) einschließlich aller Bestandteile und dem Zubehör einschließlich der Photovoltaikanlage. Die Beteiligten stellen klar, dass der Verkäufer der alleinige Betreiber der Photovoltaikanlage bleibt.

Nicht von diesem Vertrag umfasst ist das bewegliche Inventar, welches nicht Zubehör ist.

## III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den in Ziffer 1 genannten Miteigentumsanteil beträgt [●] €.

## IV. Kaufpreiszahlung

### 1. Fälligkeitsvoraussetzungen und Fälligkeitsmitteilung

1.1 Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass der Notar dem Käufer als Pdf-Scan per E-Mail an [●]@[●].de mitgeteilt hat, dass folgende Voraussetzungen vorliegen („Fälligkeitsmitteilung“):

#### bei Grundstücken:

- a) rangrichtig eingetragene Vormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch (wobei dieser nur die in Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde aufgeführten Belastungen im Rang vorgehen dürfen, sowie gegebenenfalls Rechte, bei deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat);
- b) die Verzichtserklärung der zuständigen Gemeinde/Stadt über die Nichtausübung bzw. das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch;
- c) weitere, für die Eigentumsumschreibung erforderliche Genehmigungs- und Verzichtserklärungen bzw. Negativatteste vorliegen (ausgenommen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung);
- d) alle erforderlichen Unterlagen, um den gesamten Vertragsgrundbesitz von allen Rechten freizustellen, die im Grundbuch vor- oder gleichrangig mit der Vormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden; diese Unterlagen müssen auflagenfrei vorliegen oder ausschließlich unter Zahlungsauflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht.

#### bei Wohnungseigentum:

- a) rangrichtig eingetragene Vormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch (wobei dieser nur die in Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde aufgeführten Belastungen im Rang vorgehen dürfen, sowie gegebenenfalls Rechte, bei deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat);
- b) alle zur Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und/oder Zustimmungen, sowie
- c) alle erforderlichen Unterlagen, um den gesamten Vertragsgrundbesitz von allen Rechten

freizustellen, die im Grundbuch vor- oder gleichrangig mit der Vormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden; diese Unterlagen müssen auflagenfrei vorliegen oder ausschließlich unter Zahlungsauflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht.

- 1.2 Der Notar wies darauf hin, dass er nicht verpflichtet ist, etwa geforderte Ablösebeträge von Grundschuldgläubigern auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

## **2. Zahlungsfrist und Modalitäten**

- 2.1 Nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung hat der Käufer den **Kaufpreis / den nach Abzug der Zahlungen zur Lastenfreistellung verbleibenden Kaufpreisteil** binnen **14 Kalendertagen** an den Verkäufer auf dessen Konto

**IBAN DE [•]**

**bei der [•]**

**Verwendungszweck: [•]**

zu zahlen.

Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung ist nicht abtretbar.

- 2.2 Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Tag der Zugang der Fälligkeitsmitteilung.
- 2.3 Der Verkäufer erteilt dem Käufer unwiderruflich die Zustimmung, den Kaufpreisanteil, der zur Lastenfreistellung des Grundbesitzes erforderlich ist, direkt an den **jeweiligen** Grundpfandrechtsgläubiger zu zahlen. Der verbleibende Kaufpreisanteil ist auf das vom Verkäufer benannte Konto auszusahlen.
- 2.4 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist jeweils der Tag der Gutschrift auf dem Empfängerkonto maßgebend.
- 2.5 Der Notar belehrte über das Barzahlungsverbot gemäß § 16a Abs. 1 GwG und darüber, dass bei Missachtung dieses Verbotes die Kaufpreisschuld nicht erfüllt ist.
- 2.6 Mehrere Verkäufer bevollmächtigen und ermächtigen sich hiermit gegenseitig, unwiderruflich empfangsbevollmächtigt zum Empfang des gesamten Kaufpreises zu sein.
- 2.7 Das Wertstellungsdatum (Valuta) der vertragsgemäßen Kaufpreiszahlung auf dem Konto des Verkäufers ist der vereinbarte „**Verrechnungstag**“.

## **3. Briefgrundschulden**

Für den Fall, dass der für die Löschung der Belastung in Abt. III lfd. Nr. [•] des Grundbuchs benötigte Grundschuldbrief nicht auffindbar sein sollte, wäre ein Aufgebotsverfahren durchzuführen. Die Beteiligten wollen trotz der für die Dauer eines solchen möglichen Aufgebotsverfahrens dem Käufer Bereitstellungsinsen gleichwohl auf Wunsch des Verkäufers an dieser Vereinbarung festhalten.

## **V. Verzug und Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

### **1. Verzugsinsen**

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich, ab Fälligkeit ist er mit dem gesetzlichen Verzugsins gem. §§ 286, 288 BGB zu verzinsen. Einer gesonderten Zahlungsaufforderung

durch den Verkäufer bedarf es hierzu nicht.

## **2. Vollstreckungsunterwerfung**

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung einschließlich Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten Zinsen ab Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung als geschuldet. Der Notar ist ermächtigt, dem Verkäufer nach Fälligkeit, ohne sonstigen weiteren Nachweis, eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Käufers zu erteilen. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

## **VI. Rücktrittsrechte**

### **1. Rücktritt wegen Ausübung Vorkaufsrecht**

Sollte ein gesetzliches Vorkaufsrecht vorliegen und ausgeübt werden, sind beide Beteiligten zum Rücktritt von dem gesamten berechtigt. In diesem Fall tragen die Beteiligten die für die Rückabwicklung anfallenden Kosten je zur Hälfte. Weitere Rechte des Käufers, insbesondere Schadensersatzansprüche, werden dagegen vollständig ausgeschlossen.

### **2. Rücktritt wegen weiterer Belastungen im Grundbuch**

Sollten bis zur Eigentumsumschreibung weitere, nicht in Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] genannte Belastungen in Abt. II oder Abt. III des Grundbuchs ohne Mitwirkung des Käufers eingetragen werden, ist dieser unbeschadet weitergehender Ansprüche zum Rücktritt von dieser Vereinbarung berechtigt. Im Falle eines solchen Rücktritts trägt der Verkäufer die Kosten dieser Vereinbarung und ihrer (teilweisen) Durchführung. Der Verkäufer erklärt nach Belehrung über etwaige Konsequenzen, dass keine weiteren Belastungen zu erwarten sind.

## **VII. Besitzübergang, Erschließungskosten**

### **1. Besitzübergang**

- 1.1 Soweit in dieser Urkunde nicht anders geregelt, geht der mittelbare Besitz am Tag nach der vollständigen Kaufpreiszahlung (nebst etwaiger Verzugszinsen) auf den Käufer über („**Stichtag**“). Eine Übergabe an den Käufer erfolgt nicht.
- 1.2 Nutzungen, Lasten und Verkehrssicherungspflichten verbleiben auf Grund der Nießbrauchsgewährung beim Verkäufer, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist

### **2. Keine Räumungsverpflichtung**

Zwischen den Beteiligten besteht ausdrücklich Einigkeit, dass der Verkäufer den Vertragsgrundbesitz auch weiterhin bewohnt. Die weiteren Einzelheiten sind in Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde geregelt.

### **3. Erschließungskosten**

Erschließungskosten nach dem BauGB sowie Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabenrecht trägt auf künftig der Verkäufer, es sei denn, in dieser Urkunde ist etwas anderes bestimmt. Der Verkäufer erklärt, dass nach seiner Kenntnis alle bis heute erhobenen öffentlichen Abgaben gezahlt sind.

## VIII. Vormerkung, Eigentumsübergang

### 1. Vormerkung

- 1.1 Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt, zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumserwerb die Eintragung einer nicht abtretbaren

#### Eigentumsübertragungsvormerkung

in das Grundbuch.

Der Ausschluss der Abtretung soll im Grundbuch eingetragen werden.

Der Käufer **bewilligt** schon jetzt, die Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch wieder zu löschen, es sei denn, dass zwischenzeitlich Eintragungen erfolgt oder unerledigt beantragt sind, denen der Käufer nicht ausdrücklich zugestimmt hat. Er weist den Notar an, sich zu gegebener Zeit vom richtigen Vertragsvollzug zu überzeugen und sodann für ihn die **Löschung** zu beantragen.

- 1.2 Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Notar eine Erklärung beim Grundbuchamt einreicht, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht („**Erklärung**“). Eine inhaltliche Überprüfung der Erklärung durch das Grundbuchamt erfolgt nicht.

Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich an, diese Erklärung erst an das Grundbuchamt zu übersenden, wenn kumulativ

- der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen nicht erfolgter Kaufpreiszahlung oder nicht fristgerecht gezahlter Grunderwerbsteuer vom Vertrag zurückgetreten zu sein oder der Verkäufer gegenüber dem Notar die Rücktrittserklärung abgegeben hat,
- der Notar dem Käufer an dessen im Urkundeneingang aufgeführte oder später schriftlich mitgeteilte Anschrift per Einwurf-Einschreiben und unter Beifügung der Kopie der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von **sechs Wochen** ab dem Datum der Mitteilung die vorerwähnte Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, sofern der Käufer innerhalb dieser Frist dem Notar nicht den Nachweis der geschuldeten Kaufpreiszahlung erbracht und/oder dem Notar auch keine Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis ganz oder teilweise nicht fällig ist bzw. er zur Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes berechtigt ist, und
- wenn die Rückzahlung bereits geleisteter Zahlungen auf den Kaufpreis erfolgt oder durch Hinterlegung auf Notaranderkonto oder durch Bankbürgschaft sichergestellt ist.

Der Notar belehrte über den Inhalt der vorstehenden Regelungen. Der Notar wies insbesondere darauf hin, dass er nicht prüfen kann, ob der Rücktritt des Verkäufers berechtigt erfolgte.

### 2. Eigentumsübergang

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde näher beschriebenen Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht,

sodass die Beteiligten wie folgt Miteigentümer des Grundstücks werden, mehrere Verkäufer zu gleichen Anteilen:

Verkäufer: [●] %

Käufer: [●] %

Der Verkäufer bewilligt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der vollziehende Notar in notarieller Eigenurkunde die Eigentumsumschreibung beantragt.

Die Beteiligten weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung zu beantragen, wenn

- dem Notar die hierfür erforderlichen Unterlagen vorliegen,
- der Verkäufer unter Einhaltung der Anforderungen des Geldwäschegesetzes die Kaufpreiszahlung schriftlich und unter Beifügung von Nachweisen oder der Käufer in Form einer Bankbestätigung schriftlich bestätigt hat, was gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist.

-

Der Notar belehrte die Beteiligten über § 16a Abs. 3 Satz 2 GwG.

Der Antrag auf Eigentumsumschreibung ist mit dem Antrag auf Eintragung des Nießbrauchs zu verbinden, § 16 Abs. 2 GBO.

### 3. Hinweise

Genehmigungen aller Art gelten durch ihren Eingang beim Notar oder beim Grundbuchamt als allen Beteiligten zugegangen.

Der Notar wies darauf hin, dass das Eigentum erst mit Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch übergeht. Voraussetzung dafür ist insbesondere die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und die Bezahlung der Grunderwerbsteuer.

## IX. Mängel und Gewährleistung

### 1. Rechtsmängel

- 1.1 Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand frei von Rechtsmängeln zu liefern, insbesondere frei von grundbuchlichen Belastungen, die der Käufer nicht übernimmt, sowie frei von Miet- und Pachtverhältnissen.

Hiervon ausgenommen ist das Mietverhältnis mit [●].

- 1.2 Der Käufer übernimmt die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen, ausgenommen das Recht lfd. Nr. [●] / die Rechte lfd. Nr. [●] bis [●]. Die/Der Erschienene zu [●]. bewilligt die Löschung dieses Rechts. / Die Erschienenen zu [●]. bewilligen die Löschung dieser Rechte.

In Abteilung III des Grundbuches eingetragene Rechte sind am gesamten Vertragsgrundbesitz zu löschen.

Der Verkäufer bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung der in Abteilungen II

**und III** des Grundbuches nicht übernommenen Belastungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

- 1.3 Die Beteiligten vereinbaren, dass alle Rechte und Ansprüche, die mit den zu löschenden Belastungen in Zusammenhang stehen, aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung und auflösend bedingt auf die Lastenfreistellung übertragen werden; diese werden insoweit vom Verkäufer an den Käufer abgetreten, der Käufer nimmt diese Abtretung an.
- 1.4 Der Verkäufer sichert zu, dass ihm keine Tatsachen bekannt sind, welche die Eintragung des Eigentumsübergangs oder weiterer im Vertrag vorgesehener Rechte behindern. Es bestehen keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, behördlichen Auflagen oder laufenden Aufgebotsverfahren.

## 2. Sachmängel

- 2.1 Der Käufer hat den Kaufgegenstand durch einen Sachverständigen besichtigen und ein Verkehrswertgutachten zum Vertragsgrundbesitz (**„Verkehrswert Ankauf“**) erstellen lassen.

Der Käufer übernimmt den Vertragsgrundbesitz im derzeitigen gebrauchten Zustand wie er „steht und liegt“.

Die Beteiligten vereinbaren als Beschaffenheit des Vertragsgrundbesitzes, dass seit der Besichtigung durch den Sachverständigen keine Verschlechterungen eingetreten sind, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.

- 2.2 Bis zur Besitzübergabe hat der Verkäufer mit Ausnahme der gewöhnlichen Abnutzungen den derzeitigen Zustand des Vertragsgrundbesitzes zu erhalten.
- 2.3 Jede weitere Mängelhaftung des Verkäufers wird hiermit ausgeschlossen, insbesondere für Sachmängel jeglicher Art, für die Ertragsfähigkeit, für die weitere Bebaubarkeit sowie für das Flächenmaß.

Dieser Ausschluss gilt jedoch nicht bei Vorsatz oder Arglist.

- 2.4 Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Er erklärt diesbezüglich insbesondere, dass ihm nichts bekannt ist von:

- Baumängeln, schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten, Hausschwamm, Trockenfäule oder Holzbockbefall,
- unerledigten öffentlich-rechtlichen Auflagen von Behörden oder Versorgungsunternehmen,
- einer etwaigen baurechtlichen Unzulässigkeit der auf dem Vertragsgrundbesitz vorhandenen Bebauung, oder
- denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen;
- **Baulasten / weiteren Baulasten, welche über die Baulasten, welche dieser Urkunde nachrichtlich als Anlage IX.2.4 beigelegt sind.** Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

- 2.5 Der Verkäufer erklärt außerdem, dass ihm nichts bekannt ist von Rechtsstreitigkeiten mit Mieter, Nachbarn, Behörden oder sonstigen Dritten und solche nach seiner Kenntnis auch nicht drohen.



### 3. Hinweise

Der Notar belehrte darüber, dass schon eine frühere altlastenrelevante Nutzung des Vertragsgrundbesitzes einen Sachmangel darstellt, ohne dass dazu noch weitere Umstände, insbesondere das tatsächliche Vorhandensein von Altlasten oder ein konkreter Altlastenverdacht hinzutreten müsse.

## X. Finanzierungsvollmacht

### 1. Bevollmächtigung des Käufers durch den Verkäufer

Zur Ermöglichung der Kaufpreisfinanzierung **bevollmächtigt** der Verkäufer den Käufer, auch, soweit dieser von dem als Bevollmächtigten Erschienenen vertreten wird, unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

- den gesamten Vertragsgrundbesitz (nicht nur den veräußerten Miteigentumsanteil) zugunsten von Kreditinstituten, Versicherungsgesellschaften oder berufsständischen Versorgungswerken mit Sitz im Inland mit Grundpfandrechten in Höhe von bis zu **[•] % des Kaufpreises** (also bis zu einem Betrag von **[•] €** (Grundschnuldennennbetrag)), zuzüglich bis zu **[•] % Jahreszinsen** und bis zu **[•] einmaliger Nebenleistung**, zu belasten;
- den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO wegen des Grundpfandrechtsbetrages sowie Jahreszinsen und ggf. Nebenleistung zu unterwerfen;
- alle zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, insbesondere zu Rangänderungen, abzugeben, sowie
- Rückgewähransprüche beschränkt auf den Kaufgegenstand an sich selbst abzutreten;

Sicherungsvereinbarungen (Zweckbestimmungserklärungen) mit den Grundpfandrechtsgläubigern zu treffen. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Untervollmachten dürfen erteilt werden. Mehrfachvertretungen sind zulässig.

Der Verkäufer übernimmt keine persönliche Haftung. Der Käufer trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Grundschnuldbestellung.

### 2. Mitwirkungsverpflichtung des Verkäufers

2.1 Die Aufnahme der nachfolgenden Regelungen in die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde und die Sicherungszweckvereinbarung sind von dem Grundbuchamt **nicht** zu prüfen.

2.2 Diese Mitwirkungspflicht des Verkäufers zur Bestellung von Grundpfandrechten besteht nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde und der Sicherungszweckvereinbarung sinngemäß Folgendes aufgenommen wird:

- a) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundpfandrechte keinerlei persönliche Haftung oder Kosten.
  - i. Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises dürfen die Grundpfandrechtsgläubiger die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als tatsächlich Zahlungen mit *Tilgungswirkung* auf die

Kaufpreisschuld des Käufers geleistet wurden. Derartige Zahlungen dürfen ausschließlich gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde erfolgen.

- b) Nach der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises dürfen die Grundpfandrechtsgläubiger die Grundpfandrechte nur als Sicherheit verwerten, wenn
  - i. der Grundpfandrechtsgläubiger den Kreditvertrag gekündigt hat, und
  - ii. der Verkäufer mit der Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsbeitrages gemäß Teil [●] Abschnitt [●] dieser Urkunde mit einem Betrag in Verzug ist, der mindestens **drei** Monatsraten des vereinbarten Nutzungsbeitrags entspricht, und der Käufer dem Verkäufer zur Bewirkung der Zahlung schriftlich eine Frist von **drei Monaten** gesetzt und der Verkäufer den Rückstand innerhalb dieser Frist nicht vollständig ausgeglichen hat.
- 2.3 Bei Nichtdurchführung des Kaufvertrages ist Löschungsbewilligung zu erteilen, und zwar Zug um Zug gegen Rückerstattung der an den Verkäufer bzw. dessen Gläubiger tatsächlich geleisteten Zahlungen.
- 2.4 Die Sicherungsvereinbarungen gemäß vorstehend lit. a) bis c) dürfen ohne Zustimmung des Verkäufers nicht geändert werden.
- 2.5 Unabhängig von dieser Vollmachtserteilung bleibt der Verkäufer verpflichtet, auf Aufforderung des Käufers selbst bei den vorstehend bezeichneten Rechtsgeschäften mitzuwirken, falls der jeweilige Finanzierungsgläubiger dies verlangen sollte und die Bestimmungen gemäß dieser Ziffer [●] beachtet werden.

### 3. Verwendung der Vollmacht

- 3.1 Die Vollmacht darf nur verwendet werden, wenn die Beurkundung oder Beglaubigung der Grundpfandrechtsbestellungen durch den *abwickelnden / amtierenden* Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter, seinen mit ihm als Sozien verbundenen Notaren oder jeweils deren Rechtsnachfolgern im Amt Gebrauch gemacht werden.
- 3.2 Die Vollmacht kann mehrfach gebraucht werden, insbesondere zur Zwischen – und Umfinanzierung. In diesen Fällen berechtigt die Vollmacht auch dazu, namens des Verkäufers der Löschung einer auf Grund dieser Vollmacht bestellten Grundschild auf Kosten des Käufers zuzustimmen, diese zu beantragen sowie die Abtretung einer Grundschild zu bewilligen und zu beantragen sowie zur Vornahme aller hierfür erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen.
- 3.3 Von der vorstehenden Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar und vor den Notaren [●] mit jeweiligem Amtssitz in [●] Gebrauch gemacht werden; diese Einschränkung gilt nicht für die privatschriftliche Sicherungszweckvereinbarung. Dem Bevollmächtigten sind, soweit möglich, Mehrfachvertretungen und Unterbevollmächtigungen gestattet. Die Vollmacht ist über den Tod hinaus erteilt.

### 4. Übernahme der Grundpfandrechte

Der Verkäufer tritt alle bis dahin entstehenden Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an den Käufer anteilig ab, aufschiebend bedingt auf die Eigentumsumschreibung. Der Käufer nimmt diese Abtretung an.

## 5. Hinweise

- 5.1 Der Notar hat über die Wirkungen der vorgenannten Belastungen und das Wesen einer (teilweisen) Drittsicherheit nebst dem Risiko bei Abtretung der Grundschuld durch den Grundpfandrechtsgläubiger belehrt und das Rangverhältnis im Grundbuch erläutert. Er hat darauf hingewiesen, dass eine Zwangsvollstreckung durch den Grundpfandrechtsgläubiger in den Vertragsgrundbesitz (neben weiteren Voraussetzungen) nur veranlasst werden darf, wenn der Verkäufer mit der Zahlung der Nutzungsgebühr in Verzug gerät. Die Zahlung der Nutzungsgebühr muss deshalb stets sichergestellt sein.
- 5.2 Der Verkäufer erklärt nach Belehrung des Notars über die Risiken, dass dieser Fall nach seiner langfristigen Kalkulation unter Berücksichtigung aller Lebensrisiken nicht zu erwarten sei.

## Teil B – Nießbrauchsrecht

### I. Einräumung des Nießbrauchsrechts

#### 1. Allgemeines

- 1.1 Der Käufer räumt dem Verkäufer / dem Verkäufer und dem Partner – bei mehreren als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB – („Nießbraucher“) an dem gesamten Vertragsgrundbesitz ein Nießbrauchsrecht auf Lebenszeit des länger lebenden Nießbrauchers ein.
- 1.2 Der Jahreswert des Nießbrauchs beträgt [●] €.

### II. Dauer des Nießbrauchs

1. Das Nießbrauchsrecht besteht grundsätzlich lebenslang und endet mit dem Tod des Verkäufers. Bei mehreren Nießbrauchsberechtigten endet das Nießbrauchsrecht mit dem Tod des letztversterbenden Berechtigten. Schuldrechtlich beginnt der Nießbrauch ab dem Verrechnungstag. Dinglich entsteht der Nießbrauch mit seiner Eintragung im Grundbuch
2. Der Nießbrauch erlischt
  - a) durch Aufgabe durch den Nießbraucher durch einseitige Erklärung (in Textform) gegenüber dem Käufer;
  - b) durch Einreichung einer Eigenurkunde des Notars beim Grundbuchamt, wenn eine oder mehrere auflösende Bedingungen gemäß nachstehend Ziffer 3 eingetreten sind.
3. Der Nießbrauch steht unter der auflösenden Bedingung, dass:
  - a) der Nießbraucher stirbt;
  - b) der Nießbraucher mit der Zahlung der Nutzungsgebühr in Höhe eines Betrags im Rückstand ist, der die Nutzungsgebühr für drei Monate erreicht, und eine schriftlich gesetzte Nachfrist von 90 Bankarbeitstagen fruchtlos verstreicht; / der Nießbraucher mit der Zahlung der Nutzungsgebühr, **oder**

- i. mit seiner Freistellungsverpflichtung hinsichtlich der privaten und öffentlichen Lasten gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde, **oder**
- ii. mit der Zahlung des Nutzungsbeitrags **und** seiner vorgenannten Freistellungsverpflichtung,

mit einem Betrag in Verzug ist, der mindestens **3 Monatsraten** der vereinbarten Nutzungsgebühr beträgt, hierfür ist auf die im Zeitpunkt der Kündigung geschuldete Nutzungsgebühr abzustellen, und der Käufer oder die finanzierende Bank des Käufers dem Nießbraucher – *bei mehreren zumindest einem der Berechtigten – / bei mehreren Berechtigten an alle* – schriftlich eine Frist von **3 Monaten** gesetzt und der Nießbraucher den Rückstand nicht innerhalb dieser Frist **vollständig** ausgeglichen hat;

- c) der Verkäufer über den Vertragsgrundbesitz oder seinen Miteigentumsanteil ohne die erforderliche Zustimmung des Käufers verfügt;
  - d) ein Verkauf oder Rückkauf notariell beurkundet wird;
  - e) die Miteigentümergeinschaft aus wichtigem Grund aufgehoben wird (zur Klarstellung: eine Aufhebung durch einen Insolvenzverwalter (s. § 84 Abs. 2 In-sO) oder durch einen die Pfändung der Miteigentumsanteile betreibenden Gläubiger (s. § 751 S. 2 BGB) erfolgt nicht aus wichtigem Grund, so dass dies also nicht zum Bedingungseintritt führen würde);
  - f) Aufgabe des Nießbrauchs durch den Nießbraucher gemäß nachfolgendem Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde;
  - g) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Nießbrauchers oder Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse;
  - h) Der Notar den Eintritt einer der vorgenannten auflösenden Bedingungen durch Eigenurkunde gemäß vorstehend Ziffer 2.b) feststellt.
- 3.2 Die auflösenden Bedingungen sind als Inhalt des Nießbrauchs in das Grundbuch einzutragen.

## 6. Löschung des Nießbrauchs

- 6.1 Endet der Nießbrauch durch **Aufgabe** durch den Verkäufer, ist der Verkäufer verpflichtet, den Nießbrauch in grundbuchmäßiger Form zur Löschung zu bringen.
- 6.2 Endet der Nießbrauch durch **Eintritt einer der auflösenden Bedingungen**, weisen die Beteiligten den Notar einseitig unwiderruflich an, die Eigenurkunde gem. Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde dem Grundbuchamt nur einzureichen, wenn
  - a) ihm im Fall von Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] ein Todesnachweis des Nießbrauchers in grundbuchtauglicher Form vorliegt; oder
  - b) in allen übrigen Fällen von Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●]
    - i. der Käufer dem Notar unter Vorlage entsprechender Dokumente schriftlich darlegt, welche der auflösenden Bedingungen eingetreten ist, und
    - ii. der Notar den Nießbraucher durch Einwurf-Einschreiben an dessen zuletzt mitgeteilte Adresse auf die drohende Löschung des Nießbrauchs hinweist, wenn

der Verkäufer nicht binnen **4 Wochen** nach Absendung des Einwurf-Einschreibens ein Schreiben des Nießbrauchers zugeht, in dem dieser darlegt, aus welchem Grund die auflösende Bedingung nicht eingetreten ist.

Der Nießbraucher verpflichtet sich im Übrigen, unverzüglich nach Eintritt der auflösenden Bedingung sämtliche Erklärungen in gebotener Form abzugeben und alle Handlungen vorzunehmen, um die Löschung des Nießbrauchs im Grundbuch zu ermöglichen.

6.3 Endet der Nießbrauch durch Tod des **längerlebenden** Nießbrauchers, ist der Nießbraucher verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Käufer über den Tod des Berechtigten unverzüglich informiert wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Hinweise an seine Erben geschehen.

6.4 Der Käufer erhält vom Nießbraucher bereits heute eine unwiderrufliche

#### **Vollmacht,**

die Erteilung einer Sterbeurkunde des Nießbrauchers beim zuständigen Standesamt zu beantragen.

Der Käufer ist berechtigt, sich auf seine Kosten eine auf die Vollmacht beschränkte auszugsweise Ausfertigung der heutigen Urkunde erteilen zu lassen.

6.5 Soweit Regelungen dieses Nießbrauchs nicht dinglicher Inhalt werden können, gilt der jeweilige Inhalt als schuldrechtlich zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart.

### **V. Einigung über die Nießbrauchsbestellung, Grundbucheinträge**

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des auflösend bedingten Nießbrauchs mit dem vorstehenden Inhalt

**einig**

und

**bewilligen und beantragen**

dessen Eintragung in das Grundbuch mit der Maßgabe, dass zur Löschung des Nießbrauchs der **Nachweis des Todes** des Berechtigten genügt, Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung.

### **IV. Nutzungsgebühr, Zahlungsmodalitäten, Anpassung**

Die Beteiligten vereinbaren die nachfolgenden Regelungen als schuldrechtlichen Inhalt des Nießbrauchs. Mietrechtliche Vorschriften, auch öffentlich-rechtliche, sollen nach dem erklärten Willen der Beteiligten keine Anwendung finden.

#### **1. Nutzungsgebühr**

1.1 Die Nutzungsgebühr für den Nießbrauch beträgt monatlich **[•] €**.

1.2 **Mehrere Nießbraucher haften gesamtschuldnerisch. Einen etwaigen Gesamtschuldnerausgleich nehmen sie untereinander vor.**

#### **2. Fälligkeit der Nutzungsgebühr / des Entgelts / des Nutzungsbeitrages**

2.1 Die Nutzungsgebühr ist zu zahlen ab dem Verrechnungstag und erstmals fällig am vierten Werktag nach dem Verrechnungstag.

- 2.2 Die Nutzungsgebühr für den ersten Zahlungsmonat wird anteilig berechnet, und zwar kalendergenau im Verhältnis zur Anzahl der Tage des jeweiligen Monats; der Verrechnungstag wird nicht mitgezählt. Ist beispielsweise der Verrechnungstag der 15. November, ist für diesen Monat die Nutzungsgebühr anteilig zu 15/30 zu zahlen.

### **3. Zahlung der Nutzungsgebühr**

- 3.1 Die Nutzungsgebühr ist jeweils im Voraus bis zum **dritten Werktag** des jeweiligen Kalendermonats auf folgendes Konto zu zahlen:

[Kontoinhaber]

[Bank]

IBAN: DE [●]

Der Käufer ist jederzeit berechtigt, dem Berechtigten schriftlich eine andere Kontoverbindung mitzuteilen.

- 3.2 Die Zahlung soll im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens erfolgen. Hierzu soll dem Käufer eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
- 3.3 Kosten im Zusammenhang mit vom Nießbraucher verursachten Rücklastschriften trägt der Nießbraucher.

### **4. Festlaufzeit der Nutzungsgebühr**

Die Nutzungsgebühr wird für eine Dauer von **10** Jahren ab dem Stichtag fest vereinbart („**Festlaufzeit**“). Nach der ersten Anpassung wird die Nutzungsgebühr ferner alle **5** Jahre angepasst.

### **5. Anpassung der Nutzungsgebühr nach Ablauf der Festlaufzeit**

Mit Ablauf der Festlaufzeit richtet sich die Anpassung der Nutzungsgebühr nach **Anlage B.IV.5.1**.

### **6. Zahlungsdauer**

Die Nutzungsgebühr ist unabhängig vom Zeitpunkt der Beendigung des Nießbrauchs bis (längstens) einschließlich dem Kalendermonat weiter zu zahlen, in dem der Vertragsgrundbesitz nach Maßgabe der Räumungsverpflichtung in Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] tatsächlich vollständig geräumt wurde.

## **VII. Hinweise**

Der Notar belehrte über die Bedeutung der rechtzeitigen Zahlung der Nutzungsgebühr und erläuterte dem Verkäufer die bei Nichtzahlung der Nutzungsgebühr drohenden Gefahren, u.a. das Risiko des Verlusts des Nießbrauchs und des Miteigentums am Vertragsgrundbesitz.

Der Notar wies ferner darauf hin, dass auf Grund der Anpassung der Nutzungsgebühr nach dem 10-Jahre-SWAP-Satz die mögliche Steigerung bzw. Reduzierung mittel- und langfristig nicht vorhersehbar ist und somit nicht zuverlässig vorhergesagt werden kann, wie sich die Nutzungsgebühr nach dem Ablauf der Festlaufzeit entwickelt.

## **Teil C – Miteigentümergeinschaft**

Verkäufer und Käufer schließen die nachfolgende Miteigentümergeinschaft („**Miteigentümergeinschaft**“). Sie ist im Grundbuch einzutragen und gilt ungeachtet ihrer Eintragung zumindest schuldrechtlich.

### **II. Nutzung und Dauer der Gemeinschaft**

#### **1. Nutzung**

- 1.1 Der Verkäufer ist zur ausschließlichen Nutzung des gesamten Vertragsgrundbesitzes für die Dauer der Miteigentümergeinschaft berechtigt, im Verkaufsfall längstens bis zu seiner Räumungsverpflichtung. Er darf diesen selbst zu Wohnzwecken nutzen oder – unter Beachtung der Regelungen dieser Vereinbarung – Dritten überlassen. Die Nutzung zu anderen Zwecken bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Käufers. Der Käufer darf das Grundstück nur aus wichtigem Grund (z. B. Gefahr in Verzug, Sachverständigenbesichtigung zur Verkehrswertermittlung, Wassereintritt oder Verwahrlosung) betreten, wobei berechnigte Interessen des Verkäufers zu berücksichtigen sind. Besichtigungstermine sind rechtzeitig abzustimmen.
- 1.2 Der Verkäufer ist zur Vermietung und Verpachtung des Vertragsgrundbesitzes nach Maßgabe der folgenden Regelungen berechnigt. Die vertraglichen Vereinbarungen müssen drittüblich sein.
- 1.3 Der Verkäufer hat den Käufer von jeder Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes umgehend zu unterrichten und ihm eine Kopie des betreffenden Vertrages zur Verfügung zu stellen; dies gilt auch für jede spätere Änderung der Vertragsbedingungen. Der Verkäufer ist berechnigt, den Vertragsgrundbesitz mit vorheriger Zustimmung des Käufers zu vermieten oder zu verpachten.

#### **2. Dauer**

- 2.1 Die Miteigentümergeinschaft wird mit schuldrechtlicher Wirkung ab dem Verrechnungstag geschlossen. Zur Klarstellung: Das Erlöschen des Nießbrauchs allein führt zu keiner Beendigung der Miteigentümergeinschaft. Das Recht zur Aufhebung der Gemeinschaft wird dauerhaft ausgeschlossen, es sei denn, ein wichtiger Grund liegt vor. § 749 Abs. 2 und 3 BGB bleiben unberührt. Dies gilt auch bei späteren (Teil-)Übertragungen von Miteigentumsanteilen mit Wirkung zwischen allen künftigen Miteigentümern.
- 2.2 Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] gilt auch über das Erlöschen des Nießbrauchs hinaus. Sie gilt bis zur Übergabe
  - a) des Vertragsgrundbesitzes (Gesamtverkauf)
  - b) des Kaufgegenstandes (Rückkauf)
  - c) der Miteigentumsanteile an den Verkäufer (Ankaufsrecht des Verkäufers).

#### **3. Verwaltung**

- 3.1 Die Verwaltung des Vertragsgrundbesitzes obliegt für die Dauer des Nießbrauchs ausschließlich dem Verkäufer, soweit sich aus den nachfolgenden Regelungen nichts anderes ergibt. Der Verkäufer hat alle Maßnahmen zu treffen, um den

Vertragsgrundbesitz in einem guten Zustand zu erhalten. Erforderliche Arbeiten müssen fachgerecht durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Besorgung der Verkehrssicherungspflicht (z.B. bei Schnee und Glätte).

- 3.2 Der Käufer darf im Rahmen des § 744 Abs. 2 BGB (Notgeschäftsführung) notwendige Maßnahmen ergreifen; der Verkäufer stimmt dem zu. 4.3 Bei dauerhafter Verhinderung des Verkäufers (z. B. Erkrankung, Tod ohne Erbregelung, Wegzug, Unauffindbarkeit) **bevollmächtigt** dieser den Käufer, ihn gegenüber Dritten umfassend zu vertreten und alle Erklärungen abzugeben und Maßnahmen zu ergreifen, die für den Erhalt der Substanz und des wirtschaftlichen Wertes des Grundstücks sowie die Durchführung der Gemeinschaft (einschließlich der Vorbereitung des Verkaufs) erforderlich und zweckdienlich sind. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus und ist im Außenverhältnis unbeschränkt.
- 3.3 Nach Erlöschen des Nießbrauchs üben Verkäufer und Käufer die Verwaltung gemeinschaftlich aus.
- 3.4 Der Verkäufer darf folgende Maßnahmen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Käufers vornehmen („**Umgestaltungen**“):
- a) Errichtung, Umbau oder Anbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht dem Werterhalt oder der Wertsteigerung dienen;
  - b) Abschluss, Änderung oder Aufhebung von Miet-, Pacht- oder sonstigen schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisse, soweit dies nicht zu drittüblichen Konditionen erfolgt; der Verkäufer hat den Käufer hiervon zu informieren;
  - c) Abschluss, Änderung oder Aufhebung von Nachbarschaftsvereinbarungen oder Vereinbarungen mit öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Behörden sowie Beantragung oder Änderung von Baugenehmigungen.
- 3.5 Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer Umgestaltungen mit einer Frist von mindestens **acht Wochen** vor Beginn der Durchführung anzuzeigen. Die vorgenannte Frist kann vom Käufer um bis zu weitere acht Wochen verlängert werden.
- 3.6 Wird die Zustimmung vom Käufer innerhalb der geltenden Frist nicht gegenüber dem Verkäufer verweigert, ist der Verkäufer zur Durchführung der Umgestaltungen berechtigt.
- 3.7 Anzeige, Zustimmungserteilung und Zustimmungsverweigerung sowie die Erklärung einer Fristverlängerung bedürfen jeweils mindestens der Textform. Für die Fristwahrung ist jeweils der Zugang der Erklärung beim Verkäufer maßgeblich.
- 3.8 Nach Erlöschen des Nießbrauchs erfolgt die Verwaltung gemeinschaftlich durch Verkäufer und Käufer.

#### **4. Versicherungspflicht und Grundsteuererklärungen**

- 4.1 Der Verkäufer ist verpflichtet, auf eigene Kosten für den gesamten Grundbesitz folgende Versicherungen in angemessener Höhe abzuschließen, aufrechtzuerhalten und fristgerecht zu bezahlen:
- Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert,
  - Versicherung gegen Elementarschäden einschließlich Erdbeben- und Hochwasserrisiken, (soweit am Markt erhältlich),



- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung; bei Vermietung mit entsprechender Deckung als Vermieter.
- 4.2 Änderungen der Versicherungsverhältnisse bedürfen der Zustimmung des Käufers, der diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Der Käufer kann jederzeit geeignete Nachweise über das Bestehen und den Umfang der Versicherungen verlangen.
  - 4.3 Kommt der Verkäufer seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, ist der Käufer berechtigt, entsprechende Versicherungen selbst abzuschließen und die entstandenen Kosten sowie fortlaufenden Prämien vom Verkäufer zu verlangen.
  - 4.4 Der Verkäufer übernimmt die Erfüllung der Grundsteuerpflichten im Innenverhältnis, soweit gesetzlich zulässig. Der Käufer wird dabei unterstützend mitwirken, ist jedoch nicht zur eigenständigen Prüfung oder Nachverfolgung verpflichtet. Kommt der Verkäufer seiner Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, ist der Käufer berechtigt, selbst Steuererklärungen abzugeben und in Höhe der hieraus entstandenen Kosten eine

### III. Grundbuchanträge

Die Beteiligten **bewilligen und beantragen**, vorstehende Bestimmungen zu 1. bis 3. als Belastung jedes Miteigentumsanteils nach § 1010 BGB zugunsten des jeweiligen anderen Miteigentümers in das Grundbuch einzutragen.

## Teil D – Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen

### I. Lastentragung, Instandhaltung, Zuschuss

#### 1. Lastentragung

Der Verkäufer trägt die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten des Grundstücks, die privatrechtlichen Lasten jedoch nur, soweit diese bereits im Zeitpunkt der Bestellung des Nießbrauchs auf dem Grundstück ruhten (§ 1047 BGB). Außerordentliche öffentliche Lasten (z.B. Anlieger-, Erschließungs-, Umlegungs- oder Ausgleichsbeiträge) (zusammen „**Außerordentliche öffentliche Lasten**“) tragen Verkäufer und Käufer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nach näherer Maßgabe dieser Vereinbarung, sofern und soweit die Kosten der Maßnahme nicht bereits durch Leistungen einer Versicherung abgedeckt sind.

#### 2. Instandhaltung

- 2.1 Der Verkäufer ist zur Erhaltung des Grundstücks und Bestandsgebäudes (§ 1041 S. 1 BGB) sowie zu gewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen (§ 1041 S. 2 BGB) auf eigene Kosten verpflichtet. Geschuldete Erhaltungs-, Ausbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind z.B. laufende Anstriche (Schönheitsreparaturen), auch an der Fassade, die Beseitigung geringer Schäden an der Dacheindeckung und das Erneuern zerbrochener Fensterscheiben.
- 2.2 Ausbesserungen und Erneuerungen, die über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehen sowie zur Erhaltung des Grundstücks und Bestandsgebäudes unaufschiebbar und insbesondere nicht lediglich komfortsteigernd sind (z.B. Arbeiten an „Dach und Fach“, Wiederaufbau tragender Teile des Bestandsgebäudes, gesetzlich vorgeschriebene energetische Sanierungen, Dachsanierung nach Ablauf der

Lebensdauer, Erneuerung der Heizung, Elektroleitungen oder Zu- und Abwasseranlagen) (zusammen „**Außergewöhnliche Instandhaltungen**“) tragen Verkäufer und Käufer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile nach näherer Maßgabe dieser Vereinbarung.

- 2.3 Im Übrigen sind etwaige Ansprüche gegen den Käufer auf Erstattung von Auslagen, Auf- oder Verwendungen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen aus dieser Ziffer 2 ausgeschlossen; der Käufer ist von jeder Inanspruchnahme freizuhalten.

### **3. Beteiligung des Käufers an Außergewöhnlichen Instandhaltungen und Außerordentlichen öffentlichen Lasten**

Der Käufer beteiligt sich als Miteigentümer an Außergewöhnlichen Instandhaltungen (einschließlich gesetzlich vorgeschriebener energetischer Sanierungen) und Außerordentlichen öffentlichen Lasten durch die Gewährung eines Zuschusses („**Zuschuss**“) nach Maßgabe der Anlage D.I.3.

### **4. Beteiligung des Verkäufers an der Wertsteigerung**

- 4.1 Wünscht der Verkäufer einen Zuschuss gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] nicht, darf er die beantragten Außergewöhnlichen Instandhaltungen oder Außerordentlichen öffentlichen Lasten auf eigene Kosten durchführen bzw. übernehmen. Er wird dann an einer hierdurch eintretenden Wertsteigerung im Verkaufsfall durch Gewährung des Investitionsanteils gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] beteiligt. Zu diesem Zwecke wird der mit der Ermittlung der Wertsteigerung beauftragte Sachverständige nach Durchführung und Abnahme der Außergewöhnlichen Instandhaltungen das Abnahmeprotokoll und die Schlussrechnung prüfen. Auf dieser Grundlage bestätigt oder korrigiert der Sachverständige die ursprünglich ermittelte Wertsteigerung. Dies gilt entsprechend auch für die Wertermittlung von im Zusammenhang mit Außerordentlichen öffentlichen Lasten abgerechneten (öffentlichen) Maßnahmen.
- 4.2 Ungeachtet der in dieser Zif getroffenen Regelungen ist der Verkäufer jederzeit in den Grenzen des Teils [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] zur Durchführung Außergewöhnlicher Instandhaltungen und zur Übernahme Außerordentlicher öffentlicher Lasten sowie zur Vornahme sonstiger wertsteigernder Maßnahmen auf eigene Kosten berechtigt und nicht verpflichtet, hierfür einen Zuschuss zu beantragen. Nimmt er solche Maßnahmen ohne entsprechende Antragstellung vor und erfolgt daher auch keine Wertermittlung durch einen Sachverständigen, hat der Verkäufer keinen Anspruch auf den Investitionsanteil gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●].

### **5. Verschlechterungen und Schadenersatz**

Der Verkäufer haftet dem Käufer bei einem schuldhaften Verstoß gegen seine Verpflichtungen aus diesem Teil C Abschnitt II Ziffer 4 dieser Urkunde auf Schadenersatz, insbesondere bei unberechtigten Umgestaltungen des Vertragsgrundbesitzes oder unberechtigten Änderungen des Verwendungszwecks des Vertragsgrundbesitzes.

### **6. Räumungspflicht des Verkäufers**

- 6.1 Mit vollständigem Erlöschen des Nießbrauchs – insbesondere durch Tod des letzten Nießbrauchers, Zeitablauf, Eintritt einer vertraglich vereinbarten auflösenden Bedingung oder durch schriftliche Aufgabe – ist der Verkäufer bzw. sind die Nießbraucher oder deren Rechtsnachfolger verpflichtet, den gesamten Vertragsgrundbesitz innerhalb von **sechs Monaten** geräumt an den Käufer zu übergeben.

- 6.2 Die Übergabe hat besenrein zu erfolgen. Der Verkäufer bzw. die Nießbraucher haben dafür Sorge zu tragen, dass auch sämtliche Dritte, die den Grundbesitz nutzen – insbesondere ohne Zustimmung des Käufers eingewiesene Mieter oder Nutzer – den Grundbesitz innerhalb dieser Frist verlassen.

Dies gilt nicht für solche Miet- oder Pachtverhältnisse, denen der Käufer ausdrücklich zugestimmt hat.

- 6.3 Räumt der Verkäufer den Vertragsgrundbesitz nicht rechtzeitig oder vollständig, ist der Käufer berechtigt, die Räumung auf Kosten des Verkäufers selbst vornehmen zu lassen.
- 6.4 Die Räumungspflicht entfällt, wenn der Verkäufer sein Rückkaufsrecht gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] bis Ziffer [●] ausübt.

## **7. Sonstige Vereinbarungen**

- 7.1 Baulasten dürfen nur mit Zustimmung des Käufers bestellt werden.
- 7.2 Rechtsnachfolgern des Verkäufers stehen die Rechte aus dieser Vereinbarung nur zu, wenn und solange sie die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, insbesondere die Zahlung der Nutzungsgebühr, erfüllen.

## **IV. Verfügungen über Miteigentumsanteile**

1. Verkäufer und Käufer verpflichten sich für die Dauer der Miteigentümervereinbarung, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen über ihren Miteigentumsanteil ganz oder teilweise zu verfügen, soweit in dieser Vereinbarung nicht anders geregelt.
2. Der Käufer wird seine Zustimmung zu einer Veräußerung des Miteigentumsanteils des Verkäufers an Dritte auf erstes Anfordern des Verkäufers unverzüglich und unentgeltlich erteilen, sofern
  - a) der Finanzierungspartner des Käufers dieser Veräußerung zustimmt, und
  - b) der Erwerber im Wege der schuldbefreienden Vertragsübernahme durch notariellen Nachtrag in sämtliche noch nicht erledigten Rechte und Pflichten des Verkäufers aus dieser Vereinbarung mit Wirkung für die Zukunft eintritt. Zur Klarstellung: In diesem Fall ist dem Erwerber ein mit dem Nießbrauch des Verkäufers inhaltsgleicher Nießbrauch einzuräumen.

## **V. Erwerbsrecht bei Verstoß gegen Verfügungsverbot des Verkäufers**

Zur Absicherung der in dieser Vereinbarung vorgesehenen Zielsetzung und insbesondere zur Ermöglichung der späteren planbaren Gesamtverwertung des Vertragsgrundbesitzes wird dem Käufer ein vertragliches Erwerbsrecht am Miteigentumsanteil des Verkäufers eingeräumt.

Dieses entsteht im Falle eines schuldhaften Verstoßes gegen die vereinbarten Verfügungsbeschränkungen oder bei sonstigen schwerwiegenden Störungen der Rechtsposition des Verkäufers, welche den Vollzug eines Gesamtverkaufs wesentlich erschweren oder vereiteln könnten.

Die nachfolgenden Regelungen bestimmen die Voraussetzungen, das Verfahren und die Rechtsfolgen der Ausübung dieses Erwerbsrechts.

## 1. Verstoß und Entstehung des Erwerbsrechts

- 1.1 Verstößt einer der Beteiligten / der Verkäufer schuldhaft gegen das in dieser Vereinbarung geregelte Verfügungsverbot hinsichtlich seines Miteigentumsanteils – insbesondere durch Veräußerung, Belastung oder anderweitige Verfügung ohne erforderliche Zustimmung – so ist der andere Beteiligte berechtigt, den Miteigentumsanteil des Verstoßenden zu erwerben („**Erwerbsrecht**“).
- 1.2 Das Erwerbsrecht besteht zusätzlich in folgenden Fällen:
  - a) Der Verkäufer verliert sein Eigentum an seinem Miteigentumsanteil aus anderen Gründen als dem Verstoß gegen das Verfügungsverbot.
  - b) Über das Vermögen des Verkäufers wird das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder der Verkäufer gibt eine Erklärung nach § 802c ZPO ab
  - c) Der Verkäufer übt sein Rückkaufsrecht nicht aus und Zwangshypotheken ( §867 ZPO) oder andere Sicherungs- oder Verwertungsrechte zugunsten Dritter am Miteigentumsanteil des Verkäufers oder am Nießbrauch sind im Grundbuch eingetragen, die den Gesamtverkauf des Vertragsgrundbesitzes nicht nur unerheblich erschweren, insbesondere weil die Ablösebeträge den Anteil des Verkäufers am Gesamtverkaufspreis übersteigen würden.
  - d) Wenn ohne Mitwirkung des betroffenen Beteiligten und ohne Veranlassung des anderen Beteiligten eine Belastung durch Dritte vorgenommen wird.

## 2. Ausübungsfrist, Form

- 2.1 Das Erwerbsrecht kann nur innerhalb von **sechs / neun Monaten** ab Kenntnis des Verstoßes schriftlich gegenüber dem Verkäufer oder dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.
- 2.2 Vor seiner Ausübung ist der Verstoßende zur vollständigen Rückabwicklung der unzulässigen Verfügung mit einer Frist von **sechs Wochen** aufzufordern. Erfolgt die Rückgängigmachung fristgerecht, entfällt das Erwerbsrecht.
- 2.3 Wird das Erwerbsrecht nicht rechtzeitig ausgeübt, erlischt es.
- 2.4 Im Fall der Ausübung des Erwerbsrecht gemäß Teil **[●]** Abschnitt **[●]** Ziffer **1.2 c)** ist das Erwerbsrecht innerhalb von zwei Monaten geltend zu machen, nachdem die Frist für die Rückkaufserklärung des Verkäufers abgelaufen ist.
- 2.5 Die Erklärung über die Ausübung des Erwerbsrechts bedarf der Schriftform. Eine Erklärung gegenüber einem von mehreren Verpflichteten (z. B. Erben) genügt.

## 3. Ausübung des Erwerbsrechts, Kosten

- 3.1 Wird das Erwerbsrecht fristgerecht ausgeübt, sind die Beteiligten verpflichtet, binnen **zwei Monaten** einen notariellen Kaufvertrag nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages zu beurkunden.
- 3.2 Im Fall der rechtzeitigen Ausübung des Erwerbsrechts durch den Käufer endet der Nießbrauch des Verkäufers an dem Tag, an dem der Kaufpreis für den Miteigentumsanteil des Verkäufers am Vertragsgrundbesitz bei diesem eingeht.

- 3.3 Für den Inhalt gelten die Regelungen dieses Vertrages sinngemäß.
- 3.4 Die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Verkäufer / der Veräußerungspflichtige.

#### **4. Erwerbspreis und Wertermittlung**

- 4.1 Der Kaufpreis für den Miteigentumsanteil des Veräußerungspflichtigen entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Vertragsgrundbesitzes zum Zeitpunkt der Ausübung des Erwerbsrechts („**Erwerbspreis**“).
- 4.2 Die Ermittlung des Erwerbspreises erfolgt auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] bis Ziffer [●] („**Verkehrswert Verkauf**“).
- 4.3 Der Erwerbspreis wird wie folgt berechnet:

Erwerbspreis = Verkehrswert Verkauf x Miteigentumsanteil des Verkäufers in %

Beispiel:

Rechnung:

Verkehrswert Verkauf: 500.000,00 €

Miteigentumsanteil des Verkäufers 50%

Erwerbspreis = 500.000,00 € x 50% = 250.000,00 €

Der Erwerbspreis würde in diesem Fall 250.000,00 € betragen.

#### **5. Abzüge vom Erwerbspreis, Steuern**

- 5.1 Vom errechneten Erwerbspreis sind folgende Positionen in Abzug zu bringen:
- a) ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von [●] €; die Berechnung des Bearbeitungsentgelts erfolgt nach Ziffer 6;
  - b) etwaige rückständige Nutzungsgebühren zzgl. gesetzlicher Verzugszinsen,
  - c) etwaige offene Zuschüsse oder sonstige vertragliche Pflichten des Veräußerungspflichtigen,
  - d) der auf den Verkäufer entfallende Anteil an den Kosten des Verkehrswertgutachtens,
  - e) etwaige Beträge, um die der Verkehrswert durch Pflichtverletzungen des Verkäufers gemindert wurde, insbesondere durch Nichterfüllung, Schlechterfüllung oder Zu-Spät-Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

Sollte der Verkäufer mit seinen Verpflichtungen zur Zahlung aus dieser Vereinbarung in Rückstand sein, so hat er den Rückstand zzgl. etwaiger gesetzlicher Verzugszinsen zusätzlich zum Rückkaufspreis an den Käufer zu entrichten. Gleiches gilt für Rückstände aus einem etwaigen Abgeltungsentgelt gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●].

- 5.2 Etwaige Veräußerungssteuern werden nicht vom Erwerbspreis abgezogen; diese trägt jeder Vertragsteil selbst.

## 6. Bearbeitungsentgelt

- 6.1 Übt der Käufer sein Erwerbsrecht gegenüber dem Verkäufer aus, so hat der Verkäufer dem Käufer ein Bearbeitungsentgelt für die Organisation und Durchführung des Erwerbs (einschließlich der Betreuung des Verkäufers und seiner Erben, der Vorbereitung des Vertragsgrundbesitzes für den Erwerb, der Einholung des Verkehrswertgutachtens, sowie der technischen und kaufmännischen Abwicklung des Verkaufs) („**Bearbeitungsentgelt**“) zu zahlen.

- 6.2 Die Höhe des Bearbeitungsentgelts hängt von der Entwicklung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils am Vertragsgrundbesitz ab und ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Bearbeitungsentgelt} = [\bullet] \text{ €} \times (\text{Verkehrswert Verkauf} \times \text{Miteigentumsanteil des Verkäufers}) / \text{Verkehrswert Miteigentumsanteil des Verkäufers bei Ankauf}$$

Beispiel:

Immobilienwert bei Ankauf: 500.000,00 €

Miteigentumsanteil des Verkäufers: 60% (entspricht 300.000,00 €)

Immobilienwert bei Verkauf: 700.000,00 €

Rechnung:

$$\text{Bearbeitungsentgelt} = 16.250,00 \text{ €} \times (700.000,00 \text{ €} \times 60\%) / 300.000,00 \text{ €} = 22.750,00 \text{ €}$$

Die Höhe des Bearbeitungsentgelts beträgt somit 22.750,00 €.

- 6.3 Das Bearbeitungsentgelt vermindert sich um 30%, wenn der Verkehrswert Verkauf, um welchen Betrag auch immer, niedriger ist als der Verkehrswert Ankauf des Vertragsgrundbesitzes. Dies gilt nicht, wenn die Unterschreitung des Verkehrswerts auf Pflichtverletzungen des Verkäufers beruht (z.B. Verstoß gegen Pflichten bei Vermietung und Verpachtung). In diesem Fall bleibt es bei dem nach Ziffer 6.1 ermittelten Bearbeitungsentgelt.
- 6.4 Das Bearbeitungsentgelt wird vom Erwerbspreis abgezogen.

## 7. Löschung von Grundbuchbelastungen

- 7.1 Mit Ausübung des Erwerbsrechts verpflichtet sich der Veräußerungspflichtige, einen etwa bestehenden Nießbrauch unverzüglich aufzugeben und dessen Löschung im Grundbuch zu bewilligen.
- 7.2 Der Käufer ist verpflichtet, etwaige von ihm unter Ausnutzung der Finanzierungsvollmacht in diesem Vertrag bestellte Grundpfandrechte anrechnungsfrei und ohne Abzug vom Erwerbspreis zu übernehmen bzw. abzulösen und zur Löschung zu bringen.

## 8. Übertragbarkeit des Erwerbsrechts

Der Käufer ist berechtigt, seine Rechte aus dem Erwerbsrecht ohne Zustimmung des Verkäufers unter Beachtung der Weitergabeverpflichtung gemäß Teil **[•]** Abschnitt **[•]** Ziffer **[•]** zu übertragen.

## 9. Grundbucheklärungen

Der Verkäufer

**bewilligt**

und die Beteiligten

**beantragen**

zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Fall der Ausübung des Erwerbsrechts die Eintragung einer **Vormerkung gemäß § 883 BGB** zugunsten des Käufers an dem bei dem Verkäufer verbleibenden Miteigentumsanteil – bei mehreren Verkäufern an jedem verbleibenden Miteigentumsanteil – im Grundbuch, Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung.

## VI. Gesamtverkauf

### 1. Voraussetzungen und Anstoß des Gesamtverkaufs

- 1.1 Der Vertragsgrundbesitz wird vollständig an einen Dritten veräußert („**Gesamtverkauf**“), sobald
  - a) der in diesem Vertrag bestellte Nießbrauch erloschen ist (etwa durch Tod des Nießbrauchsberechtigten oder ausdrücklichen Verzicht hierauf);
  - b) der Verkäufer den Käufer schriftlich unter Verweis auf die UVZ-Nr. dieser Urkunde auffordert, den Gesamtverkauf einzuleiten.
- 1.2 Der Verkäufer kann diese Aufforderung jederzeit – auch bereits vor Erlöschen des Nießbrauchs – aussprechen.
- 1.3 Der Käufer darf mit der Durchführung des Gesamtverkaufs erst beginnen, wenn der Nießbrauch im Grundbuch gelöscht ist und etwaige dem Verkäufer oder dessen Erben vertraglich eingeräumte Rückkaufsrechte hinsichtlich des Miteigentumsanteils des Käufers nicht (fristgemäß) ausgeübt wurden oder auf deren Ausübung verzichtet wurde.
- 1.4 Jeder Beteiligte ist verpflichtet, den Gesamtverkauf bestmöglich zu fördern und partnerschaftlich und vertrauensvoll mit dem jeweils anderen Beteiligten zusammenzuwirken.

### 2. Vollmachtserteilung

- 2.1 Der Verkäufer erteilt dem Käufer zur Durchführung des Gesamtverkaufs eine Vollmacht gemäß **Anlage D.VIII.2** zu erteilen, die nur aus wichtigem Grund widerrufen werden kann und über den Tod des Verkäufers hinaus Geltung hat. Diese Vollmacht berechtigt den Käufer, den Vertragsgrundbesitz im Namen des Verkäufers zu veräußern und sämtliche hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.
- 2.2 Im Innenverhältnis darf der Käufer nur nach Maßgabe der Regelungen dieser Vereinbarung von der Vollmacht Gebrauch machen. Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt.
- 2.3 **Der Notar wird angewiesen, eine Ausfertigung der Urkunde, die die Vollmachtsurkunde enthält, erst auszuhändigen, wenn das Erlöschen des Nießbrauchs im Grundbuch nachgewiesen ist.**
- 2.4 Der Verkäufer verpflichtet sich, auf Verlangen des Käufers eine entsprechende Vollmacht jederzeit in gesonderter Urkunde zu erteilen und auf Kosten des Käufers notariell

beglaubigen zu lassen, wobei sichergestellt sein muss, dass der Käufer von dieser Vollmacht erst Gebrauch macht, wenn die vorstehenden Voraussetzungen eingetreten sind.

### **3. Verkehrswertgutachten**

- 3.1 Sobald die Voraussetzungen für den Gesamtverkauf gemäß Ziffer 1.1 vorliegen und dem Käufer dies bekannt ist, hat der Käufer ein unabhängiges Verkehrswertgutachten über den Vertragsgrundbesitz einzuholen, um einen marktgerechten Verkaufspreis zu ermitteln („**Verkehrswert Verkauf**“). Der Käufer hat dem Verkäufer bzw. dessen Erben unverzüglich eine Kopie des Gutachtens zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Der Käufer soll die Auswahl des Sachverständigen mit dem Verkäufer abstimmen; der Sachverständige muss öffentlich bestellt und vereidigt oder nach DIN ISO/IEC 17024 zertifiziert sein.
- 3.3 Lehnt der Verkäufer alle vorgeschlagenen Sachverständigen ab, stellt der Käufer ihm eine Liste öffentlich bestellter Sachverständiger bei der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zur Verfügung. Aus dieser Liste hat der Verkäufer binnen einer weiteren Frist von **zwei** Wochen einen Sachverständigen zu benennen. Kommt der Verkäufer auch dieser Aufforderung nicht fristgerecht nach, ist der Käufer berechtigt, einen Sachverständigen aus dieser Liste eigenständig zu beauftragen.
- 3.4 Der ermittelte Verkehrswert ist für beide Beteiligte verbindlich, sofern er nicht offensichtlich unbillig ist (§ 319 BGB).
- 3.5 Die Beteiligten dürfen den Verkehrswert einvernehmlich auch ohne Beauftragung eines Sachverständigen oder abweichend vom zunächst festgestellten Verkehrswert festlegen.
- 3.6 Der Käufer trägt zunächst die Kosten des Gutachtens; diese gelten als Verkaufsnebenkosten und werden gemäß Ziffer 5.12 bei der Erlösverteilung berücksichtigt.
- 3.7 Der Käufer ist berechtigt, in folgenden Fällen ein Gutachten auf seine Kosten in Auftrag zu geben:
  - a) jeweils einmal innerhalb von 5 Jahren;
  - b) jederzeit aus wichtigem Grund (z.B. finanzamtliche Außenprüfung).

### **4. Beteiligung des Verkäufers und seiner Erben**

Der Verkäufer und – nach dessen Ableben – seine Erben sind berechtigt und verpflichtet, am Gesamtverkaufsprozess mitzuwirken. Sie haben insbesondere das Recht, dem Käufer während des Verkaufsprozesses geeignete Kaufinteressenten vorzuschlagen.

### **5. Vermarktung und Verkaufsprozess**

- 5.1 Der Käufer übernimmt federführend die Vermarktung des Vertragsgrundbesitzes im Rahmen des Gesamtverkaufs. Beide Beteiligten sollen dabei einvernehmlich über das Vorgehen beraten.
- 5.2 Der Käufer ist berechtigt, in Abstimmung mit dem Verkäufer erforderliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen zur Verkaufsförderung durchführen zu lassen. Ohne vorherige Zustimmung des Verkäufers



bzw. seiner Erben dürfen die dadurch entstehenden Kosten [●] % des voraussichtlichen Verkaufspreises nicht überschreiten; darüber hinausgehende Kosten trägt der Käufer allein.

5.3 Der Käufer verpflichtet sich, den Vertragsgrundbesitz mindestens auf zwei der führenden Internet-Immobilienmarktplätze in Deutschland zum Kauf anzubieten. Die hierfür anfallenden Inseratskosten trägt der Käufer.

5.4 Der Käufer ist ferner berechtigt, nach eigenem Ermessen einen oder mehrere Makler mit der Veräußerung zu beauftragen. Die hierfür entstehenden Kosten tragen die Beteiligten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz.

Soweit sich die gesetzlichen Bestimmungen zur Kostentragung von Maklercourtage zu Ungunsten des Käufers verändern, tragen die Beteiligten die Mehrkosten entsprechend ihrer Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz.

5.6 Erteilen Verkäufer und Käufer gemeinsam einen Maklerauftrag – oder nach dem Tod des Verkäufers der Käufer allein – so tragen Verkäufer und Käufer die Maklerkosten im Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz, soweit nicht ein anderes Kostenverhältnis ausdrücklich vereinbart ist.

5.7 Die Notar- und Grundbuchkosten des Kaufvertrages und seiner Abwicklung sind, soweit gesetzlich zulässig, dem Erwerber aufzuerlegen.

Die Kosten der zu erfolgenden Lastenfreistellung in Abt. III trägt im Fall von ihm verursachten Grundbuchbelastungen der Käufer.

Die Kosten der Löschung des Nießbrauchs tragen Käufer und Verkäufer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz.

5.8 Sämtliche mit dem Abschluss und der Durchführung des Verkaufsvertrags verbundenen Steuern und sonstigen Kosten sollen – soweit rechtlich zulässig – dem neuen Erwerber auferlegt werden.

## **6. Mitwirkungspflichten während des Verkaufsprozesses**

6.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer bei allen für den Gesamtverkauf erforderlichen Maßnahmen zu unterstützen. Er hat dem vom Käufer beauftragten Sachverständigen sowie potenziellen Kaufinteressenten nach vorheriger Ankündigung Zugang zum Vertragsgrundbesitz zu gewähren.

6.2 Der Verkäufer verpflichtet sich, bis zur Veräußerung ohne Zustimmung des Käufers keine Verträge abschließen oder Maßnahmen vornehmen, die den Gesamtverkauf erschweren oder den Wert des Vertragsgrundbesitzes mindern könnten. Insbesondere darf er neue Miet- oder Pachtverhältnisse über den Vertragsgrundbesitz nur mit vorheriger Zustimmung des Käufers begründen.

6.3 Soweit für den Gesamtverkauf bestimmte Maßnahmen – insbesondere Instandsetzungen oder Renovierungsarbeiten – erforderlich sind und der Verkäufer nach den Regelungen dieses Vertrages zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet ist, wird ihm durch den Käufer eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Umsetzung eingeräumt.

Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist der Käufer berechtigt, die betreffenden Maßnahmen fachgerecht im Namen und auf Kosten des Verkäufers vornehmen zu lassen.

Der Käufer ist berechtigt, dem Verkäufer ergänzende Maßnahmen vorschlagen, soweit diese aus Sicht des Käufers zur Verkaufsförderung wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. Über die Durchführung sowie eine etwaige anteilige Kostenbeteiligung verständigen sich die Beteiligten im gegenseitigen Einvernehmen.

## 7. Verkaufsdauer, Mindestverkaufspreis

- 7.1 Innerhalb der ersten **12 Monate** ab Einleitung des Gesamtverkaufs (d.h. ab Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Ziffer 1.1) darf der Vertragsgrundbesitz nicht zu einem geringeren Kaufpreis angeboten oder verkauft werden als dem Verkehrswert Verkauf („**Mindestverkaufspreis**“).
- 7.2 Kommt innerhalb dieses Zeitraums kein Verkauf zustande, sind die Beteiligten berechtigt, den Mindestangebotspreis ab Beginn des **13. Monats** je angefangenem Quartal zu reduzieren. Hierbei darf die Reduktion höchstens **[•]** % des zuvor geltenden Angebotspreises pro Monat betragen.
- 7.3 Das Gutachten des Verkehrswerts Verkauf darf zum Zeitpunkt des Beginns der Vermarktung nicht älter als **9 Monate** sein.

## 8. Rangverhältnisse und Belastungen

- 8.1 Die Beteiligten stimmen darin überein, dass der Nießbrauch und etwaige sonstige Rechte Dritter, die nicht vom Käufer oder Erwerber übernommen werden, spätestens mit Durchführung des Gesamtverkaufs zu löschen sind.
- 8.2 Verkäufer und Käufer verpflichten sich, alle zur lastenfreien Übertragung des Vertragsgrundbesitzes erforderlichen Erklärungen abzugeben, einschließlich etwaiger nötiger Bewilligungen zur Löschung oder Rangänderung von Rechten im Grundbuch.
- 8.3 Etwaige Ablösezahlungen für Grundpfandrechte oder sonstige Belastungen, die zur Lastenfreistellung erforderlich sind, trägt derjenige Beteiligte, dessen Verbindlichkeiten durch die jeweilige Belastung gesichert sind. Kosten der Lastenfreistellung (Notar- und Grundbuchkosten für Löschungen etc.) tragen Verkäufer und Käufer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz, soweit diese Kosten nicht von einem Dritterwerber übernommen werden.

## 9. Verteilung des Verkaufserlöses

- 9.1 Der aus dem Gesamtverkauf erzielte Kaufpreis („**Gesamtverkaufspreis**“) steht den Beteiligten nach Abzug gemeinschaftlich zu tragender Kosten gemäß Teil **[•]** Abschnitt **[•]** Ziffer **[•]** grundsätzlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz gemäß Teil **[•]** Abschnitt **[•]** Ziffer **[•]** zu („**Endkaufpreis**“):

$$\text{Endkaufpreis} = (\text{Gesamtverkaufspreis} - \text{gemeinschaftlich zu tragende Kosten}) \times \text{Miteigentumsanteile Verkäufer / Käufer in \%}$$

- 9.2 Hat der Verkäufer einen Zuschuss gemäß Teil **[•]** Abschnitt **[•]** Ziffer **[•]** in Anspruch genommen, den der Käufer refinanziert hat, erhält der Käufer zusätzlich jene nachgewiesenen Beträge, die für die Bestellung und Ablösung von

Finanzierungsgrundpfandrechten aus und im Zusammenhang mit einer Zuschuss-Refinanzierung für Außergewöhnliche Instandhaltungen oder Außerordentliche öffentliche Lasten entstanden sind.

- 9.3 Abweichend von Ziffer 10.5 steht dem Käufer jedoch mindestens ein Betrag in Höhe von [●] € zu („**Mindesterloß**“). Dieser Mindesterloß des Käufers entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis für den vom Käufer erworbenen Anteil **zuzüglich**
- a) einer pauschalen Abgeltung von Erwerbsnebenkosten in Höhe von [●] % („**Erwerbsnebenkosten**“) sowie
  - b) jener nachgewiesener Beträge, die für die Bestellung und Ablösung von Grundpfandrechten aus und im Zusammenhang mit einer etwaigen Zuschuss-Refinanzierung entstanden sind,
  - c) der Summe der einzelnen Zuschussbeträge für vom Verkäufer in Anspruch genommene Zuschüsse,
  - d) etwaiger vom Käufer übernommenen Investitionskosten (insbesondere vom Käufer gewährte Zuschüsse für vom Verkäufer veranlasste außergewöhnliche Instandhaltungen oder außerordentliche öffentliche Lasten).
- 9.4 Soweit einer der Beteiligten im Zusammenhang mit dem Gesamtverkauf noch Zahlungsansprüche gegen den jeweils anderen Beteiligten hat (etwa auf Erstattung verauslagter Kosten oder auf Zahlung von Entgelten oder Ausgleichsbeträgen), bleiben diese Ansprüche unberührt und sind bei der endgültigen Verteilung des Endkaufpreises bei dem jeweils Zahlungsverpflichteten entsprechend abzuziehen.
- 9.5 Übersteigt der Endkaufpreis nicht den Mindesterloß des Käufers, so steht dieser ausschließlich dem Käufer zu; der Verkäufer erhält in diesem Fall keinen Erlös aus dem Gesamtverkauf.
- 9.6 Beispielrechnungen sind nachrichtlich als Anlage D.VII.10.5 beigelegt.
- 9.7 Beträgt der notarielle Kaufpreis des Gesamtverkaufs weniger als der nach diesem Vertrag zulässige Mindestverkaufspreis gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●], so verringert sich der Verkäuferanteil um den Differenzbetrag zwischen dem Mindestverkaufspreis und dem tatsächlichen Verkaufspreis; der dem Käufer zustehende Mindesterloß bleibt unberührt.
- 9.8 Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, den Käufer- und den Verkäuferanteil zu berechnen, diese Berechnung dem Verkäufer bzw. seinen Rechtsnachfolgern zu übersenden und dem Notar, der den Gesamtverkauf beurkundet, verbindlich unter Nennung der Kontoverbindung des Verkäufers bzw. dessen Erben aufzugeben.

## **10. Abzug gemeinsamer Kosten vom Gesamtkaufpreis**

- 10.1 Vor der Verteilung des Verkaufserlöses werden etwaige von Verkäufer und Käufer gemeinschaftlich zu tragende Verkaufskosten vom Verkaufserlös abgezogen.
- 10.2 Hierzu zählen insbesondere:
- a) die Kosten eines eingeholten Verkehrswertgutachtens für den Gesamtverkauf;

- b) ggf. anfallende Kosten von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen, die ohne Zustimmung des Verkäufers [●] % des Gesamtverkaufspreises nicht überschreiten dürfen;
  - c) Kosten für die Beauftragung von Maklern gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●],
  - d) die Kosten für die Löschung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs,
  - e) Kosten für gemeinsam bestellte Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs,
  - f) sowie sonstige mit dem Gesamtverkauf verbundene Kosten, die ausnahmsweise vom Verkäufer zu tragen sind.
- 10.3 Übersteigt der Zwischenkaufpreis nicht den Mindesterloß des Käufers, so steht dieser ausschließlich dem Käufer zu; der Verkäufer erhält in diesem Fall keinen Erlös aus dem Gesamtverkauf.

## 11. Abzug individueller Kosten

- 11.1 Etwa zur Lastenfreistellung erforderliche Ablösebeträge sowie die Kosten der Lastenfreistellung selbst gehen zu Lasten desjenigen Beteiligten, der die Eintragung der jeweiligen Belastung veranlasst hat.
- 11.2 Wird der Verkehrswert des Vertragsgrundbesitzes durch Pflichtverletzungen des Verkäufers gemindert (z.B. kein marktüblicher Miet- oder Pachtvertrag oder Nicht- oder Zu-Spät-Zahlung der Nutzungsgebühr, so ist der Minderbetrag ausschließlich vom Verkäufer zu tragen. Der Käufer ist berechtigt, den Minderbetrag auf Kosten des Verkäufers durch einen Sachverständigen gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] bestimmen zu lassen. Der Käufer ist berechtigt, diese vom Endkaufpreis des Verkäufers abzuziehen; der Käuferanteil erhöht sich in gleichem Maße.
- 11.3 Der Verkäufer trägt die Kosten solcher Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen, die infolge einer über das übliche Maß hinausgehenden Abnutzung des Vertragsgrundbesitzes während der Laufzeit dieser Vereinbarung erforderlich werden. Der Käufer ist berechtigt, diese vom Endkaufpreis des Verkäufers abzuziehen; der Käuferanteil erhöht sich in gleichem Maße.

## 12. Abwicklungsvergütung des Käufers

- 12.1 Für die Organisation und Durchführung des Gesamtverkaufs (einschließlich der Betreuung des Verkäufers und seiner Erben, der Vorbereitung des Grundbesitzes für den Verkauf, der Einholung des Verkehrswertgutachtens, der Vermarktung des Grundbesitzes sowie der technischen und kaufmännischen Abwicklung des Verkaufs) erhält der Käufer eine pauschale Abwicklungsvergütung in Höhe von [●] % des erzielten Gesamtverkaufspreises („**Abwicklungsvergütung**“).
- 12.2 Mit der Abwicklungsvergütung sind sämtliche Leistungen des Käufers im Zusammenhang mit dem Gesamtverkauf abgegolten, unabhängig davon, ob und in welchem Umfang einzelne Leistungen tatsächlich angefallen sind.
- 12.3 Wird kein externer Makler beauftragt, reduziert sich die Abwicklungsvergütung auf [●] % des Verkaufspreises.
- 12.4 Die Abwicklungsvergütung versteht sich inklusive der geltenden Umsatzsteuer und ist vom Verkäufer zu zahlen. Sollte der erzielte Gesamtverkaufspreis unter dem im Zeitpunkt

des Verkaufs geltenden Verkehrswert des Vertragsgrundbesitzes liegen, vermindert sich die Abwicklungsvergütung pauschal um [●] %.

- 12.5 Dies gilt jedoch nicht, wenn der geringere Gesamtverkaufspreis darauf beruht, dass der Verkäufer gegen seine vertraglichen Pflichten – insbesondere hinsichtlich Vermietung/Verpachtung, Instandhaltung oder Räumung des Vertragsgrundbesitzes – verstoßen hat; in diesem Fall bleibt es bei der 100% der ermittelten Abwicklungsvergütung.

- 12.6 Die Höhe der Abwicklungsvergütung hängt von der Entwicklung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils am Vertragsgrundbesitz ab und ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Abwicklungsvergütung} = [\bullet] \text{ €} \times (\text{Verkehrswert Verkauf} \times \text{Miteigentumsanteil des Verkäufers}) / \text{Verkehrswert Miteigentumsanteil des Verkäufers bei Ankauf}$$

Beispiel:

Immobilienwert bei Ankauf: 500.000,00 €

Miteigentumsanteil des Verkäufers: 60% (entspricht 300.000,00 €)

Immobilienwert bei Verkauf: 700.000,00 €

Rechnung:

$$\text{Abwicklungsvergütung} = 16.250,00 \text{ €} \times (700.000,00 \text{ €} \times 60\%) / 300.000,00 \text{ €} = 22.750,00 \text{ €}$$

Die Höhe der Abwicklungsvergütung beträgt somit 22.750,00 €.

- 12.7 Die Abwicklungsvergütung vermindert sich um [●] %, wenn der Verkehrswert Verkauf, um welchen Betrag auch immer, niedriger ist als der Verkehrswert Ankauf des Vertragsgrundbesitzes. Dies gilt nicht, wenn die Unterschreitung des Verkehrswerts auf Pflichtverletzungen des Verkäufers beruht (z.B. Verstoß gegen Pflichten bei Vermietung und Verpachtung).

- 12.8 Jeder Beteiligte trägt etwaige anfallende Steuern selbst.

### 13. Wertsteigerungen durch Verkäuferinvestitionen, Investitionsanteil

- 13.1 Hat der Verkäufer – ohne Beteiligung des Käufers an den Kosten – Maßnahmen am Vertragsgrundbesitz durchgeführt, die den Wert des Grundstücks erhöhen (zum Beispiel umfangreiche Instandhaltungen oder bauliche Verbesserungen), und lagen die Kosten dafür bei mehr als 10.000,00 € pro Maßnahme, kann er dafür einen zusätzlichen Anteil aus dem Verkaufserlös erhalten („**Investitionsanteil**“).

- 13.2 Voraussetzung ist, dass der Verkäufer die Zahlung dieser Kosten nachweist und ein Sachverständiger bestätigt, dass durch die Maßnahme tatsächlich eine Wertsteigerung eingetreten ist.

- 13.3 Der Investitionsanteil entspricht dem Teil der Wertsteigerung, der dem Miteigentumsanteil des Käufers am Vertragsgrundbesitz entspricht:

$$\text{Investitionsanteil} = \text{Wertsteigerung} \times \text{Miteigentumsanteil des Käufers am Vertragsgrundbesitz in \%}$$

Beispiel:

Wertsteigerung: 20.000,00 €

Miteigentumsanteil des Käufers: 50 %

Rechnung:

Investitionsanteil = 20.000,00 € x 50 % = 10.000,00 €

Der Investitionsanteil beträgt 10.000,00 €.

- 13.4 Der Investitionsanteil wird dem Käuferanteil am Endkaufpreis entnommen, jedoch nur insoweit, wie der Gesamtverkaufspreis – nach Sicherstellung des Mindesterlöses des Käufers gemäß Ziffer 10.2 – hierzu ausreicht. Der Verkäufer trägt das Risiko, dass eine von ihm erzielte Wertsteigerung mangels eines entsprechend hohen Gesamtverkaufspreises ggf. nicht vollständig berücksichtigt werden kann.

#### **14. Hinweise**

- 14.1 Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass dem Käufer im Falle des Gesamtverkaufs der Mindesterlös gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] zusteht.
- 14.2 Daraus folgt, dass das wirtschaftliche Risiko einer geringeren Wertentwicklung des Grundbesitzes beim Verkäufer liegt. Insbesondere verbleibt dem Verkäufer nur dann ein Anteil am Veräußerungserlös, wenn der tatsächlich erzielte Gesamtverkaufspreis mindestens [●] % des ursprünglichen Kaufpreises des Käufers oder mehr erreicht.
- 14.3 Nur wenn der Verkaufserlös mindestens [●] % des ursprünglichen Kaufpreises oder mehr beträgt, wird der verbleibende Verkaufserlös zwischen Käufer und Verkäufer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile am Vertragsgrundbesitz aufgeteilt.

### **VI. Rückkauf durch den Verkäufer**

Zur Wahrung seiner wirtschaftlichen und persönlichen Interessen erhält der Verkäufer das höchstpersönliche, vertragliche Recht, den vom Käufer erworbenen Miteigentumsanteil am Vertragsgrundbesitz nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen ganz oder teilweise zurückzukaufen.

#### **1. Rückkaufsrecht**

Dem Verkäufer steht das Recht zu, den vom Käufer gehaltenen Miteigentumsanteil am Vertragsgrundbesitz insgesamt zurückzukaufen, sofern einer der nachfolgend genannten Fälle vorliegt („**Rückkaufsrecht**“):

- a) Jederzeit, solange der Verkäufer Nießbraucher ist;
- b) Mit vollständigem Erlöschen des Nießbrauchs, gleich aus welchem Grund.

#### **2. Ausübung des Rückkaufsrechts, Form**

- 2.1 Das Rückkaufsrecht kann unter Beachtung der folgenden Fristen ausgeübt werden:
- a) Bei Vorliegen der Ziffer 1 a) mit einer Frist von einem Monat zum Ende eines Kalendermonats ausgeübt werden;
  - b) Bei Vorliegen der Ziffer 1 b) mit einer Frist von einem Monat nach Zugang des Verkehrswertgutachtens beim Verkäufer bzw. dessen Rechtsnachfolgern oder Ersatzrückkaufsberechtigten.
- 2.2 Wird das Rückkaufsrecht nicht rechtzeitig ausgeübt, erlischt es.

- 2.3 Für die Wirksamkeit der Ausübung ist der Zugang der Erklärung beim Käufer maßgeblich. Die Erklärung muss unwiderruflich sein und darf keine Bedingungen enthalten.
- 2.4 Der Verkäufer ist auch schon vor Eintritt der Voraussetzungen für die Ausübung des Rückkaufsrechts jederzeit berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer auf das Rückkaufsrecht zu verzichten.

### 3. Rückkaufpreis

- 3.1 Der Kaufpreis für den Miteigentumsanteil des Käufers entspricht dem anteiligen Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts („**Rückkaufspreis**“).
- 3.2 Die Ermittlung des Rückkaufspreises erfolgt auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] bis Ziffer [●] („**Verkehrswert Verkauf**“).
- 3.3 Der Rückkaufspreis berechnet sich wie folgt:

Rückkaufspreis = Verkehrswert Verkauf x Miteigentumsanteil des Verkäufers in %

Beispiel:

Rechnung:

Verkehrswert Verkauf: 500.000,00 €

Miteigentumsanteil des Verkäufers 50%

Erwerbspreis = 500.000,00 € x 50% = 250.000,00 €

Der Rückkaufspreis würde in diesem Fall 250.000,00 € betragen.

- 3.4 Der Rückkaufspreis beträgt jedoch **mindestens** den vertraglich vereinbarten Mindesterloß gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●], d.h. mindestens [●] € (entspricht [●] % des an den Verkäufer für den Verkauf seines Miteigentumsanteils ausgezahlten Kaufpreises zzgl. [●] % Nebenkosten)

### 4. Hinzurechnungen zum Rückkaufspreis, Steuern

- 4.1 Dem errechneten Rückkaufspreis sind folgende Positionen hinzuzurechnen:
- a) ein Serviceentgelt in Höhe von [●] €; die Berechnung des Serviceentgelts erfolgt nach Ziffer 5;
  - b) der auf den Verkäufer entfallende Anteil an den Kosten des Verkehrswertgutachtens,
  - c) etwaige Beträge, um die der Verkehrswert durch Pflichtverletzungen des Verkäufers gemindert wurde, insbesondere durch Nichterfüllung, Schlechterfüllung oder Zu-Spät-Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag,
- Sollte der Verkäufer mit seinen Verpflichtungen zur Zahlung aus dieser Vereinbarung in Rückstand sein, so hat er den Rückstand zzgl. etwaiger gesetzlicher Verzugszinsen zusätzlich zum Rückkaufspreis an den Käufer zu entrichten. Gleiches gilt für Rückstände aus einem etwaigen Abgeltungsentgelt gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●].
- 4.2 Etwaige Veräußerungssteuern werden nicht vom Rückkaufspreis abgezogen; diese trägt jeder Vertragsteil selbst.

## 5. Serviceentgelt

5.1 Übt der Käufer sein Rückkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer aus, so hat der Verkäufer dem Käufer ein Serviceentgelt für die Organisation und Durchführung des Erwerbs (einschließlich der Betreuung des Verkäufers und seiner Erben, der Vorbereitung des Vertragsgrundbesitzes für den Erwerb, der Einholung des Verkehrswertgutachtens, sowie der technischen und kaufmännischen Abwicklung des Verkaufs) („**Serviceentgelt**“) zu zahlen.

5.2 Die Höhe des Serviceentgelt hängt von der Entwicklung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils am Vertragsgrundbesitz ab und ermittelt sich wie folgt:

$$\text{Serviceentgelt} = [\bullet] \text{ €} \times (\text{Verkehrswert Verkauf} \times \text{Miteigentumsanteil des Verkäufers}) / \text{Verkehrswert Miteigentumsanteil des Verkäufers bei Ankauf}$$

Beispiel:

Immobilienwert bei Ankauf: 500.000,00 €

Miteigentumsanteil des Verkäufers: 60% (entspricht 300.000,00 €)

Immobilienwert bei Verkauf: 700.000,00 €

Rechnung:

$$\text{Bearbeitungsentgelt} = 16.250,00 \text{ €} \times (700.000,00 \text{ €} \times 60\%) / 300.000,00 \text{ €} = 22.750,00 \text{ €}$$

Die Höhe des Bearbeitungsentgelts beträgt somit 22.750,00 €.

5.3 Das Serviceentgelt vermindert sich um 30%, wenn der Verkehrswert Verkauf, um welchen Betrag auch immer, niedriger ist als der Verkehrswert Ankauf des Vertragsgrundbesitzes. Dies gilt nicht, wenn die Unterschreitung des Verkehrswerts auf Pflichtverletzungen des Verkäufers beruht (z.B. Verstoß gegen Pflichten bei Vermietung und Verpachtung). In diesem Fall bleibt es bei dem nach Ziffer 5.1 ermittelten Serviceentgelt.

## 6. Übertragbarkeit

Das Rückkaufsrecht ist nicht vererblich und nicht übertragbar.

## 7. Ersatzrückkaufsberechtigte

7.1 Der Verkäufer ist berechtigt, eine oder mehrere Personen als Ersatzrückkaufsberechtigte im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 BGB) zu benennen. Der Verkäufer ist berechtigt, jederzeit dem Käufer einen anderen Ersatzrückkaufsberechtigten zu benennen („**Benennungsrecht**“).

7.2 Jede Benennung eines Ersatzrückkaufsberechtigten bedarf der Unterschriftsbeglaubigung. Dem Käufer ist die beglaubigte Benennungserklärung zu übersenden.

7.3 Die Benennungserklärung ist sofort wirksam.

7.4 Der Verkäufer ist berechtigt, von seinem Benennungsrecht mehrfach Gebrauch zu machen. Mit jeder erneuten Ausübung des Benennungsrechts erlöschen die Rechte des zuvor benannten Ersatzrückkaufsberechtigten.

7.5 Der Ersatzrückkaufsberechtigte kann das Rückkaufsrecht binnen **eines Monats** nach Mitteilung über den Fristablauf eines anderen Berechtigten ausüben.



7.6 Ein Verzicht des Verkäufers auf das Rückkaufsrecht lässt auch das Rückkaufsrecht des Ersatzrückkaufsberechtigten entfallen.

7.7 Der Verkäufer benennt heute noch keinen Ersatzankaufsberechtigten, sondern behält sich die spätere Benennung vor. Der Ersatzankaufsberechtigte ist dabei mit vollständigem Namen, evtl. Geburtsnamen, Geburtsdatum, Wohnanschrift und möglichst weiteren Kontaktdaten, wie Telefonnummer und E-Mail-Adresse zu bezeichnen.

**oder**

Der Verkäufer benennt hiermit als Ersatzankaufsberechtigten: [Genaue Bezeichnung des Berechtigten mit vollem Namen, ggf. Geburtsnamen, Geburtsdatum., Anschrift, ggf. E-Mail, Telefon].

7.8 Für das Rückkaufsrecht eines Ersatzrückkaufsberechtigten gilt § 472 BGB. Der Käufer wir jedem Ersatzrückkaufsberechtigten unverzüglich nach Ablauf der Ausübungsfrist unter Vorlage entsprechender Dokumente mitteilen, ob das Rückkaufsrecht für den/die Ersatzrückkaufsberechtigte/n erloschen ist oder nicht fristgerecht ausgeübt wurde. Die übrigen Ersatzrückkaufsberechtigten haben dann innerhalb einer Frist von einem Monat durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer und in Kopie an den Notar mitzuteilen, ob und in welchem Verhältnis sie das Rückkaufsrecht im Ganzen ausüben.

7.9 Eine Vormerkung zur Sicherung des Rückkaufsrechts soll erst nach erfolgter Ausübung des Rückkaufsrechts im Grundbuch eingetragen werden. Auf sofortige Eintragung bereits mit Eigentumsumschreibung wird trotz Hinweis des Notars auf die damit verbundenen Risiken verzichtet.

## 8. Durchführung des Rückkaufs

8.1 Nach wirksamer Ausübung des Rückkaufsrechts sind der Käufer und der Verkäufer bzw. dessen Rechtsnachfolger verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten einen notariellen Kaufvertrag zu beurkunden. Für dessen Inhalt gelten die Bestimmungen dieses Vertrags entsprechend, soweit in dieser Regelung nichts Abweichendes bestimmt ist.

8.2 Die Kosten der Beurkundung, der grundbuchlichen Abwicklung und der Grunderwerbsteuer trägt der Verkäufer bzw. sein Rechtsnachfolger.

## 9. Grundbucherklärungen

9.1 Der Verkäufer

**bewilligt**

und die Beteiligten

**beantragen**

zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Fall der Ausübung des Ankaufsrechtes die Eintragung einer **Vormerkung gemäß § 883 BGB** zugunsten des Käufers an dem bei dem Verkäufer verbleibenden Miteigentumsanteil – bei mehreren Verkäufern an jedem verbleibenden Miteigentumsanteil – im Grundbuch, Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung.

Bei Versterben eines Verkäufers vor Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch steht das hier vereinbarte Ankaufsrecht dem überlebenden Verkäufer allein zu.

- 9.2 Die auf Veranlassung des Käufers in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Belastungen sind vom Verkäufer nicht zu übernehmen, sondern vom Käufer auf seine Kosten abzulösen und zur Löschung zu bringen.

## **10. Vollmacht für den Käufer**

- 10.1 Der Verkäufer **bevollmächtigt** den Käufer – unwiderruflich und über den Tod hinaus – bei Dritten Auskunft über etwaige Rechtsnachfolger einzuholen und diese von etwaigen Schweigepflichten zu entbinden. Konnte trotz angemessener Nachforschungen über mindestens drei Monate kein Rechtsnachfolger ermittelt werden, entfällt das Rückkaufsrecht.
- 10.2 Der Verkäufer wir dem Käufer kurzfristig nach Beurkundung eine Person als Auskunftsperson zu etwaigen Rechtsnachfolgern nennen und entbindet diese schon jetzt hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus von etwaigen Verschwiegenheitspflichten.

## **11. Hinweise**

- 11.1 Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Ersatzankaufsberechtigte zur Sicherung seines aufschiebend bedingten Anspruchs auf Übereignung eine Auflassungsvormerkung nach § 883 BGB im Grundbuch eintragen lassen kann.
- 11.2 Trotz dieses Hinweises haben die Beteiligten erklärt, dass sie – in Kenntnis der damit verbundenen Risiken – auf eine sofortige Eintragung der Vormerkung bereits im Zuge der Eigentumsumschreibung auf den Käufer verzichten.

# **Teil E – Sonstige Bestimmungen**

## **I. (Sonder-)Rechtsnachfolger**

Die Beteiligten verpflichten sich, etwaige (Sonder-)Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Rechte und Pflichten aus dieser Urkunde nebst Erteilung inhaltsgleicher Vollmachten, jeweils mit entsprechender Weitergabepflicht, zu verpflichten.

Die Beteiligten bevollmächtigen sich gegenseitig bereits jetzt, bei Unauffindbarkeit oder Nichtmitwirkung von Erben erforderliche Erklärungen im Namen des jeweils anderen Beteiligten abzugeben.

## **II. Zustimmung des Ehepartners**

Der Verkäufer erklärt, dass er nicht über sein Vermögen im Ganzen verfügt (§ 1365 BGB).

**oder:**

Der Ehepartner stimmt hiermit sämtlichen Erklärungen in dieser Urkunde gemäß § 1365 BGB zu und erteilt die in dieser Urkunde aufgenommenen Vollmachten.

## **III. Änderungen dieser Vereinbarung**

Diese Vereinbarung kann nur in Schriftform geändert werden, soweit nicht das Gesetz notarielle Beurkundung vorschreibt. Dies gilt auch für die Aufhebung und Änderung dieser Ziffer 3.

#### **IV. Adressänderungen**

Die Beteiligten sind verpflichtet, sich wechselseitig etwaige Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen. Sämtliche Mitteilung gelten als zugegangen, wenn sie an die zuletzt bekannte Anschrift adressiert wurden, selbst wenn diese dort nicht zustellbar sein sollten.

#### **V. Kosten dieser Vereinbarung**

Der Verkäufer trägt die Kosten (z.B. Grundbuchamt, Gläubiger, Notargebühren) der im Zusammenhang mit der Löschung nicht vom Käufer übernommenen Belastungen sowie sämtliche Kosten der Ablösung der Darlehensverträge (z.B. Vorfälligkeitsentschädigung, Erteilung der Löschungsbewilligung durch den Gläubiger).

Im Übrigen trägt der Käufer alle weiteren, mit der Beurkundung und dem Vollzug dieser Urkunde verbundenen, Notar-, Gerichts- und Vollzugskosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Die Kosten etwaiger Genehmigungen durch einen Beteiligten trägt dieser selbst.

#### **VI. Bestätigung der Vollständigkeit der Vereinbarung**

Die Beteiligten bestätigen, dass diese Vereinbarung ihre vollständige Übereinkunft enthält. Diese Vereinbarung geht allen vorherigen schriftlichen oder mündlichen Abreden und Erklärungen der Beteiligten vor.

Es bestehen keine Nebenabreden.

#### **VII. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

Die Beteiligten sind sich einig, dass diese Klausel keine Beweislastumkehr darstellt, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen sein soll.

### **Teil F – Vollzug, Vollmachten, Grundbucheklärungen**

#### **I. Vollzug, Vollmachten**

##### **1. Vollzugauftrag und Vollmacht an den Notar**

- 1.1 Alle Beteiligten **beauftragen** und **bevollmächtigen** den amtierenden Notar, seinen amtlich bestellten Vertreter, seine mit ihm in der Sozietät verbundenen Notare sowie jeweils deren Rechtsnachfolger im Amt und jeweils einzeln unwiderruflich, den Vollzug dieser Urkunde, auch teilweise, zu betreiben und sämtliche erforderlichen Genehmigungen, Lastenfreistellungserklärungen und sonstige zum Vollzug erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben, anzufordern und mit Wirkung für alle am Vertrag und der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten entgegenzunehmen.
- 1.2 Die vorgenannten Bevollmächtigten sind auch befugt und bevollmächtigt, den Verkauf etwaigen Vorkaufsberechtigten anzuzeigen und sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, sowie Bewilligungen und Rangerklärungen abzugeben.

- 1.3 Bei Bedarf erfasst die Vollmacht auch die Ermächtigung, Bestimmungen, die gemäß Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] und gemäß Teil [•] Abschnitt [•] Ziffer [•] dieser Urkunde nicht dinglicher Inhalt eines Nießbrauchs oder einer Miteigentümergeinschaft sein können, gegenüber dem Grundbuchamt zu bezeichnen, so dass diese Bestimmungen dann als Vereinbarungen rein schuldrechtlicher Art gelten.

## 2. Vollmachten an die Mitarbeitenden des Notars

- 2.1 Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unwiderruflich auch namens ihrer Rechtsnachfolger und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages

die Mitarbeitenden des Notars

[•]

alle dienstansässig: [•],

für sie weitere im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehende Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, anderen Behörden, Kreditinstituten und Privatpersonen abzugeben.

- 2.2 Die Bevollmächtigten handeln einzeln. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind sie befreit. Der Vollmacht liegt kein Auftrag zugrunde; handeln die Bevollmächtigten nach Weisung des Notars, sind sie von jeglicher Haftung frei.

- 2.3 Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt:

- a) Rangänderungen zu erklären;
- b) im Falle des Scheiterns und der Nichtdurchführung des Vertrages – die Erklärung des Notars dem Grundbuchamt gegenüber genügt, dass die Voraussetzungen gegeben sind – die Löschung der zu Gunsten des Käufers bestellten bzw. eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung sowie von diesem etwa bestellter Grundpfandrechte im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen; und
- c) alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen weiteren Erklärungen, auch soweit sie den Vertragsgegenstand oder -inhalt präzisieren, berichtigen, erweitern oder ergänzen, gegenüber jedermann, insbesondere dem Grundbuchamt, auch zur Eintragung und Löschung von Rechten jeder Art, abzugeben.

- 2.4 Diese Vollmacht ist eine Treuhandvollmacht. Von ihr darf nur im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages vor dem Notar Gebrauch gemacht werden.

- 2.5 Die Vollmacht erlischt von selbst mit Beendigung der grundbuchlichen Vertragsabwicklung.

## 3. Vollmachten bei Personenmehrheit

- 3.1 Sind mehrere Verkäufer beteiligt, so haften sie gemeinsam als Gesamtschuldner bzw. sind Gesamtberechtigte. Sie **bevollmächtigen** sich hiermit gegenseitig – jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus –, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die:

- diese Urkunde,
- deren Änderung oder Ergänzung,

- deren Vollzug sowie
  - einen möglichen Rücktritt betreffen.
- 3.2 Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Käufer, dem Notar, Kreditinstituten sowie dem Grundbuchamt und ist für und gegen alle Verkäufer verbindlich.

## II. Grundbucherklärungen

### 1. Grundbucheinträge

Es wird

**bewilligt und beantragt,**

in das Grundbuch einzutragen:

- die Auflassungsvormerkung für den Käufer und deren Löschung gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde,
- die Löschung der Auflassungsvormerkung des Käufers gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde,
- alle der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen,
- den auflösend bedingten Nießbrauch des Verkäufers Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten.
- die Miteigentümervereinbarung nach § 1010 BGB Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde,
- die Auflassungsvormerkung für den Käufer am Miteigentumsanteil des Verkäufers gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde, und
- die Auflassungsvormerkung(en) für den Verkäufer am Kaufgegenstand des Käufers gemäß Teil [●] Abschnitt [●] Ziffer [●] dieser Urkunde.

### 2. Rangverhältnis im Grundbuch

Die nach dieser Urkunde zu bestellenden Rechte und Lasten – insbesondere zugunsten des Käufers, des Verkäufers sowie weiterer Beteiligter – sollen, soweit sie zueinander in einem Rangverhältnis stehen, im Grundbuch in folgender Reihenfolge eingetragen werden, und zwar jeweils **nach den in Abteilung II des Grundbuchs bereits eingetragenen und vom Käufer zu übernehmenden Belastungen**, hilfsweise an rangbereiter Stelle:

1. **Finanzierungsgrundschuld** für Kreditinstitute des Käufers,
2. **Nießbrauch** des Verkäufers und ggf. weiterer berechtigter Personen,
3. **Miteigentümervereinbarung** zwischen den Beteiligten,
4. **Auflassungsvormerkung des Käufers** an dem vom Verkäufer verkauften Miteigentumsanteil,
5. **Auflassungsvormerkung des Verkäufers** an dem vom Käufer erworbenen Miteigentumsanteil.

### 3. Hinweise

- 3.1 Der Notar hat die Beteiligten über die **rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung dieser Rangfolge**, insbesondere im Hinblick auf eine etwaige **Zwangsvollstreckung**, umfassend belehrt.
- 3.2 Der Notar erläuterte Inhalt und Bedeutung der Vollzugsvollmachten.

## Teil G – Schlussbestimmungen, Belehrungen

### I. Datenschutz

Die Beteiligten hatten Gelegenheit, die Datenschutzerklärung des Notars einzusehen. Sie erklären hiermit ihre widerrufliche Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe – auch in elektronischer Form per unverschlüsselter E-Mail – der mit dieser Urkunde zusammenhängenden Daten durch den Notar.

### II. Belehrungen

#### 1. Form und Wirksamkeit des Vertrages

Alle Vereinbarungen, die Grundlage dieses Vertrages bilden, müssen vollständig und richtig in der Urkunde enthalten sein. Nicht beurkundete Nebenabreden können zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen.

#### 2. Haftung und Abgaben

- 2.1 Der Käufer haftet mit dem erworbenen Miteigentumsanteil kraft Gesetzes für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben.
- 2.2 Der Vertragsgegenstand kann unabhängig von der persönlichen Schuldnerschaft für Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie sonstige öffentliche Abgaben haften.
- 2.3 Verkäufer und Käufer haften für die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten gesamtschuldnerisch, unabhängig von einer abweichenden vertraglichen Regelung.

#### 3. Energieausweis

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer einen gültigen Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich auszuhändigen.

#### 4. Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Belastungen

- 4.1 Dem Notar lag ein aktueller Grundbuchauszug sowie ein Auszug aus der Markentabelle vor; deren Inhalt wurde von ihm festgestellt.
- 4.2 Weitere Belastungen oder Beschränkungen können sich aus dem Baulastenverzeichnis ergeben, welches vom Notar nicht eingesehen wurde. Der Verkäufer erklärt, ihm seien keine solchen Baulasten bekannt. Der Käufer wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, Einsicht in das Baulastenverzeichnis zu nehmen.
- 4.3 Falls Belastungen in Abt. II des Grundbuchs übernommen werden, wurde darauf hingewiesen, dass deren Inhalt nur durch Einsicht in die Grundakten abschließend festgestellt werden kann.

## **5. Kaufpreiszahlung und Risiken**

- 5.1 Barzahlungen haben keine Erfüllungswirkung; der Kaufpreis ist ausschließlich durch Überweisung zu leisten.
- 5.2 Eine Kaufpreiszahlung vor Eintragung der Auflassungsvormerkung erfolgt auf Risiko des Käufers. Gleiches gilt für Zahlungen im Zusammenhang mit einer Kaufpreisfinanzierung, insbesondere bei fehlenden Genehmigungen.

## **6. Aufklärung über Alternativen und Vertragsmodell**

- 6.1 Der Notar hat das Gesamtkonzept dieser Vereinbarung erläutert, einschließlich des Nießbrauchs, der Miteigentümergeinschaft, der Verkaufsregelungen sowie der Verkaufsvollmacht.
- 6.2 Zudem hat der Notar auf mögliche alternative Modelle zur Kapitalfreisetzung hingewiesen, etwa einen Komplettverkauf mit Rückmietvereinbarung, eine Leibrente, eine klassische Darlehensaufnahme oder abweichende Rangverhältnisse.
- 6.3 Die Beteiligten haben erklärt, dass sie sich über sämtliche Alternativen informiert haben und sich bewusst für das Modell des Teilverkaufs entschieden haben, weil es ihren persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen am besten entspricht.

## **7. Weitere rechtliche Hinweise**

- 7.1 Der Notar hat auf die mögliche Existenz gemeindlicher und gesetzlicher Vorkaufsrechte hingewiesen.
- 7.2 Über den Umfang und Inhalt eines etwa vereinbarten Gewährleistungsausschlusses wurde aufgeklärt.
- 7.3 Das Eigentum am Vertragsgegenstand geht erst mit Umschreibung im Grundbuch über, deren Voraussetzung u. a. die Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 16a Geldwäschegesetz ist.
- 7.4 Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass der Vertrag erst grundbuchlich vollzogen werden kann, wenn die Vollmachtsbestätigung in öffentlich-beglaubigter Form vorliegt. Die Beteiligten beauftragen den Notar mit der Einholung der Vollmachtsbestätigung.
- 7.5 Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass der Vertrag bis zur Genehmigung des vollmachtlos vertretenen Beteiligten schwebend unwirksam ist, erst mit dessen Genehmigung wirksam wird und grundbuchlich erst vollzogen werden kann, wenn die Genehmigungserklärung in öffentlich-beglaubigter Form vorliegt. Die Beteiligten beauftragen den Notar mit der Einholung der Genehmigung.

## **8. Steuerliche Hinweise**

Der Notar hat keine steuerliche Beratung übernommen. Auf die Spekulationsfrist wurde hingewiesen. Die Beteiligten haben erklärt, dass sie die steuerlichen Auswirkungen eigenverantwortlich geprüft haben.

## **9. Verantwortung der Beteiligten**

- 9.1 Der Notar hat ausdrücklich auf die rechtlichen und praktischen Herausforderungen eines langfristigen Miteigentumsverhältnisses hingewiesen.

- 9.2 Die Beteiligten haben erklärt, über alle wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken informiert worden zu sein. Der Käufer hat sich anwaltlich beraten lassen, der Verkäufer hat die ihm zur Verfügung gestellten Informations- und Aufklärungsunterlagen ausgewertet.
- 9.3 Die Beteiligten erklären abschließend, dass sie diese Urkunde in Kenntnis aller Umstände und auf Grundlage ihres freien, nachhaltigen und informierten Willens abschließen.



Die vorstehende Niederschrift und die Anlagen wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen. Die Niederschrift und die Anlagen lagen den Erschienenen zur Durchsicht vor. Sodann wurde die Niederschrift von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: