

## Mietkaufvertrag

ausgewiesen durch

- nachfolgend Vermieter und Verkäufer genannt -

und

ausgewiesen durch

- nachfolgend Mieter und Käufer genannt -

schließen vor dem Notar  
folgenden Mietkaufvertrag:

### Teil 1: Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts  
von \_\_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_\_, ist der Vermieter und Verkäufer als  
Eigentümer des dort verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung \_\_\_\_\_,  
Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ groß \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, eingetragen.

Der Notar hat heute am Tag der Beurkundung das Grundbuch eingesehen und danach festgestellt, dass dieser Grundbesitz in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs lastenfrei ist. Auf dem Grundbesitz wurde vor  
ein \_\_\_\_\_ mit einer Wohnfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (berechnet nach der Wohnflächenverordnung, WoFlV) gebaut. Im Übrigen handelt es sich um Gartenfläche. Der Grundbesitz wird nachfolgend „Vertragsgegenstand“ genannt.

## Teil 2: Mietvertrag

1. Der Vermieter vermietet den Vertragsgegenstand an den Mieter auf unbestimmte Zeit.
2. Das Mietverhältnis beginnt mit dem Monatsersten, der auf den Tag folgt, an dem beim Käufer die schriftliche Mitteilung des Notars zugegangen ist, dass folgende Voraussetzungen eingetreten sind:

Alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen dem Notar in grundbuchmäßiger Form vor.

Die nachbewilligte Eigentumsvormerkung für den Mieter ist im Grundbuch an erster Rangstelle bzw. im Rang nach solchen Rechten eingetragen, deren Eintragung der Mieter zugestimmt hat.

3. Die Grundmiete (Nettokaltmiete) beträgt monatlich €  
(in Worten: Euro).
4. Zusätzlich hat der Mieter die Betriebskosten (insbesondere Heizung, Warmwasser, Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Grundsteuer) zu tragen. Für diese Nebenkosten hat der Mieter eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von € an den Vermieter zu leisten. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.
5. Der Gesamtmietbetrag in Höhe von monatlich € ist jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen auf folgendes Konto des Vermieters:  
IBAN  
Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters.
6. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Kautionshöhe in Höhe von drei monatlichen Grundmieten zu bezahlen, also einen Betrag in Höhe von €. Der Betrag ist einen Monat nach Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig. Alternativ ist der Mieter berechtigt, als Sicherheit eine inländische Bankbürgschaft zu stellen.

## Teil 3: Aufschiebend bedingter Kaufvertrag

1. Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer den vorbezeichneten Vertragsgegenstand nebst allen gesetzlichen Bestandteilen zu Alleineigentum. Der Kaufvertrag wird jedoch aufschiebend unter der Bedingung geschlossen, dass der Käufer in notariell beurkundeter Form erklärt, dass er den in dieser Urkunde niedergelegten Kaufvertrag verbindlich mit dem Verkäufer abschließen möchte.

2. Die Erklärung für den Bedingungseintritt kann vom Käufer nur abgegeben werden, solange das in Teil 2 vereinbarte Mietverhältnis zwischen den Parteien ungekündigt besteht. Die Bedingung kann nicht mehr eintreten, sobald dem Vermieter eine wirksame Kündigung des Mietvertrages seitens des Mieters oder dem Mieter eine wirksame Kündigung des Mietvertrages seitens des Vermieters zugeht. Das Recht des Käufers auf Erklärung des Bedingungseintritts ist \_\_\_\_\_ und auch nicht an Dritte abtretbar.
3. Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_). Sämtliche im Rahmen des unter Teil 2 vereinbarten Mietverhältnisses an den Vermieter gezahlte Grundmietzahlungen und die geleistete Kautionssumme einschließlich dafür erhaltener Zinsen werden auf den Kaufpreis bei Fälligkeit angerechnet.

Der danach geschuldete Restkaufpreis ist zur Zahlung fällig innerhalb von 14 Bankarbeitstagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars beim Käufer, dass folgende Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind:

- a. Alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen dem Notar in grundbuchmäßiger Form vor.
- b. Die Gemeinde hat erklärt, dass ihr ein Vorkaufsrecht nicht zusteht oder sie ein solches nicht ausübt.
- c. Die nachbewilligte Eigentumsvormerkung für den Käufer ist im Grundbuch an erster Rangstelle bzw. im Rang nach solchen Rechten eingetragen, deren Eintragung der Käufer zugestimmt hat.

Die Zahlung des Kaufpreises hat auf das Konto des Verkäufers zu erfolgen:

IBAN:

Die Parteien weisen den Notar an, die Beantragung der Eigentumsübertragung erst vorzunehmen, wenn der Kaufpreis vollständig beglichen wurde. Vor dieser Zahlung darf der Notar weder dem Grundbuchamt noch dem Käufer eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift aushändigen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Anspruch auf Eigentumsübertragung nicht übertragbar.

4. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt. Er kauft den Vertragsgegenstand, wie er steht und liegt in dessen gegenwärtigen gebrauchten Zustand. Der Verkäufer übernimmt insbesondere keine Haftung für eine bestimmte Größe des Vertragsgegenstands. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für sichtbare und unsichtbare Sachmängel. Davon ausgenommen ist jedoch die Haftung des

Verkäufers bei Vorsatz oder Arglist. Der Verkäufer garantiert aber, dass der Kaufgegenstand frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen, vertraglich nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen an den Käufer übertragen wird. Etwaige Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten übernimmt hingegen der Käufer. Dasselbe gilt für etwaige nachbarrechtliche Beschränkungen. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass ihm solche Beschränkungen nicht bekannt sind und er keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis beantragt hat. Verkäufer und Käufer wurden auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis hingewiesen.

5. Die Parteien sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen, sondern bevollmächtigen hierzu den Urkundsnotar, dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Die Parteien weisen daher den Notar an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Kaufpreises originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen hat.
6. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung (Auflassungsvormerkung) zugunsten des Käufers in das in Teil 1 näher bezeichnete Grundbuch. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt einzureichen.

#### **Teil 4: Schlussbestimmungen**

1. Die mit diesem Mietkaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
2. Die Parteien wurden darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen können. Besteht ausnahmsweise keine gesetzliche Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart. Die Parteien erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nichtbeurkundeten Nebenabreden bestehen.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam, wenn davon auszugehen ist, dass die übrigen Regelungen auch ohne den unwirksamen Teil getroffen worden wären. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt die entsprechende gesetzliche Regelung. Sieht das Gesetz im Einzelfall keine Regelung vor, werden die Parteien versuchen, eine Regelung zu finden, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahekommt. Vorstehendes gilt sinngemäß für etwaige Vertragslücken.

Diese Niederschrift wurde von dem Notar den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter und Verkäufer

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter und Käufer

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Notar

## Sie benötigen rechtliche Hilfe?

Dann kontaktieren Sie jetzt Ihren [passenden Anwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht auf anwalt.de](#).

## Disclaimer für das Muster eines Mietkaufvertrags

Diese Informationen sind nur als allgemeine Hilfe für die Formulierung gedacht. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Die Verwendung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Verwender sollten sich deshalb im Zweifel anwaltlich beraten lassen.

Die anwalt.de services AG gibt keine Garantie, Gewährleistung oder Zusicherung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Haftung für fahrlässig verursachte unmittelbare wie mittelbare Schäden infolge der Verwendung ist mit Ausnahme solcher an Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Die Informationen sind urheberrechtlich geschützt. Das Herunterladen und Kopieren zum Privatgebrauch ist gestattet. Weitere Verwendungen – wie insbesondere zum kommerziellen Gebrauch – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anwalt.de services AG gestattet. Das gilt insbesondere für Verbreitung, Veröffentlichung und Verwertung.

Nutzer erklären sich durch Verwendung der angebotenen Informationen mit diesen Bedingungen einverstanden.

## Autorin

Der Inhalt dieses Mietkaufvertragsmusters wurde von Rechtsanwältin Janina Werner erstellt.