



E-Book



Mietkauf



Hinweise und Vorgehensweise zum Mietkauf:

Sehr geehrte Interessenten,

wir bedanken uns für ihr Interesse an unserem E-Book Mietkauf, lassen Sie uns noch ein paar Worte an Sie richten, bevor Sie anhand unseres Schemas ihr Muster des Mietkaufs in die Tat umsetzen.

Die Frage, welche sich in letzter Zeit öfters stellt, wie funktioniert Mietkauf? In diesem Bereich gibt es viele Ansichten aber keine konkrete Gesellschaft konnte uns dies bisher plausibel darstellen!

Einen Mietkaufvertrag kann man vom Leasingvertrag ableiten, zuallererst wird laut Mietkaufvertrag nach dem jeweiligen Mietspiegel vorort und der Mietzins berechnet und schriftlich fixiert!

Wie kann ein solcher Vertrag von den Bedingungen her aussehen?

Da die **Herstellungskosten** (Baukosten, Grundstückskosten, Mieten) direkt an die **Inflation** gekoppelt sind, **gewinnt** eine Immobilie an **Wert** anstatt wie bei einem **Gebrauchsgegenstand**, welcher durch **Abnutzung an Wert verliert!**

Trotzdessen das auch eine Immobilie immer älter wird, vorausgesetzt normale **Instandsetzungsarbeiten** werden durchgeführt, verteuert sich die Immobilie schon aufgrund der **inflationären Entwicklung!**

Währungsreformen bzw. .Abwertungen der Zahlungsmittel erhöhen zusätzlich den aktuellen Verkehrswert der Immobilie. Während der Geldwert damals in DM um 50% abgewertet wurde, verteuerte sich im selben Zeitraum die Immobilie mittlerweile um annähernd 100%. Wenn Sie im Jahre 2000 vor der **Währungsreform** noch in DM eine Immobilie finanziert oder durch einen Mietkaufvertrag erworben haben, hatte sich der Verkehrswert kurz danach halbiert, damals z. B. **300 000,-DM**, daraus wurde durch die Währungsreform ca. **150 000,-€**

Wenn Sie heute dieselbe Immobilie regulär kaufen wollen, liegen die Werte zwischen **200 - 300 000 €**

Also eine **eingebaute Dynamik**, welche Sie nichts zusätzlich kostet!

Im **Geldwertbereich** wie z. B. einer Lebensversicherung zahlen Sie jedes Jahr zwischen 3-5% Dynamik zusätzlich zu ihrem bereits bestehenden Beitrag dazu, um diese Inflation wieder auszugleichen.

Dasselbe Ergebnis haben wir die letzten ca. 50 Jahre bereits hinter uns, die Auszahlungen der damaligen Geldwerte (Altersvorsorge) in Form von Lebensversicherungen lagen in der Mitte bei ca. **50 000,-DM** an Auszahlungen, während die Häuser ebenfalls vor ca. 50 Jahren gebaut, während die Immobilie einen realistischen Verkehrswert von ca. **150- 250 000 €** darstellen!

Ein Mietkauf hat sicherlich den Vorteil, das der Kaufpreis der Immobilie nach Ablauf der vereinbarten Karenzzeit, welche im Mietkaufvertrag per Notar vereinbart wird, innerhalb der Mietphase und nach Erbringung der Eigenleistung an Verkehrswert zunimmt, was sich wiederum positiv auf die Bonität des Käufers und die Beleihung des Objektes auswirkt!

Es kursieren im Internet **viele Vorstellungen** vom Mietkauf, hier kommt es nach unseren Erfahrungen darauf an, das die Finanzierung nicht **zu weit in die Zukunft** sich verschiebt!

Nicht zuletzt ist es wichtig ein **kalkulierbares Risiko** aufzustellen, und zwar in Bezug auf den **Käufer**, wie auch auf der **Verkäuferseite**.

Wir forcieren deshalb eine **Mischform** von Mietkauf, in dem wir die Risiken auf **beide Parteien** auferlegen, denn es nützt die beste Mietkaufvertrag nichts, wenn Sie nur einen Vertragspartner bevorteilt!

Diese Mischform kann so aussehen, (z.B. **50% Mietzins und 50% Ansparung** auf einem **hochverzinslichem Depot**), welches man individuell im Mietkaufvertrag vereinbaren kann.(als Sicherheit beim Verkäufer hinterlegen).

Wichtig ist das die später zu erwartende Finanzierung auch nachweislich tragbar ist, (vorherige **Prüfung über Finanzierungsportale**, spricht besonders heutzutage für einen Mietkauf!)

Ein Mietkaufvertrag ist schon deshalb gefragt, aufgrund der **weginflationierten** Eigenkapitalquote, bzw. durch die Finanzkrise verursachte **Geldknappheit** und der **zögerlichen Ausgabe** von Krediten an den Bundesbürger.

(Wegfall der **Familienzulage, Währungsreform, Inflation, Finanzkrise, Wirtschaftskrise** usw?)

Eine Ansparung im Geldwertbereich führt zwangsläufig dazu, das die zu erwartende Rendite zwischen **2-3 %** im Jahr bei **Sparverträgen, Bausparverträgen** und **Lebensversicherungen** durch die Inflation komplett wieder **entwertet** wird!

Dies hat den Effekt, das Sie man nach dem jahrelangem Sparvorgang, abzüglich der Inflation **weniger geldwerten** Vorteil haben, wie zu Beginn ihres Sparvorgangs.

Da die wenigsten der Bundesbürger hierzu ihren **Verkaufspreis der Immobilie** eingefroren haben, müssen Sie diesen **Mehrwert** auch noch zu ihrem **Verlust** dazu rechnen, spätestens dann werden Sie erkennen das es ohne einen Mietkaufvertrag nicht zu realisieren ist!

Vorausgesetzt die **wirtschaftlichen Verhältnisse** haben sich nicht verschlechtert, führt die parallele Ansparung mit höheren Renditen(**Aktiendepot's,Rohstoffe** oder ähnl.) zu weiterem **Eigenkapital** und die **Ausbauarbeiten** an der Immobilie zur **Erhöhung des Verkehrswertes!**

Nach Ablauf der **Mietphase** ist die monatliche Belastung im Regelfall nicht höher, wie der Mietzins, welcher im Zeitraum der **Ansparphase** bezahlt wird!

(**Hochzinsphasen** gilt es durch möglichst **längere Zinsbindeterminen** zu umgehen!)

Die Erbringung der **Eigenleistung** sollte schon daher in einem **überschaubaren** Rahmen stattfinden, um einem evtl. Zinsanstieg auszuschließen!

Der Vorteil durch die erbrachte Eigenleistung , evtl. Investitionskosten an der Immobilie sind bereits vor der eigentlichen Finanzierungsphase ausgeführt!

Finanzielle **Engpässe** durch **Renovierungen** bzw **Investitionen** an der Immobilie werden innerhalb der Tilgungsphase dadurch **weitgehenst** vermieden.

Aber nun zum eigentlichen Teil der Finanzierung, wir gehen einmal davon aus, das Sie im Laufe der nächsten 2-5Jahre ihre **Eigenleistung** bis zur Vollendung **erbracht** haben!

Danach wäre sicherlich von **Vorteil** das sie schön säuberlich ihre **Auflistungen** ihrer erbrachten Eigenleistungen wie Rechnungen, Arbeitszeiten und beteiligten Personen nach Art der **Verwandtschaftshilfe** nachvollziehen können!

Diese Art von Eigenleistung bringt Ihnen einen Eigenleistungsanteil anhand ihres **Arbeitsaufwandes**, hieraus kommen schnell mal 10-15 000,-€ zusammen!
Damit kann man durchaus ein fehlendes Eigenkapital ausgleichen.
Diese Arbeiten sollten dann nach Möglichkeit auch **fachmännisch** ausgeführt werden.

Wie wir anfänglich schon besprochen haben, hatten Sie den Vorzug das sie innerhalb der letzten 3-5 Jahre nur **50% Mietzins** bezahlt haben und die restlichen **50 %** liefen auf ein **gutverzinsliches Depot**. Ihren **Kaufpreis** haben Sie hoffentlich per Mietkaufvertrag bzw. per Notar **festgehalten**?
Damit bleibt Ihnen nun genügend **Geld** übrig (vorausgesetzt sie haben das Kapital nicht vorher schon wieder verbraucht) um es als **Eigenkapital** in die Finanzierung mit einzusetzen!

Last not Least , der wichtigste Teil der Finanzierung,
Verlassen Sie sich nie auf irgendeine Großbank. Wenn Sie es im Eifer des Gefechts evtl. vergessen haben, einen **Verkauf ihres Darlehensvertrages** im Vertrag **auszuschließen**, kann dies zu einem **bösen Erwachen** führen!
Spätestens dann, wenn irgendeine Bank sich bei Ihnen als Ihr zukünftiger Vertragspartner ihres Darlehensvertrages vorstellt! Meistens ist dies auch mit **höheren Zinszahlungen** verbunden!

Umgehen können Sie diese Situation, in dem Sie ausschließlich über **Finanzierungsportale** finanzieren, in dem ca. 200 Finanzinstitute, davon ca. 60% Direktbanken und europäische Banken, welche im Regelfall wesentlich günstiger sind!(1% weniger an Zinsen macht bereits bei 200 000,-€ **2000,-€ Zinsgewinn**, dies sind in 10 Jahren bereits **20 000,-€**)
Und lassen Sie sich in Zukunft die Finger weg von **Bausparverträgen**, **Sparverträgen** und **Lebensversicherungen**, die bringen nur den Gesellschaften den erwünschten Verdienst , leider nicht dem Kunde!
(Oder haben Sie schon einmal erlebt, das eine Bausparkasse ihre Gewinne in einen Bausparvertrag anlegt)?

Wichtig ist für Sie, das Sie möglichst viel an **Tilgung** erbringen, auch in Form von **Zinsgewinnen**, was sie nur am freien Markt **erwirtschaften** können! (Aktienfonds oder ähnl.)

Wenn Sie **zukünftig** ihr Geld für sich arbeiten lassen wollen, können Sie dies auch über **fondsgebundene** Rentenversicherungen regeln, selbst eine zukünftig nachgebesserte **Riesterzulage** über eine **nachweislich gute Performance** innerhalb den letzten 30-40 Jahren stellt eine sehr günstige Art und Weise dar!

Ihre **Tilgung** vom Staat **bezuschusst**, und **abgeltungsteuerfrei**, ist immer noch besser als alles selbst bezahlt! Wenn dann am Ende der Laufzeit noch eine lebenslange Rente davon übrig bleibt, dann hat sich der Vertrag für Sie rentiert!

Zusammenfassung Mietkaufvertrag:

Ein Mietkaufvertrag ist ein Mietvertrag, bei welchem dem Mieter vom Vermieter das Recht eingeräumt wurde, innerhalb einer bestimmten Frist durch einseitige Erklärung die gemietete Sache zu einem vorher bestimmten Preis unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Mieten käuflich zu erwerben. Vor der Erklärung findet auf den Vertrag Mietrecht Anwendung. Nach der Erklärung handelt es sich um einen Kaufvertrag, auf den Kaufrecht Anwendung findet. Allerdings sind hier von Fall zu Fall die Konditionen der einzelnen Anbieter zu prüfen. Sie unterscheiden sich teilweise erheblich. Häufig wird gar kein Optionsrecht vereinbart, sondern von Anfang an der Eigentumsübergang mit Zahlung der Schlußrate vereinbart ohne dass es einer Ausübungserklärung bedarf.

In der Regel ist der Mietpreis überhöht. Der Grund dafür liegt einerseits darin, den Mieter zum Kauf zu veranlassen. Andererseits ist aber auch mit dem Gebrauch der Sache, sofern es sich um eine neue Sache handelt, ein starker Wertverlust verbunden. Für den Käufer liegt der Anreiz zum Abschluss eines Mietkaufs in der leichteren **Finanzierbarkeit** gegenüber der **Sofortfinanzierung**.

Mietkauf ist aus **steuerlicher Sicht** nicht unbedingt gleichbedeutend mit Leasing. Bei einem Mietkauf geht das wirtschaftliche Eigentum sofort auf den Käufer über. Dies macht eine Aktivierung im Anlagevermögen notwendig. Das **juristische Eigentum** geht i. d. R. nach der Zahlung der **letzten Rate** an den Käufer über.

Somit ist der Mietkauf eher mit einer **Ratenzahlung** vergleichbar, als mit einem klassischen **Leasingvertrag**.

Im Falle der Insolvenz des Verkäufers hängt die Behandlung davon ab, ob ein Eigentumsvorbehalt vereinbart wurde. Nach § 107 der Insolvenzordnung kann der Vorbehaltskäufer die Erfüllung des Vertrages auch im Fall der Insolvenz verlangen. Dafür ist jedoch erforderlich, dass der Eigentumsübergang bei Übergabe des Mietkaufgegenstandes bereits feststeht.

Der "Mietkauf" von Wohneigentum wird vor allem dann propagiert, wenn bei Käufern die Finanzierung nicht sofort klappt. Dafür wird ein Alternativmodell angeboten.

Der Begriff des "Mietkaufs" wird in der Immobilienbranche leider **uneinheitlich** und teilweise auch **mißverständlich** verwendet. Oft handelt es sich um einen **Ratenzahlungskaufvertrag**. Dies gilt, wenn Verkäufer und Käufer einen Kaufvertrag abschließen, im Rahmen dessen vereinbart wird, dass der Kaufpreis in **monatlichen** oder **jährlichen** Raten zu zahlen ist.

Der **Verkäufer** übernimmt also praktisch auch die Funktion, die im Normalfall der Bank des Erwerbers zugeordnet wäre - mit allen sich hieraus ergebenden **Risiken**. Was passiert beispielsweise, wenn sich die **wirtschaftliche Situation** des Käufers verschlechtert, Kaufpreisraten nicht gezahlt werden und der Käufer den Vertragsgegenstand bereits bewohnt?

Auch für den **Käufer** birgt eine solche Vertragsgestaltung Risiken. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vertragsgegenstand noch mit **Schulden** des Verkäufers **belastet** ist, die durch die **Kaufpreisraten getilgt** werden sollen.

Dann gilt es sicherzustellen, dass die gezahlten Raten vom Verkäufer nicht für andere Zwecke verwendet werden. Ob und wie diese und andere Risiken im Rahmen der **Vertragsgestaltung** verlässlich **ausgeschaltet** werden können, erklärt Ihnen im Rahmen der zwingend erforderlichen **notariellen** Beurkundung der Notar.

Gleiches gilt auch für den Mietkauf im eigentlichen Sinne. Kennzeichnend für diesen ist der Abschluss eines Mietvertrages mit der **Option** oder **Verpflichtung** des Mieters, das Vertragsobjekt zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes **zu kaufen**. Die erste Klippe besteht hier bereits, wenn es gilt, die gesetzlich vorgeschriebene Form einzuhalten. Obwohl es sich um einen **Mietvertrag** handelt, bedarf dieser aufgrund der enthaltenen Veräußerungs- oder Erwerbsverpflichtung zwingend der notariellen Beurkundung. Die Nichtbeachtung dieser Form führt zur **Unwirksamkeit** des gesamten Vertrages mit **fatalen** Folgen für alle Beteiligten.

Wichtig ist ferner, dass der abzuschließende Vertrag bereits detaillierte Regelungen zur Ausgestaltung des Kaufvertrages enthalten muss, da ansonsten Streit über die Folgen der **Ausübung** der eingeräumten **Option** droht. Im Regelfall bildet deshalb ein vollständiger Kaufvertrag einen Bestandteil des Vertrages, der erst bei **Ausübung** der Option in Kraft gesetzt wird. Sind diese Klippen erfolgreich umschifft, stellen sich viele weitere Fragen: Wie können die Risiken abgesichert werden, die sich aus einer Änderung der wirtschaftlichen Rahmendaten bei Verkäufer oder Käufer innerhalb der Vertragslaufzeit ergeben? Wie und in welcher Höhe wird der **vereinbarte Mietzins** auf den vereinbarten Kaufpreis **angerechnet**? Was passiert, wenn das Mietverhältnis **vorzeitig** oder **unvorhergesehen** endet? Diese und weitere Fragen gilt es im Rahmen der Vertragsgestaltung zu **klären**.

Der Mietkauf ist keine **Wunderkonstruktion**, mit dem jedem potentiellen Käufer der Erwerb und jedem Verkäufer die Veräußerung seiner Immobilie ermöglicht wird. Es gilt vielmehr, in jedem konkreten Einzelfall zu prüfen, ob durch eine entsprechende **Vertragskonstruktion** auch ohne Finanzierung durch eine Geschäftsbank ein Immobiliengeschäft ermöglicht werden kann und die damit verbundenen Risiken für alle Vertragsbeteiligten überschaubar und **kalkulierbar** bleiben.

Mietkauf: Die Wunschimmobilie mieten und später erwerben

Der **Mietkauf** ist eine Alternative zur klassischen **Sofortkauf** von Wohneigentum. Das Modell ist einfach: Zunächst mieten Sie das gewünschte Haus oder die Wohnung. Im Mietkaufvertrag wird Ihnen dann für eine bestimmte Zeit –

beispielsweise für drei bis fünf Jahre – das **Kaufrecht** für die Immobilie zugesichert. Wenn Sie sich später tatsächlich für den Kauf entscheiden, werden Ihnen die bis dahin gezahlten Mieten evtl. **teilweise** auf den Kaufpreis angerechnet.

Falls Sie die **Kaufoption** wahrnehmen, wird aus dem Mietvertrag aus rechtlicher Sicht ein **Kaufvertrag**. Ihre Bonität wird erst dann geprüft, wenn Sie sich endgültig für den Kauf des Hauses oder der Wohnung entscheiden. Wie beim „normalen“ Kauf einer Immobilie ohne vorherige Miete wird dieser Kaufvertrag von einem Notar beurkundet, der Eigentumsübergang und mögliche Kreditbelastungen werden ins Grundbuch eingetragen.

Verpflichten Sie sich nicht gleich bei Abschluss eines Mietkaufvertrages zwingend zum **späteren Kauf** - die Kaufentscheidung sollte immer **optional** sein. Wenn sich Ihre persönliche Finanzlage ungünstig verändert oder Ihnen die Immobilie auf Dauer doch nicht zusagt, sollten Sie die Kaufoption ohne zusätzliche **Stornierungsgebühren** oder Verwaltungskosten auch ablehnen können.

- Die Miete sollte den ortsüblichen **Mietspiegel** nicht übersteigen. Orientieren Sie sich am besten bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung zum jeweiligen Mietspiegel.
- Verpflichten Sie sich nicht **gleich** bei Vertragsbeginn zum späteren Kauf. Treffen Sie die Kaufentscheidung erst bei Ablauf der Mietphase.
- Leisten Sie keine "**einmalige Sonderzahlung**", die verfällt, falls Sie die Immobilie später doch nicht kaufen.
- Akzeptieren Sie keinen **höheren** Kaufpreis als den ortsüblichen Wert der Immobilie. Informieren Sie sich im Immobilienteil der Tageszeitung, bei einem Makler oder beim örtlichen Haus- und Grundbesitzerverein.
- Ihr **Mietkauf-Vertragspartner** kann die bis zum Kaufzeitpunkt gezahlten Mieten auf den Kaufpreis anrechnen.
- Binden sie sich **nicht** an das Finanzierungsangebot des Vertragspartners. Halten Sie sich die Möglichkeit, sich über ein **Finanzierungsportal** zu entscheiden.

Gerade für **Existenzgründer** ergibt sich so eine vereinfachte und **kostengünstige** Gründung mit einem hohen Maß an Schnelligkeit, Flexibilität. Lassen Sie sich von einem Experten beraten

Ob es sich für Sie lohnt, Ihr Wohneigentum langfristig durch Mietkauf zu erwerben, statt es sofort zu kaufen, hängt von der Höhe Ihres Eigenkapitals, von Ihrem Einkommen, von Ihrer persönlichen Lebensplanung und natürlich von den Bedingungen des Mietkaufvertrags ab. Lassen sich am besten von einem erfahrenen Immobilienexperten beraten.

Manchmal bietet der Vertragspartner die Finanzierung des späteren Kaufs gleich mit an – das muss aber nicht die günstigste Möglichkeit sein. Unterschreiben Sie keinen Mietkaufvertrag, in dem Sie sich verpflichten müssen, in jedem Fall das Finanzierungsangebot des **Mietkaufanbieters** wahrzunehmen, falls Sie sich für den Kauf entscheiden.

Mietkaufvertrag über ein bebautes Grundstück

Nummer der Urkundenrolle für

Mietkaufvertrag mit Auflassung

Verhandelt zu, am

vor Notar

mit dem Amtssitz in

erschieden:

1. Herr / Frau

- nachstehend „der Vermieter“ oder „Verkäufer“ genannt –

2. Herr / Frau

- nachstehend „der Mieter“ oder „der Käufer“ genannt -.

Die Erschienenen erklärten folgendes vorab:

A. Vorbemerkung

Der Verkäufer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

.....
..

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

.....
..

Der Käufer bevollmächtigt:

Herrn / Frau

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

2. die sich aus dem zu fertigenden Auszug aus dem Veränderungsnachweis ergebenden Bestandsveränderungen, soweit notwendig, im Grundbuch wahren zu lassen.
3. etwa notwendig werdende Löschungen zu bewilligen und zu beantragen;
4. alles zu tun, was zur Wahrung der sich aus der erwähnten und gegenwärtigen Urkunde und der Rückauflassung ergebenden Rechtsänderungen im Grundbuch noch irgendwie erforderlich werden könnte.

Jeder Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, diese Vollmacht auf Dritte zu übertragen. Die Vollmacht soll auch, soweit möglich, über den Tod der Vollmachtgeber hinaus Gültigkeit haben.

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

B.

Dies vorausgeschickt, erklären die Erschienenen weiter:

Mietkaufvertrag

§ 1 Vertragsgegenstand

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

.....

..

(genaue Bezeichnung, Ort, Lage, Flurstücknr.)

samt den darauf befindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen.

Das Gebäude darf nur zu privaten Wohnzwecken benutzt werden.

Eine gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet, kann aber in einem neuen oder ergänzenden Mietvertrag zwischen den Parteien geregelt werden.

§ 2 Miete

Die monatliche Miete beträgt € (in Worten
..... €).

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

Die Miete ist auf folgendes Konto zu überweisen:

Konto-Nr.: bei,
BLZ Kontoinhaber ist

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

§ 3 Schlüssel:

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

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

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

§ 4 Mietdauer:

Das Mietverhältnis beginnt am und endet mit dem Kauf des Hausgrundstückes durch die Mieter.

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB findet nicht statt.

Eine etwaige Kündigung muss schriftlich erfolgen.

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

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

§ 5 Nebenkosten:

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

- Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer
- Die Kosten der Wasserversorgung, insbesondere des Wasserverbrauchs und der Wasserentsorgung, die Grundgebühren, die Zählermiete
- Die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage, insbesondere die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit dieser Anlage sowie der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der erforderlichen Messungen, die Kosten der Anmietung oder anderweitigen Gebrauchsüberlassung sowie der Verwendung der Anlagen zur Verbrauchserfassung, die Kosten der Berechnung der Verbrauchswerte, die Kosten der Versorgung mit Fernwärme, insbesondere die Kosten der Wärmelieferung, Grund-, Arbeits-, und Verrechnungspreis, die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, die Kosten der Reinigung und Wartung der Etagenheizungen, die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, die Kosten der Versorgung mit Fernwarmwasser, insbesondere die Kosten der Lieferung, Grund-, Arbeits-, und Verrechnungspreis und des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, die Kosten der Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte, und die Kosten der Schornsteinreinigung (Gebühren des Bezirksschornsteinfegers);

die Heizung ist mindestens einmal jährlich zu warten
- Die Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, insbesondere die Kosten der Versicherung gegen Feuer, Sturm und Wasser, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung
-
-
-

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Kautio:

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

Die Zinsen verbleiben bei der Kautio und erhöhen diese. Sie dienen dem gleichen Zweck wie die Kautio.

Die Kautio dient der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag.

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

Die Kautio kann auch erbracht werden durch selbstschuldnerische und unbeschränkte Bankbürgschaft eines anerkannten Kreditinstitutes. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Mieter. Die Bürgschaftsurkunde muss bei Mietbeginn vorgelegt und dem Vermieter übergeben werden.

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

Der Vermieter **übergibt** die Mietsache dem Mieter wie besichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In regelmäßigen Abständen dürfen der Vermieter und seine Beauftragten Grundstück und Haus **betreten**.

Der Vermieter und seine Beauftragten sind berechtigt, zu den nach diesem Vertrag geregelten Maßnahmen, Haus und Garten zu betreten. Dazu gehört auch das Ablesen der Zählerstände der Verbrauchsmessanlagen.

Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses darf das Haus vom Vermieter und Interessenten einer weiteren Vermietung betreten werden. Eine solche Besichtigung kann auch am Wochenende erfolgen.

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

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

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

§ 8 Schönheitsreparaturen:

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

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

Folgende Schönheitsreparaturen sind in den nachfolgend festgelegten zeitlichen Abständen durchzuführen:

Renovierung von Küche, Bad, Dusche:	alle 3 Jahre, beginnend mit dem Einzug des Mieters
Renovierung von Wohnräumen, Schlafzimmern, Fluren und Toiletten:	alle 5 Jahre, beginnend mit dem Einzug des Mieters
Renovierung aller übrigen Räume:	alle 7 Jahre, beginnend mit dem Einzug des Mieters

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

Die Renovierungen sind von einem Fachmann oder vom Mieter fachmännisch auszuführen.

Weist der Mieter nach, dass die Schönheitsreparaturen trotz Ablauf der Fristen noch nicht notwendig sind, braucht er sie nicht auszuführen.

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

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

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

§ 9 Verhaltens- und Sorgfaltspflichten:

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

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

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

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

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

Kommt der Mieter, seine Familienangehörigen oder seine Beauftragten den Verpflichtungen nach diesem § nicht nach, so haftet der Mieter für die deswegen entstehenden Schäden. Es wird widerlegbar vermutet, dass Schäden am Haus durch das Verhalten des Mieters entstanden sind.

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

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

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

§ 10 Verwaltung:

Die Verwaltung des Objekts wird durch wahrgenommen (optional).

§ 11 Untermiete:

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

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

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

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

§ 12 Haftung der Mieter:

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

§ 13 Eigentumsübergang

Das Eigentum an dem Hausgrundstück soll am auf den Käufer übergehen.

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

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

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

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

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

b) in Abteilung III keine Belastungen der Auflassungsvormerkung vorgehen.

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

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

Die Mietzahlungen sind hiervon nicht berührt.

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

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

§ 14 Verzinsung

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

.....

Die Zinsen sind auf Anforderung sofort zu entrichten.

Der Zinssatz wird durch Erklärung der genannten Bank für beide Beteiligten verbindlich festgestellt.

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

§ 15 Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten

1. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer – mehrere Käufer gemeinsam – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, und zwar nur vor dem vertretenen Notar oder dessen Vertreter, am Kaufobjekt Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen jeweils in beliebiger Höhe, auch in vollstreckbarer Form gemäß § 600 ZPO, zu bestellen, deren Eintragung zu bewilligen, sowie Rangänderungen, Pfandfreigaben, Löschungen und Teillöschungen aller in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu bewilligen und diesen zuzustimmen. Eine persönliche Haftung oder Kosten übernimmt der Verkäufer nicht. Der Käufer kann nicht Eintragungsanträge namens des Verkäufers stellen.
2. Der Notar wird hiermit angewiesen, ohne dass dies Inhalt der Vollmacht ist, die Eintragung solcher Grundpfandrechte gemäß § 15 GBO erst zu beantragen, wenn

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

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

§ 16 Ausschluss der Zurückbehaltung oder Aufrechnung

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

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

§ 17 Übergabe

Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt besenrein.

Der Übergabetag wird dem Käufer von dem Verkäufer schriftlich mitgeteilt.

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

§ 18 Gefahr-, Nutzungen- und Lastenübergabe

1. Mit dem Tage der Übergabe nach dem Ende der Mietphase geht die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Grundbesitzes auf den Käufer über, dem dann die Versicherungsleistung zustehen.
2. a) Der Tag der Übergabe ist auch der Verrechnungstag. Mit diesem Tag gehen die Nutzungen und laufenden öffentlichen Lasten des Grundbesitzes, insbesondere auch die öffentlichen Abgaben, wie zum Beispiel Wasser- und Kanalgebühren, sowie Feuerversicherungsprämien auf den Käufer über. Sofern der Verkäufer derartige Kosten über den Termin der Übergabe des Grundbesitzes hinaus vorgeleistet hat, werden diese nach dem Verhältnis der Zeit dem Verkäufer, von dem Käufer erstattet.

b) Sämtliche bereits entstandenen oder künftig entstehenden Beiträge für Erschließung nach dem BauGB einschließlich etwaiger Vorausleistungen, also alle mit der Herstellung der Straße, des Bürgersteigs und der Straßenentwässerung zusammenhängenden Erschließungsbeiträge, die nach dem derzeit verbindlichen Planungsstand der Gemeinde anfallen und der Ersterschließung dienen, gehen im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten zu Lasten des Verkäufers, auch soweit sie etwa noch nicht angefordert sind und erst in Zukunft

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

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

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

Der Kaufpreiskalkulation liegt also das Grundstück in erschlossenem Straßen-Zustand, jedoch ohne Kanalisationsausbau, zugrunde. Verkäufer versichert, dass alle Anliegerkosten, auch Vorausleistungen, über die ihm etwa Heranziehungsbescheide zugegangen sind, bezahlt sind.

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

§ 19 Sachmängelhaftung

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

Mängelrügen bedürfen der Schriftform.

Das berechtigte Verlangen des Käufers auf Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) kann der Verkäufer durch Nachbesserung abwenden. Schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Käufer eine angemessene Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) verlangen.

§ 20 Kosten und Steuern

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

§ 21 Auflassung

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

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

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

§ 22 Auflassungsvormerkung

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

§ 23 Löschantrag

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

§ 24 Schlussbestimmungen

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

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

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

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

3. Die Vertragsschließenden verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach den Anträgen des vertretenen Notars (§ 15 Grundbuchordnung) erfolgen.
4. Das Grundbuch wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Verkäufer versichert jedoch, dass das Grundstück seines Wissens frei ist von im Grundbuch etwa nicht eingetragenen Dienstbarkeiten. Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes werden unmittelbar an die Beteiligten und an den Notar erbeten. Alle Vertragsteile erkennen an, belehrt und unterrichtet zu sein, dass der Notar lediglich die Vereinbarungen der Vertragsteile beurkundet und über steuerliche Aspekte dieses Vertrages keinerlei Belehrung oder Beratung geben kann.
5. Für die Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag haften mehrere Käufer als Gesamtschuldner. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zu ihrer Vertretung. Mitteilungen an einen Käufer gelten im Rahmen dieses Vertrages als gegenüber allen Käufern abgegeben.
6. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so sollen hiervon die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt bleiben. An die Stelle einer ungültigen oder ungültig gewordenen Bestimmung soll eine gesetzlich vorhandene oder –sofern keine gesetzliche Bestimmung vorhanden ist- eine dem Sinne dieses Vertrages entsprechende Regelung gelten.

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

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

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

7. Weitere Abreden haben wir nicht getroffen.

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

.....
(Verkäufer)

.....
(Käufer)

.....
(Notar)

Vorbemerkung:

Ein Mietkaufvertrag ist eine eher selten gewordene, in letzter Zeit aber wieder entdeckte Art eines Immobilienkaufvertrages.

Er ermöglicht es einem momentan finanziell zu schwachen Käufer, der Aussichten auf eine Besserung der finanziellen Situation in der Zukunft hat, zu den Konditionen eines Mieters den Vertrag zu beginnen und doch schon Sicherheit über einen späteren Eigentumserwerb an dem ins Auge gefassten Objekt zu erhalten.

Wichtige Anmerkungen:

Sinn dieses Mietkaufvertrages ist es, einen verbindlich geplanten Kauf bzw. den Verkauf einer Immobilie rechtlich abzusichern bzw. einen Verstoß gegen die feste Absicht, den Vertrag später abzuschließen, mit rechtlichen Folgen (z.B. Schadenersatz) zu sanktionieren.

Auch der Mietkaufvertrag muss für seine Wirksamkeit notariell beglaubigt werden. Das erscheint zunächst widersinnig, weil ein Mietvertrag alleine nicht der notariellen Form bedarf, ist vom Gesetzgeber aber so festgelegt, um eine Umgehung des Notarzwangs bei Immobilienkäufen zu verhindern und die Vertragsparteien über die Bedeutung des Rechtsgeschäftes aufzuklären.

Käufer und Verkäufer müssen also für den Mietkaufvertrag einen Notartermin vereinbaren.

Es ist daher ratsam, diesen Vertrag nur als Muster oder als Vorlage zur Prüfung des Vertrages zu nutzen, den der Notar in Ihrem Fall entworfen hat.

Auch kann dieser Vertrag als Vorlage verwendet werden, den der Notar dann auf die Erfordernisse des Einzelfalles anpassen muss. Dafür muss ein Notartermin (vor dem Beurkundungstermin) vereinbart werden.

Ein Grundstückskaufvertrag, erst recht wenn eine Immobilie mitverkauft wird, muss immer auf den Einzelfall zugeschnitten werden.

Dies erfordern bekannte Mängel am Kaufobjekt, die örtlichen Besonderheiten, evtl. vorhandene Verfügungsbeschränkungen und vieles mehr.

Wenn Sie den Kaufvertrag nicht individuell bei einem Notar entwerfen lassen möchten, muss diese Vorlage zumindest durch anwaltliche Beratung auf Ihren Fall angepasst werden.

Der Vertrag kann je nach dem Willen der Parteien in wesentlichen Punkten geändert bzw. den individuellen Bedürfnissen angepasst werden.

So mag im Einzelfall eine freigiebigere Regelung hinsichtlich Einbauten und / oder Veränderungen durch den Mieter und Käufer angemessen sein, da der Kauf der Immobilie in der vorliegenden Situation später fest ins Auge gefasst ist.

Es ist auch denkbar, nicht die vorliegend vorgenommene verbindliche Übernahme der Immobilie zu vereinbaren, sondern eine Option, die der Mieter bis zu einem bestimmten Zeitpunkt ausüben kann.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Die BayernLabo fördert im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaats Bayern und der KfW Förderbank den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von

- * Einfamilienhäusern,
- * Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und
- * Eigentumswohnungen

durch befristet zinsverbilligte Darlehen. Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind die Richtlinien für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.01.2005 Az. IIC1-4764.6-002/04).

Die Eigenwohnraumförderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm ist an Einkommensgrenzen gebunden, deren Höhe von der Zusammensetzung des zu fördernden Haushalts abhängt und die höher sind, als allgemein vermutet wird. Das Darlehen darf höchstens 30 % der veranschlagten Gesamtkosten sowie maximal 100 000 Euro betragen.

* Aktueller Zinssatz (freibleibend) 3,00 % jährlich (anfänglicher effektiver Jahreszins 3,16 %)

Wird zur Finanzierung auch ein zunächst zinsverbilligtes Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm eingesetzt (Kombiförderung), gilt ein aktueller Zinssatz (freibleibend) von 3,50 % jährlich (anfänglicher effektiver Jahreszins 3,67 %). Die Kosten der Zinsverbilligung tragen die KfW Förderbank, der Freistaat Bayern und die BayernLabo. Nach 10 Jahren wird der Zinssatz mit erneuter Unterstützung durch die KfW Förderbank an den Kapitalmarktzins angepasst.

Das Darlehen ist vor Baubeginn oder Abschluss des Vertrages über den Erwerb bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen, die eigenverantwortlich über jeden Förderantrag entscheidet. Hier können Sie auch die für die Antragstellung erforderlichen Formulare und weitere Auskünfte erhalten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.wohnen.bayern.de.

Bayerisches Modernisierungsprogramm zur Förderung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeheimen

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm gewährt die BayernLabo Kapitalmarktdarlehen aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen "Energieeffizient Sanieren" und "Wohnraum Modernisieren" der Kreditanstalt für

Wiederaufbau (KfW) für die in diesen Programmen förderfähigen Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

Der bei 30jähriger Laufzeit für 10 Jahre festgeschriebene Zinssatz wird von der BayernLabo gegenüber dem schon günstigen Zinssatz im jeweiligen KfW-Programmteil um weitere 0,75 % p.a. verbilligt. Den aktuellen Zinssatz finden Sie auf der Startseite.

Mit der Förderung ist eine 10jährige Belegungsbindung für zur Neuvermietung kommende Wohnungen (nicht für Pflegeplätze) verbunden.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt, das Sie auch herunterladen können.

Die vollständigen "Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm" können Sie unter www.wohnen.bayern.de lesen und ausdrucken.

Die Darlehen können bei der örtlich zuständigen Bezirksregierung, der Landeshauptstadt München oder den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden, die als Bewilligungsstellen eigenverantwortlich über alle Förderanträge entscheiden.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Mietwohnraum

Der Freistaat Bayern fördert über die BayernLabo im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf der Basis des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) unter anderem das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch

- * Neubau,
- * Gebäudeänderung und
- * Gebäudeerweiterung.

Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind die Wohnraumförderungsbestimmungen - WFB - 2008 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.12.2007 Az. IIC1-4700-006/07).

Die Mietwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm ist einkommensorientiert. Der Bauherr erhält ein objektabhängiges Darlehen, das wahlweise 15 oder 25 Jahre mit jährlich 0,50 % zu verzinsen ist, und ein mit jährlich 5,75 % zu verzinsendes belegungsabhängiges Darlehen. Beide Darlehen sind zur teilweisen Finanzierung der Gesamtkosten der Baumaßnahme bestimmt. Die Mieter erhalten je nach Höhe ihres Einkommens eine Zusatzförderung, die die Marktmiete auf eine für sie angemessene Miete senkt. Diese Zusatzförderung wird aus dem Zinsaufkommen des belegungsabhängigen Darlehens finanziert.

Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs.

Die Fördermittel sind vor Beginn des zu fördernden Bauvorhabens bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Bezirksregierung, Landeshauptstadt München oder Städte Nürnberg und Augsburg) beantragt werden, die eigenverantwortlich über jeden Förderantrag entscheidet. Hier können Sie auch die für die Antragstellung erforderlichen Formulare und weitere Auskünfte erhalten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.wohnen.bayern.de.

Besteuerung eines Mietkaufvertrages bzw. Grunderwerbsteuerpflicht und Notarielle Beurkundung:

Fälligkeit der Grunderwerbsteuer bei Mietkauf

Prinzipiell entsteht die Grunderwerbssteuer mit dem Kaufvertrag, durch den der Anspruch auf Übereignung des Grundstücks entsteht. Darauf, ob das Grundstück tatsächlich übereignet wird, kommt es nicht an. Entscheidend ist vielmehr, wann der Anspruch auf Übereignung entsteht. Nur wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorgangs von dem Eintritt einer Bedingung abhängig ist, entsteht die Steuer erst mit dem Eintritt der Bedingung.

Durch das hier beschriebene Modell entsteht ein aufschiebend bedingter Anspruch des Käufers, so dass die Grunderwerbssteuer erst mit der Ausübung der Option fällig wird, da auch der Übereignungsanspruch erst dann entsteht.

Auf bewegliche Sachen muss keine Grunderwerbsteuer gezahlt werden. Hierunter könnten fallen: Einbauküche, Gartengeräte, hochwertige Lampen, etc.

Beim Notarvertrag sollten diese Gegenstände aufgeführt werden und mit einem Wert belegt werden. Dann ist die Grunderwerbsteuer auf diese Gegenstände nicht fällig.

Ob eine Grunderwerbsteuerpflicht besteht, raten wir Ihnen einen Steuerberater mit einzubinden.

Die obengenannte Erklärung ist allerdings selbstklärend, bei einem Mietkaufvertrag welche eine Option zum Kauf beinhaltet, wird die Grunderwerbsteuer erst dann fällig bei Eintragung in das Grundbuch durch den Notar!

Bei Mietkaufverträgen, welche kein Rücktrittsrecht zur Kaufoption beinhaltet, (evtl. gar Anzahlungen getätigt) wird entsprechend auch im selben Zeitpunkt die Grunderwerb und Notargebühren (ca. 5% des Kaufpreises) fällig!

Bei Mietkaufverträgen, welche im gewerblichen Sinne verwendet werden, zwecks steuerlicher Abzugsfähigkeit des Mietzinses und Umsatzsteuerpflicht sollten Sie dies mit einem Steuerberater ihres Vertrauens abklären! Natürlich ist dabei zu achten wer als zukünftiger Käufer im Mietkaufvertrag aufgeführt wird?

Unterschiede einzelner Finanzierungsformen

Kriterien	Kredit	Leasing	Mietkauf
Bilanzierung	Kreditnehmer	Leasinggesellschaft	Mietkäufer
Bilanzneutral	Nein	Ja	Nein
Abschreibung	ja	Nein	Ja
Eigentumsübergang	ja	je nach Vertragsart	Ja
Betriebsausgaben in der G+V	AfA und Zinsen	Leasingrate	AfA und Zinsen
Festkondition	Ja	Ja	Ja
Zusätzliche Gewerbeertragssteuer Belastung	Ja	Nein	Ja
Umsatzsteuer	sofort fällig in Höhe von 16% des Kaufpreises	16% der Nettorate	sofort fällig in Höhe von 16% auf die kumulierten Raten
Investitionszulagen	Ja	Ja, über Leasinggesellschaft	Ja
Investitionszuschüsse	Ja	Ja, über Leasinggesellschaft	Ja

Zu den weiteren staatlichen Förderprogrammen oder Zinsverbilligungsprogrammen wenden Sie sich bitte an ihr zuständiges Landratsamt für Wohnbauförderung, da jedes Bundesland eigene Förderprogramme, je nach Budget auflegt!

Wir haben Ihnen einen Link anhand der Wohnbauförderung der Labo (Landesbodenbank München/ Labo Bayern und der Lakra (Landeskreditbank Stuttgart) eingefügt.

Ähnliche Förderwege (UG-Förderung) gibt´s natürlich auch für gewerbliche Finanzierungen.

www.l-bank.de

Privatpersonen

Downloads

Antragsunterlagen

Eigentumsförderung – Antrag

und

KfW Antrag (L-Bank Version)

Mit unserer Ausführung geben wir ihnen einen **Leitfaden** an die Hand um ihren zukünftigen Mietkauf nachvollziehen zu können!

Die **Zahlen, Daten, Fakten** kamen aufgrund unserer jahrelangen **Zusammenarbeit** mit **Anwälten, Steuerberater**, und natürlich auch der eigenen **Berufserfahrungen** bei den täglichen Gesprächen mit unseren **Kunden** zustande.

Unser Kundenbestände ergeben sich aus einer Vielzahl an verschiedensten Berufsgruppen, welche eindeutig dieselbe Sprache sprechen, und dankbar für die Hilfe sind!

Zum Inhalt des **E-Book** wollen wir noch anführen, das es **nicht** Sinn und Zweck ist, daraus eine Wochenendlektüre zu schreiben. Der Inhalt sollte ihnen lediglich kurz und bündig eine Gebrauchsanleitung darstellen, welches ohne besonderes Fachverständnis zu **vermitteln** und zu **verstehen** gilt.

Sollten Sie **trotzdessen** Verständnisfragen dazu haben, können Sie sich unter

www.unternehmensgruppe-draxler.de einloggen oder unter www.youtube.de unter dem Suchwort Mietkauf unsere Präsentation ansehen!

Für die Zusammenarbeit und das entgegen gebrachte Vertrauen bedanken wir uns bei den Mitwirkenden!

Mit freundlichen Grüßen

Günter & Christine Draxler



Neues Modell

SPD für Wohnbauförderung mit Riester-Rente

Die SPD will das Wohnen in den eigenen vier Wänden im Rahmen der Riester-Rente deutlich stärker fördern.

SPD-Finanzexperte Jörg-Otto Spiller kündigte am Donnerstag an, dass das Modell der Wohnbauförderung mit Riester-Rente von 2007 an für alle selbst genutzten Wohnungen und Häuser und für Genossenschaftsanteile gelten soll. Vorher gekaufte Objekte fielen nicht unter die Förderung. Nach dem Modell der Sozialdemokraten kann der Eigentümer bis zu 50 Prozent des angesparten Kapitals aus einem Vorsorgevertrag entnehmen. Zusätzlich bestehe die Möglichkeit, eine Unterstützung bei den Tilgungszahlungen in Anspruch zu nehmen.



Die Steuerpflicht auf Finger Haus
Gewinne aus dem Verkauf von privaten
Mietimmobilien wird nicht ausgedehnt

Union näher an Eigenheimzulage

Nach Spillers Worten gebe es gute Möglichkeiten, sich bei der Förderung schnell mit der Union zu einigen. Die Vorschläge der Union seien allerdings in Form und Höhe zu nahe an der vor Kurzem abgeschafften Eigenheimzulage. Auch der stellvertretende Fraktionsvorsitzende der Union, Michael Meister, zeigte sich trotz der unterschiedlichen Vorstellungen zuversichtlich, dass eine Einigung gelingen werde. Es sei zu begrüßen, dass sich die SPD den Vorstellungen der Union angenähert habe.

Kosten von 3,7 Milliarden Euro

Spiller und sein Fraktionskollege Hans-Ulrich Krüger bezifferten die Kosten der Förderung zum Zeitpunkt ihrer vollen Wirksamkeit auf rund 3,5 bis 3,7 Milliarden Euro. Diese werde aber erst über einen Zeitraum von über zehn Jahren erreicht.

Das zur Finanzierung der Immobilie genutzte Förderkapital wird nach Worten der SPD-Politiker besteuert. Hierzu werde der aus dem Vorsorgevertrag entnommene Betrag und die Tilgungsbeiträge aufsummiert und unter Anwendung eines fiktiven Zinssatzes fortgeschrieben. Die Steuern seien von Beginn der Auszahlungsphase des Vertrages an und über einen Zeitraum von 25 Jahren gestreckt zu zahlen. Werde die Immobilie vorher vererbt, müssten die Erben die Steuerzahlungen übernehmen. Bei Aufgabe der Wohnung würden die in der Immobilie gebundenen Beiträge in einer Summe versteuert.



Abgeltungssteuer:

Fondspolicesind die Gewinner

Die neue Abgeltungssteuer zwingt Anleger ab 01. Januar 2009, Kursgewinne ihrer Wertpapiere unabhängig von der Haltedauer zu versteuern. Und dies nicht zu knapp: Gewinne werden pauschal mit einem Steuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und eventueller Kirchensteuer besteuert. Die Abgeltungssteuer trifft insbesondere Anleger, die in Aktien oder in Aktienfonds investieren.

Fondsgebundene Lebensversicherungen bieten Steuervorteil

Bei fondsgebundenen Lebensversicherungen mit Abschluss seit dem 1. Januar 2005 unterliegen Erträge unter bestimmten Voraussetzungen - die Laufzeit muss mindestens zwölf Jahre betragen und die Auszahlung erfolgt erst ab dem 60. Lebensjahr - zu 50 Prozent dem persönlichen Einkommensteuersatz. Die Erträge aus diesen Versicherungen werden auch nach der Einführung der Abgeltungssteuer weiterhin unverändert besteuert. Sie sind damit faktisch von der Reform nicht betroffen. Selbst beim derzeit geltenden Höchststeuersatz von 42 Prozent werden bei Einhaltung der Voraussetzungen lediglich 21 Prozent der Erträge besteuert.

Anleger können also durch die Wahl einer fondsgebundenen Versicherung anstelle einer Aktienfondsanlage ab 2009 ihre Steuerbelastung deutlich verringern. Dieser Steuerspareffekt

wirkt sich bei allen Einkommenssteuersätzen, die größer als 25 Prozent sind, positiv aus und vergrößert sich sogar mit fallendem Steuersatz.

Ein weiterer Vorteil fondsgebundener Versicherungen, wie der „WVK Premium FondsRente“: die im Rahmen der Abgeltungssteuer beschlossene jährliche Besteuerung von ausgeschütteten Dividenden wird für sie nicht angewandt. Im Versicherungsmantel unterliegt nur die Differenz zwischen eingezahlten Beiträgen und der Auszahlungssumme bei Vertragsende der Steuer.

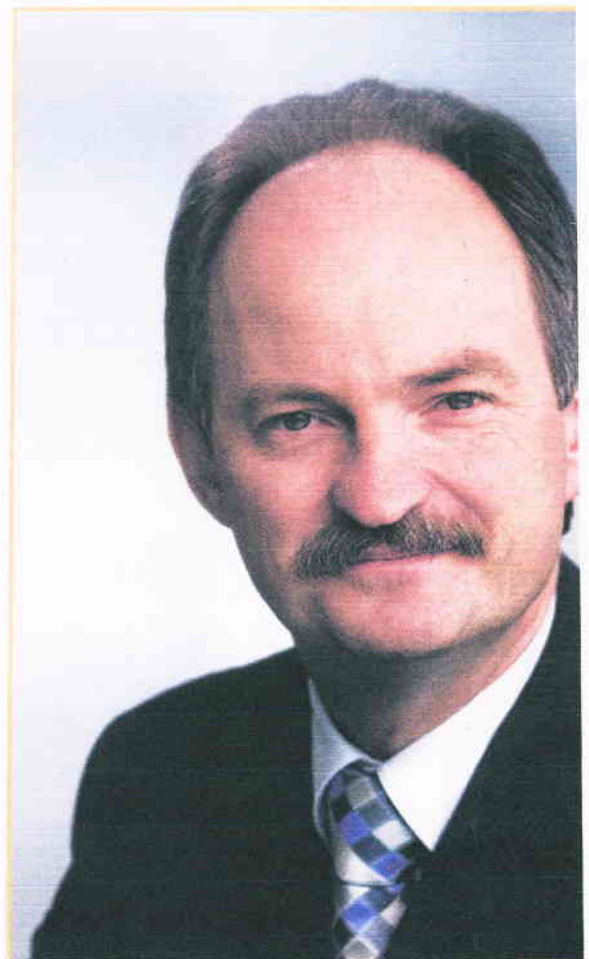
Der sich aus diesem Sachverhalt ergebende Zinsezinsseffekt ist insbesondere bei langfristigen Sparvorgängen im Versicherungsmantel positiv zu verspüren.

Entscheidet sich der Sparer statt der Auszahlung für eine Verrentung des angesparten Vermögens, ist zudem nur der geringe

Ertragsanteil zu versteuern.

Kapital im besten Mantel

Fondsgebundene Lebensversicherungen sind daher vor dem Hint der Abgeltungssteuer ein Instrument zur Reduktion der Last. Doch sollten Anleger Wert auf ein möglichst flexibel gerates und top geratedes Versicherungsprodukt, wie es die „WVK P



Rainer Gebhart, Vorstandsmitglied WVK Versicherung

Vermögenswirksame Leistungen

Rätselhafte Deutsche

Unkenntnis oder Dummheit? Warum sich nur rund die Hälfte der Beschäftigten zwischen 30 und 49 Jahren vermögenswirksame Leistungen ihres Arbeitgebers auszahlen lassen und staatliche Förderung einstreichen, bleibt ein Rätsel. Unter den Jüngeren lassen sich sogar 86 Prozent der Arbeitnehmer das Geld durch die Lappen gehen, fand eine Studie des Meinungsforschungsinstitutes Emnid heraus. Zwar dürfen Antragsberechtigte Arbeitnehmer die Einkommensgrenzen von 35.000 Mark für Ledige und 70.000 Mark für Ehepaare nicht überschreiten, doch haben nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Banken mehr als 13 Millionen Arbeitnehmer Anspruch auf die staatlichen Prämien. Ein verheirateter Alleinverdiener mit zwei Kindern kann bis zu einem monatlichen Bruttoeinkommen von 7.200 Mark mit der Förderung rechnen. Wer während seines Berufslebens vermögenswirksame Leistungen kassiert und in Aktienfonds anlegt, kann immerhin mit einem Polster von mehr als 300.000 Mark in den Ruhestand gehen.

Nichts verschenken

Nächstes Jahr gibt's statt 1.736 Mark 888 Euro vermögenswirksame Leistungen (VL). Damit Arbeitnehmer vermögenswirksam sparen können, müssen sie allerdings erst einen entsprechenden Vertrag abschließen und dann die Sparbeiträge vom Arbeitgeber überweisen lassen. VL kann der Arbeitnehmer in verschiedenen Produkten anlegen. Mit einer Sparzulage gefördert werden aber nur Bausparen und das Beteiligungssparen, etwa in Aktienfonds.

Um die staatliche Förderung optimal auszunutzen, muss der Arbeitnehmer den Gesamtsparbetrag aufteilen und monatlich 40 Euro in einen Bausparvertrag zahlen und 34 Euro in Aktienfonds anlegen. Der maximale Zuschuss des Arbeitgebers beträgt in der Regel 480 Euro. Es ist aber möglich und - wenn man unter den Einkommensgrenzen bleibt - durchaus sinnvoll, die VL des Arbeitgebers aus eigenen Mitteln auf 888 Euro aufzustocken.

Die maximale staatliche Förderung schließlich kann der Sparer herausholen, indem er weitere 512 Euro pro Jahr auf seinen Bausparvertrag überweist. Dann bekommt er zur Arbeitnehmersparzulage für die VL nämlich auch noch Wohnungsbauprämie.

Gesellschaft	Produkt	Finanzstär- ke-Rating	Note	Aktiv	Note	Komfort	Note	Kapital bei 3% ²⁾	Note	Kapital bei 9% ²⁾	Note	Note Kapital gesamt	Gesamt- note
WWK	FV02M/F ³⁾	A+	2	FFF	1	FFF	1	71 517,00	1,5	254 651,00	2,0	1,75	1,5
Axa	Indiv. Fondauswahl AF1	AA	1,25	FF+	1,5	FF+	1,5	70 181,00	2,0	253 023,00	2,0	2	1,65
PrismaLife	AFA Top-Sachwert ⁴⁾	A-	2,5	FFF	1	FFF	1	72 376,00	1,5	250 910,00	2,5	2	1,7
Hannoversche	FR 3	A	2,25	FF	2	FF+	1,5	71 279,00	1,5	262 171,00	1,5	1,5	1,75
Delta Lloyd	FRV	A-	2,5	FFF	1	FFF	1	69 332,00	2,0	241 807,00	3,0	2,5	1,9
Swiss Life	FRV 2 E	A-	2,5	FFF	1	FFF	1	68 986,73	2,5	249 130,07	2,5	2,5	1,9
Plus	51	A ¹⁾	2,25	FFF	1	FFF	1	67 476,00	2,5	243 761,00	3,0	2,75	1,95
Stuttgarter	51	A	2,25	FFF	1	FFF	1	67 476,00	2,5	243 761,00	3,0	2,75	1,95
Europa	E-FR3	Aq	2,25	FF	2	FF	2	70 150,00	2,0	256 070,00	2,0	2	2,05
Plus	53oG	A ¹⁾	2,25	FFF	1	FFF	1	66 836,00	3,0	237 367,00	3,0	3	2,05
Allianz	RF1 (E 195) ⁵⁾	AA	1,25	FFF	1	FF+	1,5	65 075,71	3,0	227 162,83	4,0	3,5	2,15
Fingro	FR08-1	A ¹⁾	2,25	FFF	1	FFF	1	65 810,00	3,0	228 710,00	3,5	3,25	2,15
HUK-Coburg	FRAGT	BBBpi	3,25	FF-	2,5	FF	2	71 737,00	1,5	264 905,00	1,5	1,5	2,15
Delta Lloyd	Plus FRMV	A-	2,5	FFF	1	FFF	1	66 967,00	3,0	233 100,00	3,5	3,25	2,2
Zurich Dt. Herold	BB individuelle Fondsanlage ⁶⁾	A1 (A+)	2	FF	2	FFF	1	67 216,00	2,5	234 639,00	3,5	3	2,2
Condor	Compact 778	A	2,25	FF	2	FF	2	68 262,50	2,5	244 927,50	2,5	2,5	2,25
Gothaer	FR08-1	A	2,25	FFF	1	FFF	1	65 810,00	3,0	228 710,00	3,5	3,25	2,25
Aspecta	PLUS.invest 62	A+	2	FFF	1	FFF	1	63 014,59	3,5	221 433,53	4,0	3,75	2,3
LV 1871	Performer	A+	2	FFF	1	FFF	1	63 712,00	3,5	223 510,00	4,0	3,75	2,3
Arag	FRAB08W/FRAB08M	BBB ¹⁾	3,25	FFF	1	FFF	1	66 663,00	3,0	230 571,00	3,5	3,25	2,35
Provinzial Rheinland	85	Api	2,25	FF+	1,5	FF+	1,5	65 598,00	3,0	235 606,00	3,5	3,25	2,35
Moneymaxx	FS	A- ¹⁾	2,5	FFF	1	FFF	1	64 110,00	3,5	227 120,00	4,0	3,75	2,4
Alte Leipziger	FR10 ⁷⁾	A-	2,5	FFF	1	FFF	1	62 628,43	4,0	220 911,74	4,0	4	2,5
Clerical Medical	Performancemaster	AA+	1	FF	2	F+	3	69 457,00	2,0	217 647,00	4,5	3,25	2,5
HDI-Gerling	FUR08 ⁸⁾	A+	2	FFF	1	FFF	1	61 673,00	4,0	219 564,00	4,5	4,25	2,5
Karlsruher	KFRP (FLIR Plus)	A ¹⁾	2,25	FF+	1,5	FF+	1,5	64 558,00	3,5	226 430,00	4,0	3,75	2,55
Basler	BELRENTA ⁹⁾	A-	2,5	FF	2	F+	3	68 410,00	2,5	243 525,00	3,0	2,75	2,6
Legal & General	Finanzmarkt-Rentenpolice	AA+	1	F	4	F--	6	73 728,00	1,0	271 306,00	1,0	1	2,6
Signal Iduna	SIGGI	A- ¹⁾	2,5	FFF	1	FFF	1	62 628,19	4,0	218 815,57	4,5	4,25	2,6
Volksfürsorge	IR 08 ¹⁰⁾	AA	1,25	FF	2	FF-	2,5	63 452,00	3,5	222 006,00	4,0	3,75	2,65
VHV	VFR4	A	2,25	FF	2	FF+	1,5	64 851,00	3,5	223 930,00	4,0	3,75	2,65
Neue Leben	FRV 10 ¹²⁾	A+	2	FF	2	FF	2	63 588,00	3,5	222 552,00	4,0	3,75	2,7
Volkswohl Bund	FR	AA-	1,5	FF	2	FF	2	62 920,00	4,0	223 459,00	4,0	4	2,7
Bayern-Versicherung	FondsRente ³⁾	A	2,25	FF	2	FF	2	64 624,28	3,5	227 262,91	4,0	3,75	2,75
Continentale	LifeLine Invest [®] FR3	BBBpi	3,25	FF	2	FF	2	66 530,00	3,0	234 633,00	3,5	3,25	2,75
Dt. Ärzteversicherung	DF1	BBBpi	3,25	FF+	1,5	FF+	1,5	63 308,00	3,5	222 503,00	4,0	3,75	2,75
Deutscher Ring	FRN	BBBq	3,25	FF	2	FF	2	66 030,00	3,0	234 360,00	3,5	3,25	2,75
Feuersozietät Öffentl.	FondsRente ³⁾	A	2,25	FF	2	FF	2	64 624,28	3,5	227 262,91	4,0	3,75	2,75
Württembergische	FRP (FLIR Plus) ¹¹⁾	A	2,25	FF+	1,5	FF+	1,5	62 421,00	4,0	216 795,00	4,5	4,25	2,75
Helvetia	FWL ¹³⁾	A-	2,5	FF+	1,5	FF-	2,5	64 749,00	3,5	217 742,00	4,5	4	2,9
Standard Life	MAXXELLENC	A	2,25	FF	2	FF	2	61 973,00	4,0	207 449,00	5,0	4,5	3,05
Barmenia	Invest	BBBq	3,25	FF	2	FF	2	62 402,00	4,0	222 310,00	4,0	4	3,05
BHW	PB Privat Rente	A- ¹⁾	2,5	FF	2	F+	3	67 788,86	2,5	202 034,82	5,5	4	3,1
Generali	FRB	AA	1,25	FF	2	F+	3	58 801,00	5,0	205 419,00	5,0	5	3,25
Neue Bayer. Beamten	FRV	BBBq	3,25	FF	2	FF-	2,5	62 119,00	4,0	216 430,00	4,5	4,25	3,25
Concordia	FRV	BBBpi	3,25	FF-	2,5	F+	3	62 084,00	4,0	216 571,00	4,5	4,25	3,45
CosmosDirekt	Wertpapier-Police	AA	1,25	F--	6	F--	6	71 664,39	1,5	251 415,07	2,5	2	3,45
GfV	Gfif Investment	A	2,25	F	4	F--	6	65 677,00	3,0	232 168,00	3,5	3,25	3,75
R+V	Vorsorge Plus	A1 (A+)	2	F+	3	F--	6	62 179,04	4,0	214 056,48	4,5	4,25	3,9
Fortis	Fonds-Rente	A+	2	F	4	F	4	58 768,44	5,0	198 692,45	5,5	5,25	4,1

Tabelle 2

Renditevergleich Bausparen / Fondssparen

7 Jahre	Monats-beitrag	Gesamt-Einzahlung	Guthaben* nach 7 Jahren ohne Förderung	Sparzulage	Gesamtergebnis nach 7 Jahren	Rendite p.a. Ø (inkl. Sparzulage)	
Aktienfonds	€ 40,-	€ 2.880,-	€ 3.890,-	€ 432,- 18% auf € 400 p.a.	€ 4.322,-	10,1 %	*Beispiel Fidelity European Growth per 31.12.2003
Bausparen	€ 40,-	€ 2.880,-	€ 3.450,-	€ 254,- 9% auf € 470 p.a.	€ 3.704,-	6,3 %	*Beispiel 4,5% Bauspar-Zins

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde für Bausparen und Fondssparen eine Laufzeit von 7 Jahren und eine Beitragszahlungsdauer von 6 Jahren angenommen. Kosten wurden nicht berücksichtigt. Quelle: FVBS/eigene Berechnung

13 Jahre (2 Perioden)	Monats-beitrag	Gesamt-Einzahlung	Guthaben* nach 13 Jahren ohne Förderung	Sparzulage	Gesamtergebnis nach 13 Jahren	Rendite p.a. Ø (inkl. Sparzulage)	
Aktienfonds	€ 40,-	€ 5.760,-	€ 16.500	€ 864,- 18% auf € 400 p.a.	€ 17.364,-	14,3 %	*Beispiel Fidelity European Growth per 31.12.2003
Bausparen	€ 40,-	€ 5.760,-	€ 7.945,-	€ 507,- 9% auf € 470 p.a.	€ 8.452,-	5,4 %	*Beispiel 4,5 % Bauspar-Zins

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde für Bausparen und Fondssparen eine Laufzeit von 13 Jahren und eine Beitragszahlungsdauer von 12 Jahren angenommen. Kosten wurden nicht berücksichtigt. Quelle: FVBS / eigene Berechnung

Seit 1999 belohnt der Gesetzgeber die Beteiligung am Produktivvermögen mit der doppelten Sparzulage im Vergleich zum Bausparen. Mit dieser verbesserten Förderung begann das VL-Sparen in Aktienfonds zu boomen.

Nach dem Börseneinbruch im Jahre 2002 ging auch das VL-Fonds-Neugeschäft zurück und die Bausparkassen verzeichneten erneut einen starken Zulauf seitens der VL-Sparer.

Leider wurde dieses typisch (falsche) prozyklische Verhalten auch durch Scharen wenig qualifizierter Vermittler geprägt. Diese versprachen gestern noch risikolose 12 % Fondrendite und preisen heute plötzlich wieder die garantierten 3-4 % Guthabenzins im Bausparen an.

Vielen Anlegern und leider auch Vermittlern fehlt das Bewusstsein, dass eine Investition in Aktien und Aktienfonds immer langfristig zu betrachten ist und Sparpläne von vorübergehenden Kurseinbrüchen sogar profitieren.

Wer die Vergangenheitsrendite guter Aktienfonds betrachtet wird feststellen, dass nach wie vor gilt : Aktien schlagen langfristig jede alternative Anlageform!

Was und wie wird gefördert ?

VL-Sparpläne werden doppelt gefördert: zum einen durch eine staatliche Sparzulage, zum anderen zahlen viele

Arbeitgeber einen Arbeitgeberanteil. Dieser kann bis zu € 40 im Monat betragen und reduziert die Eigenleistung des Sparerers. Das Sparen in Aktienfonds wird vom Staat mit 18 % Sparzulage auf maximal € 400 pro Jahr beschenkt. Beim Bausparen beträgt die Sparzulage

Fortsetzung Seite 10

Tabelle 3

Wertentwicklung erfolgreicher europa- und weltweit investierender VL-Fonds, die seit mindestens 10 Jahren existieren.

Bezeichnung	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	10 Jahre
ACM GI Global Growth Trends	11,20%	1,20%	-3,20%	1,30%	8,10%
AXA WF II Cont. European	15,50%	4,50%	-3,00%	0,70%	7,30%
DIT-Vermögens-Aufbau	15,30%	1,80%	-5,20%	-3,50%	2,90%
DWS Akkumula	12,30%	5,40%	-0,60%	1,80%	5,80%
DWS Vermögensbildungsfonds I	9,70%	3,10%	-1,70%	4,50%	11,00%
Fidelity European Growth	19,40%	9,70%	5,50%	8,30%	13,50%
MEAG EuroKapital	9,10%	-0,10%	-5,70%	-3,20%	3,50%
Nordglobal	15,70%	6,80%	-2,10%	-1,70%	2,00%
Templeton Growth Fund	13,90%	3,90%	2,20%	4,50%	8,50%
UniGlobal	10,40%	1,40%	-3,50%	0,10%	6,00%
Durchschnittliche Wertentwicklung p.a. eines Sparplanes per 30.06.2004.					Quelle: FVBS

Titel

JETZT NOCH GÜNSTIG INS EIGENHEIM

Flexible Raten, feste Zinsen bis zu 30 Jahren und viele Extras: Nie war die Auswahl an **Immobilienkredit** so groß wie heute. Wir haben die besten Angebote für sieben typische Modellfälle ermittelt – vom Neubau bis zur Anschlussfinanzierung.

Die Zinsen steigen. Bauherren und Wohnungskäufer zahlen für ein Darlehen heute ein halbes Prozent mehr Zinsen als noch Anfang Dezember. Das klingt zwar nicht nach viel Geld. Doch umgerechnet auf ein 100 000-Euro-Darlehen mit 15 Jahren Zinsbindung kostet sie der Zinsanstieg rund 9 000 Euro.

Der Trend könnte sich fortsetzen. Die Konjunktur läuft in Europa und in den USA besser als erwartet. Die nächste Leitzinserhöhung der Europäischen Zentralbank gilt als sicher. Das kann die Baugeldzinsen weiter nach oben treiben.

Gleichzeitig neigt sich die mehr als zehn Jahre anhaltende Flaute am Immobilienmarkt dem Ende zu. Wohnimmobilien sind in Deutschland wieder gefragt, nicht zuletzt von Investoren aus dem Ausland. In vielen Ballungsräumen ziehen die Preise für Häuser und Wohnungen bereits an.

Wer ein Eigenheim plant und sich die Finanzierung jetzt leisten kann, sollte daher den Bau oder Kauf nicht auf die lange Bank schieben. Sonst riskiert er, dass die eigenen vier Wände durch steigende Zinsen und Preise immer teurer werden.

Noch sind die Rahmenbedingungen gut. Unser Test der Kreditangebote von 84 Banken, Versicherern, Bausparkassen und Kreditvermittlern zeigt: Günstige Institute bieten Baudarlehen selbst mit sehr langer

Zinsbindung noch zu einem Zinssatz deutlich unter 5 Prozent an. Das sind mehr als zwei Prozentpunkte unter dem langjährigen Durchschnitt von 7 bis 8 Prozent.

Zinsunterschied bis zu 35 000 Euro

Doch nicht für jeden Kunden ist derselbe Kredit günstig. Das Darlehen muss zum Finanzierungswunsch passen und davon hängt auch der Zinssatz ab. Wichtig sind zum Beispiel die Höhe des Eigenkapitals, die Zinsbindung und die Frage, ob der Kunde den Kredit flexibel tilgen möchte.

Wir haben deshalb die besten Angebote für sieben typische Modellfälle ermittelt (siehe Tabellen ab S. 44). Ob Neubau- oder Anschlusskredit, Kleindarlehen oder Vollfinanzierung – zwei Ergebnisse sind für alle Modellfälle gleich:

- Die günstigsten Anbieter unterbieten die teuersten Banken im Test um fast einen Prozentpunkt und mehr. Am größten ist der Unterschied für unseren Kunden im Modellfall 5 (S. 46), der den Wohnungspreis von 160 000 Euro komplett auf Kredit finanziert. Zwischen dem günstigsten und dem teuersten Angebot für die 15-jährige Zinsbindung liegen 35 600 Euro!

- Die günstigsten Zinsen und das größte Kreditangebot haben in jedem Fall Vermittlungsgesellschaften, die Baudarlehen vorwiegend im Direktvertrieb verkaufen –

Spitzenanbieter für Immobilienkredite

Wir haben für sieben Modellfälle die Zinssätze von 84 Kreditinstituten und Vermittlern verglichen. Die Tabelle zeigt die Anbieter, die es in ihrer Gruppe am häufigsten unter die Top 5 schafften.

Anbieter (Adressen S. 99)	Top-5- Platzierungen ¹⁾
Überregionale Anbieter ohne Filialnetz	
creditweb ☺	7
Hypothekendiscount ☺	6
Baufi Direkt ☺	4
DTW ☺	4
Interhyp ☺	4
MKIB ☺	4
Überregionale Anbieter mit Filialnetz	
Citibank	6
Freie Hypo ☺	6
Huk-Coburg	4
Regionale Anbieter	
PSD Bank Berlin-Brandenb.	5
Volksbank Münster	5
PSD Bank Nord	4
Sparda-Bank Baden-Württ.	4
Volksbank Rhein-Ruhr	4

☺ = Vermittlungsgesellschaft.

1) Maximal sieben. Siehe Tabellen ab S. 44 und

„Ausgewählt, geprüft, bewertet!“ auf S. 56.



Vielen Dank, dass Sie sich für unser E-Book
über die Vorgehensweise und Hinweise
des Mietkaufes entschieden haben.

Gerne stehen wir Ihnen bei weiteren Anfragen
zur Verfügung.

Ihre

Unternehmensgruppe - Draxler