Anlage zur Klage gegen EV LiquidHome Beteiligungen GmbH & Co. KG

Es werden Unterlassungsanträge bezüglich nachfolgender verbraucherschutzwidriger Praktiken / unzulässiger Allgemeiner Geschäftsbedingungen geltend gemacht:

I.

zu unterlassen,

im Rahmen geschäftlicher Handlungen gegenüber Verbrauchern, die die Überlassung eines Geldbetrages begehren, anstelle eines Darlehensvertrages eine Teilverkaufsvereinbarung zu schließen, mit der der Verbraucher oder die Verbraucherin einen ideellen Anteil an seinem/ihrer Grundstück verkauft und insoweit Miteigentum verschafft und ihm/ihr im Gegenzug ein entgeltliches Nießbrauchsrecht am Grundstück eingeräumt wird, wie im Fall der Frau [...] geschehen.

II.

in Bezug auf Verträge über den Teilkau eines Grundstückes

nachfolgende oder mit diesen inhaltsgleiche Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, ausgenommen gegenüber einer Person, die in ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt (Unternehmer), zu verwenden sowie sich auf die Klauseln bei der Abwicklung derartiger Verträge zu berufen:

1. **I. Präambel**

2. Vertragsaufbau

*2.1 Der Verkäufer beabsichtigt, an den Käufer einen ideellen Miteigentumsanteil von [397/10.000 (3,97%)] am Grundstück (nachfolgend der „Kaufgegenstand“) nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. II.** zu verkaufen und aufzulassen und der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. II.** von dem Verkäufer zu kaufen und zu übernehmen.*

*2.2 Der Verkäufer soll über den Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung hinaus zur alleinigen Nutzung des Grundstückes einschließlich des Kaufgegenstandes berechtigt sein. Hierfür beabsichtigen die Parteien, dem Verkäufer nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. III.** ein entgeltliches Nießbrauchsrecht einzuräumen.*

2. **II. Kaufvertrag**

4. Rechtsmängel, Belastungen

4.3 [Der Käufer übernimmt alle grundbuchlichen Belastungen, anderen Bestellung er mitwirkt, sowie die in vorstehend Ziff. I.1.2 aufgeführte Belastung in Abteilung II Lfd. Nr. 1 des Grundbuches.] Aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer hiermit seine Rechte an im Grundbuch eingetragenen oder nach Maßgabe dieses Kaufvertrages einzutragenden Belastungen, einschließlich et-aiger Rückgewähransprüche, an den dies annehmenden Käufer ab, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen.

3. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

1. Nießbrauch und Nutzungsgebühr

1.5 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nutzungsgebühr dem Anpassungsmechanismus gemäß **Anlage III.1.5** unterliegt, der von dem Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft (sog. 3-Monats-Euribor) bestimmt wird.

4. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

2. Dauer

2.1 Das Nießbrauchsrecht wird für unbestimmte Zeit bestellt und endet nach Maßgabe der Bestimmung der Ziff. 2.1.6. Es ist ferner auflösend bedingt. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch Eigenurkunde die Löschung des Nießbrauchsrechts beantragt. Der Notar ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Löschung aufgrund Eigenurkunde zu beantragen, wenn:

[...]

2.1.2 der Käufer dem Notar schriftlich versichert, dass der Verkäufer mit der Zahlung eines Betrages in Verzug ist, der insgesamt drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr entspricht und der dem Verkäufer nach Versicherung schriftlich eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist; oder

[...]

2.1.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Nießbrauchsrecht in den Fällen gemäß vorstehend Ziff. III.2.1.1 bis Ziff. III.2.1.5 unabhängig von der auflösenden Bedingung endet. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Nutzungsgebühr besteht über den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts hinaus bis zum Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4. fort.

5. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

3. Räumungsverpflichtung

3.1 Der Verkäufer verpflichtet sich aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts gemäß vorstehend Ziff. III.2.1 gegenüber dem dies annehmenden Käufer zur unverzüglichen vollständigen Räumung und Herausgabe des Grundstückes einschließlich des Bestandsgebäudes, wobei diese Räumungsverpflichtung nicht gegenüber Dritten gilt, mit denen der Verkäufer mit der Zustimmung des Käufers ein entsprechendes Miet- oder Pachtverhältnis begründet hat. Die Parteien stellen klar, dass die vom Verkäufer nach dieser Ziff. III:3 übernommene Räumungsverpflichtung nur den Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4 fördern und der Verkaufsvorbereitung dienen soll. [Der Käufer wird das Grundstück im Fall einer Räumung nicht beziehen oder sonst nutzen.]

6. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

5. Grundbucherklärungen

5.2 Zur Sicherung aller Ansprüche des Käufers auf Zahlung der Nutzungsgebühr in Höhe des Betrags gemäß vorstehend III.1.2 bestellt der Verkäufer zugunsten des

Käufers eine Reallast an dem nicht mitverkauften Miteigentumsanteil im Grundbuch im Rang nach (i) den nach dem Kaufvertrag gemäß vorstehend Ziff. II.9.4 einzutragenden Grundpfand-rechten und (ii) der Miteigentümergeeinbarung gemäß nachstehend Ziff. IV. Die Parteien sind über das Entstehen der Reallast einig. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung der Reallast mit dem vorstehenden Inhalt an der bedungenen, hilfsweise an nächststoffener Rangstelle im Grundbuch zugunsten des Käufers.

7. **IV. Miteigentümergeeinbarung**

2. Nutzung des Grundstückes, Lastentragung

2.2 Der Verkäufer hat das Grundstück ordnungsgemäß gegen die elementaren Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel auf seine Kosten zum gleitenden Neuwert zu versichern und insbesondere eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung vorzuhalten. Der Käufer ist berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Versicherungsverträge zu verlangen, soweit der Verkäufer seinen Verpflichtungen nach dieser Ziff. IV.2.2 nicht hinreichend nachkommt.

8. **IV. Miteigentümergeeinbarung**

4. Verkauf des Grundstückes

4.6 Abwicklungsvergütung

Zusätzlich zum Verkaufserlös (einschließlich der Nebenkostenpauschale) gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 erhält EVLH vom Verkäufer als Vergütung für die von EVLH während der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des entsprechenden Kaufvertrages erbrachten Leistungen eine einmalige Abwicklungsvergütung. Die Abwicklungsvergütung beträgt 4,5% (in Worten: vier Komma fünf von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von EVLH für den Verkauf des Grundstückes erzielten Gesamtkaufpreises (nachfolgend die „**Abwicklungsvergütung**“). EVLH ist berechtigt, die Abwicklungsvergütung von dem an den Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger bestimmten Verkäuferanteil abzuziehen. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

[Beispiel: ...]

9. **IV. Miteigentümergeeinbarung**

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

5.4 Üben der Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger das Rückkaufsrecht Verkäufer ordnungsgemäß aus, sind die Parteien unverzüglich zum Abschluss eines entsprechenden unbedingten Grundstückskaufvertrages über den Kaufgegenstand im Wesentlichen zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß vorstehend Ziff. II.4 bis II.7 verpflichtet. Die Parteien stellen klar, dass die Regelungen zur Bestellung des Nießbrauchsrechts (Ziff. III.) und zur Miteigentümergeeinbarung (Ziff. IV.) auf den abzuschließenden Kaufvertrag keine Anwendung finden. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand bestimmt sich nach dem im Gutachten des Sachverständigen (vgl. nachstehend Ziff. IV.6) auf den Kaufgegenstand entfallenden (anteiligen) Verkehrswert des Grundstückes. Der Kaufpreis entspricht in jedem Fall aber mindestens dem von EVLH für den Kaufgegenstand insgesamt gezahlten Kaufpreis zuzüglich der

Nebenkostenpauschale gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 und der Abwicklungsvergütung gemäß vorstehend Ziff. IV.4.6, und zwar auch dann, wenn der Sachverständige in seinem Gutachten zu einem geringeren Kaufpreis gelangt. Im Fall eines Rückkaufs nach dieser Ziff. IV.5. beträgt die Abwicklungsvergütung allerdings abweichend von vorstehend Ziff. IV.4.6 lediglich 3% (in Worten: drei von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von dem Sachverständigen in seinem Gutachten festgestellten Verkehrswerts des gesamten Grundstücks. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

10. **IV. Miteigentümergevereinbarung**

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

5.6 Das Rückkaufsrecht Verkäufer und das Jederzeitige Rückkaufsrecht stehen unter den auflösenden Bedingungen, dass

[5.6.1 ...]

5.6.2 der Verkäufer sich mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber EVLH aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung im Gesamtwert von drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr in Verzug befindet und EVLH dem Verkäufer eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist.

11. **VI. Allgemeine Bestimmungen**

1.1 Die Parteien werden den Inhalt dieser Vereinbarung vertraulich behandeln. Gesetzliche oder behördliche Veröffentlichungspflichten bleiben unberührt.

12. **VI. Allgemeine Bestimmungen**

1.9 Diese Vereinbarung stellt die vollständige Übereinkunft der Parteien dar und gibt vollständig und exklusiv alle zwischen den Parteien vereinbarten Bedingungen bezüglich der in dieser Vereinbarung geregelten Gegenstände wieder und geht allen vorherigen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen (wie etwa Vertraulichkeitsvereinbarungen, Absichtserklärungen, Term-Sheets, Werbe- oder Präsentationsmaterialien), die bezüglich der geregelten Gegenstände bestehen oder vom Käufer zur Verfügung gestellt wurden, vor. Es bestehen keine Nebenvereinbarungen zu dieser Vereinbarung.