

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
 A. Einleitung	 1
I. Allgemeines	1
II. Rechtliche Einordnung des Mietkaufs/Ratenzahlungskaufs	2
III. Wille der Beteiligten	5
 B. Mietkauf	 11
I. Vorbemerkung	12
II. Der mietvertragliche Teil des Mietkaufs	12
III. Der kaufrechtliche Teil des Mietkaufs	45
IV. Die Notar- und Grundbuchkosten beim Mietkauf und steuerliche Grundzüge	64
V. Formulierungsvorschlag	67
 C. Der Ratenzahlungskauf	 79
I. Abgrenzung des Ratenzahlungskaufs von ähnlichen Tatbeständen	80
II. Fallgruppenbildung	86
III. Gestaltungsschwerpunkte beim Ratenzahlungskaufvertrag ohne Vorlage- sperre	88
IV. Gestaltungsschwerpunkte beim Ratenzahlungskaufvertrag mit Vorlage- sperre	128
V. Einschlägigkeit des Kreditwesengesetzes beim Ratenzahlungskauf?	147
VI. Notar- und Grundbuchkosten sowie steuerliche Grundzüge	148
 D. Der Mietkauf im Erbbaurechtsmodell	 153
I. Grundtypen des Erbbaurechtsvertrages beim Mietkauf	154
II. Eigentumsrechtliche Konsequenzen	154
III. Herbeiführung eines Lastentragungswechsels im Außenverhältnis	155
IV. Vor- und Nachteile der Erbbaurechtslösung	156
V. Gestaltungsbesonderheiten eines Mietkaufs im Erbbaurechtsmodell	166
VI. Kosten- und steuerrechtliche Besonderheiten	173
VII. Formulierungsbeispiel	175
 E. Der Ratenzahlungskauf im GbR-Modell	 183
I. GbR-An- und Abwachungsmodell als Gestaltungsalternative	183
II. Gestaltungseinzelheiten des sog. GbR-An- und Abwachungsmodells	184
III. Besonderheiten bei der Gestaltung des Einbringungsvertrages	187
IV. Gestaltung des GbR-Gesellschaftsvertrages	188
	VII

Inhaltsübersicht

V. Gestaltung des Verkaufs/der Abtretung des GbR-Gesellschaftsanteils	189
VI. Besonderheiten bei der Gestaltung des Nutzungsüberlassungsvertrages	191
VII. Formulierungsbeispiel	192
Sachregister	201

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
 A. Einleitung	 1
I. Allgemeines	1
II. Rechtliche Einordnung des Mietkaufs/Ratenzahlungskaufs	2
1. Allgemeines	2
2. Definition des Mietvertrages mit Ankaufsrecht (sog. Mietkauf)	3
3. Definition des Ratenzahlungskaufvertrages	4
III. Wille der Beteiligten	5
1. Allgemeines	5
2. Typische Mietkauftkonstellationen	5
a) Gewerblich genutzte Immobilien	5
b) Sofortige kaufvertragliche Bindung unerwünscht	5
c) Mietkauf als Verbesserung der Verwertungsmöglichkeiten	6
d) Kaufpreisaufbringung als solche unsicher	6
3. Typische Konstellationen für Ratenzahlungskauf	7
a) Fremdfinanzierung nicht möglich oder unerwünscht	7
b) Beleihungspraxis der Kreditinstitute	7
c) Vermeidung einer hohen Vorfälligkeitsentschädigung	8
4. Bewertung des Einzelfalls	8
5. Notarielle Belehrungspflichten	8
 B. Mietkauf	 11
I. Vorbemerkung	12
II. Der mietvertragliche Teil des Mietkaufs	12
1. Allgemeines	12
2. Anwendbare Rechtsvorschriften	13
3. Grundsatz der Vertragsfreiheit	14
4. Beurkundungsbedürftigkeit	14
a) Beurkundungszwang nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO	15
b) Beurkundungszwang nach § 311 b BGB	15
c) Ergebnis	16
5. Mietparteien	16
a) Allgemeines	16
b) Bruchteilsgemeinschaft	17
c) Gesellschaft bürgerlichen Rechts	19
d) Berechtigung zur Übertragung der Mieterstellung	19
6. Mietdauer	21
a) Allgemeine Überlegungen	21
b) Zeitmietvertrag	21
c) Mindestlaufzeit durch Kündigungsausschluss	22
d) Besonderheiten des Mietkaufs	23
e) Gestaltung des Kündigungsausschlusses	23
f) Formulierungsvorschlag	25
7. Regelungen zur Miete	25
a) Höhe der Miete	25
b) Fälligkeit der Miete	26
c) Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	27
d) Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung	27

Inhalt

8. Gebrauch des Mietgrundstücks und Gebrauchsüberlassung	28
a) Allgemeines	28
b) Berechtigung zur teilweisen Untervermietung	28
c) Berechtigung zur vollständigen Untervermietung	28
9. Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	29
a) Allgemeines	29
b) Überwälzung der gesamten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	29
c) Schönheitsreparaturen	30
d) Verkehrssicherungspflicht	34
10. Erschließungskosten	34
11. Mietsicherheit (Kautions)	35
12. Rechte des Mieters bei Sach- und Rechtsmängeln	36
a) Allgemeines	36
b) Mietminderung	36
c) Schadens- und Aufwendungsersatz	37
d) Überwälzung der Sachgefahr auf den Mietkäufer	37
13. Kündigung	38
a) Ordentliche Kündigung	38
b) Außerordentliche Kündigung	38
c) Zeitmietvertrag	38
d) Regelungen für den Fall einer Kündigung des Mietvertrages	39
14. Mietkaufbedingte zusätzliche Vereinbarungen	41
a) Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages	41
b) Verwendungsabrede hinsichtlich der Miete	43
15. Geltung der gesetzlichen Vorschriften	44
16. Aufhebungsvertrag	44
17. Nießbrauch als Alternative für Mietvertrag?	44
III. Der kaufrechtliche Teil des Mietkaufs	45
1. Allgemeines	45
2. Das Ankaufsrecht des Mieters	46
a) Gestaltungsmöglichkeiten	46
b) Vergleich der beiden Kaufoptionsarten	47
c) Inhalt des Kaufvertrages	49
d) Angebotsfrist	51
3. Anwendbarkeit kredit- und verbraucherschutzrechtlicher Bestimmungen auf den Mietkauf	51
a) Mietkauf als Verbraucherdarlehen (§§ 491 ff. BGB)	52
b) Mietkauf als Zahlungsaufschub oder sonstige Finanzierungshilfe (§§ 499 ff. BGB)	52
c) Rechtliche Folgen der Einordnung als sonstige Finanzierungshilfe	54
4. Inhalt des Kaufvertrages	57
a) Anrechnung der Kaltmiete	57
b) Fälligkeit des (Rest-)Kaufpreises, insbesondere Sicherung der Lastenfreistellung	58
c) Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang	59
d) Tragung der Erschließungskosten	59
e) Sachmängelhaftung	60
f) Besonderheiten beim Mietkauf vom Unternehmer/Bauträger	60
IV. Die Notar- und Grundbuchkosten beim Mietkauf und steuerliche Grundzüge	64
1. Notar- und Grundbuchkosten	64
2. Grunderwerbssteuer	65
3. Ertragssteuerrechtliche Überlegungen	65
V. Formulierungsvorschlag	67
C. Der Ratenzahlungskauf	79
I. Abgrenzung des Ratenzahlungskaufs von ähnlichen Tatbeständen	80
1. Mietkauf	80
2. Kauf auf Rentenbasis	80

3. Zinszahlungen	81
4. Abschlagszahlungen	82
5. Ratenlieferungsvertrag	83
6. Vereinbarungsdarlehen	83
a) Schuldumwandlung der Kaufpreisschuld in Darlehensschuld	83
b) Grundstückskaufvertrag mit anfänglichem Verkäuferdarlehen	85
II. Fallgruppenbildung	86
1. Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre	86
a) Vorteil des frühen Lastentragungswechsels im Außenverhältnis	86
b) Nachteil einer vertragsgestalterisch schwierigeren Störfallvorsorge	86
2. Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre	87
a) Vorteil einer vertragsgestalterisch leichteren Störfallvorsorge	87
b) Nachteil des späten Lastentragungswechsels im Außenverhältnis	87
III. Gestaltungsschwerpunkte beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre	88
1. Gestaltung der Kaufpreiszahlung	88
a) Fälligkeit	88
b) Verzug	89
c) Verzinsung	89
d) Wertsicherung	91
e) Beurkundung des Ratenzahlungsplans	93
f) Zwangsvollstreckungunterwerfung	93
g) Vorzeitige Bezahlung des (Rest-)Kaufpreises	94
h) Sicherung der Lastenfreistellung	94
2. Störfallbedingtes Rückabwicklungsrecht des Verkäufers	101
a) Gestaltung des Rückabwicklungsrechts – vertragliches Rücktrittsrecht	101
b) Tatbestandsseite des Rücktrittsrechts	102
c) Rechtsfolgendeite des Rücktrittsrechts	104
3. Dingliches Verwertungsrecht des Verkäufers	110
a) Kombination von Rückauflassungsvormerkung und Verwertungsrecht	110
b) Vor- und Nachteile einzelner Verwertungsrechte beim Ratenzahlungskauf	112
4. Rücktrittsrecht des Käufers bei Tod oder Ehescheidung?	117
5. Verbraucherkreditrecht beim Ratenzahlungskauf ohne Vorlagesperre	118
a) Derzeitige Rechtslage	118
b) Rechtslage ab dem 11. 6. 2010	121
6. Formulierungsvorschlag für Ratenzahlungskaufvertrag ohne Vorlagesperre	124
IV. Gestaltungsschwerpunkte beim Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre	128
1. Eigentumsverschaffungssperre	128
2. Nachfolgeregelungen bei Versterben eines der beiden Käufer	129
a) Erwerb als Bruchteilsgemeinschaft	130
b) Erwerb als Gesellschaft bürgerlichen Rechts	130
3. Absicherung rückständiger Verzugszinsen	132
4. Besitz-, Nutzen-, Lasten- und Gefahrübergang	133
5. Erschließungskosten	135
6. Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers	136
7. Vorbehaltenes Rücktrittsrecht des Verkäufers	136
a) Rücktrittsrecht bei Käuferinsolvenz (Vorlagesperre)	137
b) Löschung der Eigentumsvormerkung des Käufers	137
c) Umfang der Erstattungspflicht des Verkäufers	139
d) Räumungspflicht des Käufers	141
8. Verbraucherkreditrecht beim Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre	142
a) Derzeitige Rechtslage	142
b) Rechtslage ab dem 11. 6. 2010	142
9. Formulierungsvorschlag für Ratenzahlungskauf mit Vorlagesperre	143
V. Einschlägigkeit des Kreditwesengesetzes beim Ratenzahlungskauf?	147
VI. Notar- und Grundbuchkosten sowie steuerrechtliche Grundzüge	148
1. Notarkosten	148

Inhalt

2. Grundbuchkosten	149
3. Grunderwerbsteuer	150
4. Einkommensteuer	150
D. Der Mietkauf im Erbbaurechtsmodell	153
I. Grundtypen des Erbbaurechtsvertrages beim Mietkauf	154
1. Erbbaurechtsvertrag als Ratenzahlungskaufalternative	154
2. Erbbaurechtsvertrag als Mietkaufalternative	154
II. Eigentumsrechtliche Konsequenzen	154
III. Herbeiführung eines Lastentragswechsels im Außenverhältnis	155
IV. Vor- und Nachteile der Erbbaurechtslösung	156
1. Notwendigkeit der ersten Rangstelle	156
2. Lastentragswechsel im Außenverhältnis	157
3. Verdinglichung der Rechte und Pflichten	158
4. Vermeidung der wohnungsmietrechtlichen Kündigungsvorschriften	158
5. Keine Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses durch Rücktritt	158
6. Ausgestaltung und Grenzen des Heimfallrechts	159
a) Kein Heimfallanspruch bei Verstoß gegen § 5 ErbbauRG	160
b) Heimfallanspruch erst bei bestimmter Höhe des Zahlungsrückstands	161
V. Gestaltungsbesonderheiten eines Mietkaufs im Erbbaurechtsmodell	166
1. Laufzeit des Erbbaurechts	166
2. Verwendung, Instandhaltung, Veränderung, Versicherung	166
3. Dinglicher Erbbauzins oder schuldrechtliches Nutzungsentgelt	167
a) Vorteile eines schuldrechtlichen Nutzungsentgelts	168
b) Absicherung des schuldrechtlichen Nutzungsentgelts	168
c) Wirkung des schuldrechtlichen Nutzungsentgelts bei Rechtsnachfolge	169
d) Entbehrlichkeit einer umfassenden Entschädigungsvereinbarung	169
e) Wertsicherung des (schuldrechtlichen) Erbbauzinses	169
4. Sachmängelhaftung des Grundstückseigentümers	170
a) Haftungsausschluss bei Gebrauchtimmobilien	170
b) Grenzen des Haftungsausschlusses bei Neubauimmobilien	171
5. Einräumung eines Ankaufsrechts zugunsten des Erbbauberechtigten	171
6. Sicherung des Erbbauberechtigten durch Eigentumsvormerkung	172
a) Eigentumsvormerkung bereits bei Begründung des Erbbaurechts	172
b) Eigentumsvormerkung erst mit Ausübung des Ankaufsrechts	172
VI. Kosten- und steuerrechtliche Besonderheiten	173
1. Notar- und Grundbuchkosten	173
2. Grunderwerbsteuer	174
3. Ertragsteuerrechtliche Überlegungen	175
VII. Formulierungsbeispiel	175
E. Der Ratenzahlungskauf im GbR-Modell	183
I. GbR-An- und Abwachsungsmodell als Gestaltungsalternative	183
II. Gestaltungseinzelheiten des sog. GbR-An- und Abwachsungsmodells	184
1. Halten/Verwalten/Bewohnen einer Immobilie als Gesellschaftszweck	184
2. Schenkungsteuer bzw. Grunderwerbsteuer	184
a) Schenkungsteuer	184
b) Grunderwerbsteuer	184
3. Vor- und Nachteile der GbR-Lösung	185
a) Vorteil der gesamthänderischen Bindung	185
b) Nachteil der Vollhafterstellung?	186
4. Formfragen	186
a) Beurkundungsbedürftigkeit bei isolierter Betrachtung	186
b) Beurkundungserfordernis bei zusammengesetzten Verträgen	186
5. Notarkosten	187
III. Besonderheiten bei der Gestaltung des Einbringungsvertrages	187

Inhalt

IV. Gestaltung des GbR-Gesellschaftsvertrages	188
a) Gesellschaftszweck, Einlagen, Beteiligungsquoten	188
b) Gesamtvertretung	188
c) Gegenseitiges Informationsrecht	188
d) Kündigung nur bei wichtigem Grund	188
e) Rechtsfolgen bei Kündigung eines Gesellschafters	188
f) Rechtsfolgen bei Tod eines Gesellschafters	189
V. Gestaltung des Verkaufs/der Abtretung des GbR-Gesellschaftsanteils	189
a) Erwerbsverhältnis	189
b) Kaufpreiszahlung	189
c) Mängelgewährleistung	190
d) Dingliche Abtretung und Rücktrittsklausel	190
VI. Besonderheiten bei der Gestaltung des Nutzungsüberlassungsvertrages	191
VII. Formulierungsbeispiel	192
Sachregister	201