

Nummer \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle für das Jahr 2015



**Verhandelt**  
zu Frankfurt am Main  
am \_\_\_\_\_ 2015

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**HANS-JÜRGEN ARNOUL / JENS CHRISTIAN MÖLLER**

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main  
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Frau **Christel Otto geb. Müller**, geb. am 15.07.1955,  
geschäftsansässig Erlenweg 2-4, 56242 Selters,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Firma **WeHa Massivhaus GmbH**,  
Geschäftsanschrift Erlenweg 2-4, 56242 Selters,

als deren alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Montabaur unter  
Nr. HRB 3729,

- im Folgenden **der Verkäufer** genannt -

2. Herr  
Frau  
Eheleute  
wohnhaft
-

- im Folgenden **der Käufer** genannt,  
auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Die Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt.

Der/Die Erschienene/n zu 2. wies/en sich dem Notar durch Vorlage seines/ihres/ihrer gültigen Lichtbildausweise/s aus und war/en mit der Verwahrung von einer Kopie/n hiervon bei der Akte des Notars einverstanden.

Zur Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 1. bescheinigt der Notar aufgrund heutiger Online-Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Montaubaur unter HR B 3729, dass die Erschienene zu 1. dort als alleinvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführerin der WeHa Massivhaus GmbH im Handelsregister eingetragen ist.

#### **Bei ausländischen Käufern aufnehmen:**

Der/Die Erschienene/n zu 2. ist/sind \_\_\_\_\_ Staatsangehörige/r. Er/Sie gibt/geben an, seit vielen Jahren in der Bundesrepublik Deutschland zu leben und die deutsche Sprache hinreichend zu beherrschen, um die nachstehenden Erklärungen abgeben zu können, wovon sich der Notar im Übrigen durch die Verhandlung auch selbst vergewissert hat. Auf Hinzuziehung eines Dolmetschers und die Anfertigung einer schriftlichen Übersetzung der Urkunde wurde daher verzichtet.

#### **Erklärungen zum Güterstand bei ausländischen Käufern einsetzen!**

Der Notar weist darauf hin, dass derjenige, der mit dem Eingang rechtsgeschäftlicher Erklärungen rechnen muss, durch geeignete Vorkehrungen sicherstellen muss, dass ihn die Erklärungen auch erreichen.

Der/Die Erschienene/n zu 2. versichert/versichern, unter der angegebenen Adresse postalisch erreichbar zu sein. Er/Sie verpflichtet/verpflichten sich, dem Verkäufer und dem Notar etwaige Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen.

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

**Der Käufer wurde auf die Frist des § 17 Abs. 2 a BeurkG hingewiesen und erklärt hierzu, dass er einen Entwurf des Kaufvertrages sowie beglaubigte Abschriften der Teilungserklärung und der Grundlagenurkunde vor mehr als 14 Tagen vom Notar erhalten habe.**

-----

Die Erschienenen erklärten sodann den nachstehend

**Wohnungseigentumskaufvertrag mit Auflassung  
(Bauträgervertrag)  
Bauvorhaben „Berger Palais“  
in Frankfurt am Main, Berger Straße 115 - 119  
Wohnung Nr. BXXX mit Sondernutzungsrechten an  
Freifläche mit Terrasse Nr. SNR XX und PKW-Stellplatz Nr. SNR PXX  
und Kellerraum Keller XX**

**I.**

**Allgemeines/Teilungserklärung/Grundlagenurkunde**

1.

Soweit in dieser Urkunde von dem Notar die Rede ist, ist hierunter – ausgenommen den Beurkundungsvorgang selbst betreffend – auch sein amtlich bestellter Vertreter, sein Abwickler und ein mit ihm zu gemeinsamen Berufsausübung verbundener Notar zu verstehen. **Soweit auf Urkunden Bezug genommen wird, handelt es sich jeweils um Urkunden des Notars Hans-Jürgen Arnoul in Frankfurt am Main, nicht des amtierenden Notars.**

Das Areal der Wohnungseigentümergeinschaft wird in dieser Urkunde und in Bezugsurkunden auch Baugrundstück genannt.

2.

Zum Zwecke der erleichterten Verweisung gemäß § 13a BeurkG hat der Verkäufer verschiedene für den Vertrag maßgebliche Unterlagen in der Urkunde vom 11.12.2014 zu Ur.-Nr. 1289/2014 des Notars – nachfolgend als "**Grundlagenurkunde**" bezeichnet – niedergelegt. Der Grundlagenurkunde ist als Anlage 2 die Teilungserklärung vom 11.12.2014 zu Ur.-Nr. 1288/2014 des Notars mit Aufteilungsplänen beigelegt. Mit Nachtragsurkunde vom 28.07.2015 zu UR.-Nr. 842/2015 des Notars wurde die Teilungserklärung teilweise geändert. Die Urkunden Nr. 1288/2014 und Nr. 842/2015 werden zusammen nachfolgend als "**Teilungserklärung**" bezeichnet. Der Grundlagenurkunde ist als Anlage 3 die **Baubeschreibung** beigelegt.

Der Käufer bestätigt, dass er eine beglaubigte Kopie der Urkunde vom Notar erhalten hat. Auf diese Urkunde wird verwiesen. Beglaubigte Kopien der vorgenannten Urkunden lagen bei Beurkundung vor und wurden mit den Beteiligten erörtert. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist und dass sie auf deren Vorlesen und Beifügen zu der heutigen Urkunde verzichten. Der Notar erläuterte die Bedeutung des Verweises, insbesondere dass durch die Verweisung der Inhalt der Urkunden als in dieser Niederschrift selbst enthalten gilt, das heißt, der gesamte Vertragsinhalt ergibt sich aus der heutigen Urkunde und den darin in Bezug genommenen Urkunden.

3.

Soweit die Grundlagenurkunde Verpflichtungen des Käufers enthält, übernimmt er diese, erteilt in dem dort genannten Umfang vorsorglich erneut Vollmacht und ver-

pflichtet sich, diese Verpflichtungen bei einem etwaigen Weiterverkauf mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

**Der Käufer verpflichtet sich, bei einem Umzug ins Ausland einen inländischen Bevollmächtigten zur Abgabe und Empfangnahme aller mit der Abwicklung des heutigen Vertrages zusammenhängenden Erklärungen zu bestellen.**

4.

**Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass die Grundlagenurkunde ergänzende Regelungen, insbesondere zu einzelnen Paragraphen des heutigen Kaufvertrages enthält, der Käufer daher die ihm rechtzeitig übermittelte Grundlagenurkunde sorgfältig gelesen haben sollte.**

Auf ausdrückliches Befragen durch den Notar erklärt der Käufer, dass er dies getan habe.

## II. Bauträgervertrag

### § 1 Grundbuchstand

1.

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main für

#### **Frankfurt Bezirk 24 Blatt**

eingetragenen Grundbesitzes

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1:  
XXX/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Beschrieb	m <sup>2</sup>
Frankfurt Bezirk 24	354	30/3	Gebäude- und Freifläche Berger Straße 115, 117, 119	1.822

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. BXXX gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart, u.a. an den Garten- und Terrassenflächen SNR A1, A2 und B1, an den PKW-Abstellplätzen SNR P1 bis P31 und P34 bis P45, an den Kellerräumen Keller 1 bis Keller 29 und Keller 33 und an den Abstellräumen Abstell 30 bis Abstell 32.

hier: Sondernutzungsrecht an allen Gebäudeteilen, die dem hiesigen Sondereigentum bautechnisch zugeordnet und/oder diesem alleine zu dienen bestimmt sind und die sich sachenrechtlich im Gemeinschaftseigentum befinden (z.B. Fenster einschließlich Fenstertüren, die Eingangstür).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 1039 bis 1071).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 11.12.2014 (UR-Nr. 1288/2014 Notar Hans-Jürgen Arnoul, Frankfurt am Main) und vom 28.07.2015 (UR-Nr. 842/2015 Notar Hans-Jürgen Arnoul, Frankfurt am Main) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 499 hierher übertragen und eingetragen am 07.08.2015.

Die Lage des vorbezeichneten Grundbesitzes ist aus dem der Grundlagenurkunde als Anlage 1 beigefügten Plan ersichtlich.

## 2.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist in Abt. II und III des Grundbuchs wie folgt belastet:

### **Abteilung II**

unbelastet.

### **Abteilung III**

lfd. Nr. 1 Briefgrundschuld in Höhe von EUR 2.000.000,00 für die Raiffeisenbank Oberursel eG, Oberursel, (Abtretungsgläubiger) nebst 18 % Zinsen ab 17.04.2014 und 10 % Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO,  
-Gesamthaft besteht in den Blättern 1039 bis 1071-

lfd. Nr. 2 Grundschuld ohne Brief für die Raiffeisenbank Oberursel eG, Oberursel, in Höhe von EUR 2.900.000,00 nebst 18 % Zinsen ab Bewilligung und 5 % Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO,  
-Gesamthaft besteht in den Blättern 1039 bis 1071-

lfd. Nr. 3 Grundschuld ohne Brief für die HFS Helvetic Financial Services AG, Wolle-  
rau, in Höhe von EUR 3.600.000,00 nebst 15 % Zinsen und 20 % Nebenleis-  
tung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO,  
-Gesamthaft besteht in den Blättern 1039 bis 1071-

Die Belastungen Abt. III Nr. 1 bis 3 werden spätestens mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer gelöscht.

## 3.

Wegen ggf. noch einzutragenden weiteren Belastungen wird auf § 9 verwiesen. Diese Rechte/Belastungen werden von dem Käufer übernommen.

Der Verkäufer ist berechtigt, zum Zwecke der Finanzierung des Gesamtbauvorhabens weitere Grundpfandrechte (auch gemäß § 800 ZPO vollstreckbare) in beliebiger Höhe nebst Zinsen bis zu 20 % jährlich ab dem Tag der Bestellung der Grundpfandrechte und bis zu 15 % einmaliger Nebenleistung aus den Grundpfandrechtsnennbeträgen in

das Grundbuch eintragen zu lassen. Diese Grundpfandrechte sind im Rang vor der Auflassungsvormerkung und vor vom Käufer veranlassten Grundpfandrechten einzutragen, was bereits jetzt **bewilligt** und **beantragt** wird. Von dieser Berechtigung kann nur vor dem Notar Gebrauch gemacht werden. Diese Belastungen werden vom Käufer nicht übernommen. Eine Freistellungsverpflichtung im Sinne von § 4 Ziff. 3 lit. c) zu diesen Grundpfandrechten muss vor Anforderung einzelner Kaufpreisraten vorliegen.

Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht eingetragene Lasten (Artikel 128 EGBGB) sowie Rechte Dritter nicht bekannt sind.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen.

4.

Der Verkäufer erklärt, dass zurzeit keine Baulasten eingetragen sind. Sollte die Bauaufsichtsbehörde noch die Eintragung von Baulasten verlangen, ist der Käufer zu deren Übernahme und weiteren Duldung verpflichtet.

## **§ 2 Kaufgegenstand**

1.

Der Verkäufer veräußert den in § 1 Ziffer 1. näher beschriebenen Grundbesitz (Wohnung Nr. BXXX) und die Sondernutzungsrechte an dem im Tiefgaragenplan mit SNR PXXX bezeichneten PKW-Abstellplatz und dem Kellerraum Keller XXX gemäß Darstellung in den als **Anlagenkonvolut 1** beigefügten Plänen mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem Zubehör und einschließlich der nach § 3 dieser Urkunde noch zu erbringenden Bauleistungen an den dies annehmenden Käufer **zu Alleineigentum / - bei mehreren zu Miteigentum zu gleichen Anteilen - / in Errungenschaftsgemeinschaft nach XXX Recht.**

Die Zuordnung **des/der** Sondernutzungsrechts/e an **dem/n** im Tiefgaragen-Kellerplan mit **SNR PXX oben/unten** bezeichneten PKW-Abstellplatz/plätzen und an dem **Kellerraum Keller XX** zu der Wohnung Nr. **BXXX** wird hiermit vom Verkäufer **bewilligt** und vom Käufer **beantragt**.

Der vorbezeichnete Grundbesitz wird zusammen mit den nach § 3 noch zu erbringenden Bauleistungen im Folgenden

### **Kaufgegenstand**

genannt.

2.

Der Verkauf erfolgt lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuches, mit Ausnahme von solchen Belastungen, die gemäß diesem Vertrag zu übernehmen sind (§ 1 Ziffer 3, § 9) oder Belastungen, die von dem Käufer selbst veranlasst wurden.

---

Der Verkäufer **beantragt** schon jetzt die Löschung der nicht übernommenen Belastungen nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

3.

Der Notar weist darauf hin, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auch von der Vorlegung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerbehörde abhängt. Die Beteiligten beantragen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung zu Händen des Notars zu erteilen.

4.

Die Beteiligten **weisen** den Notar **an**, alle zur Eigentumsumschreibung nötigen Erklärungen – auch zur Herbeiführung der Lastenfreiheit - für sie einzuholen und auch sonst zum Vollzug des Vertrages für sie tätig zu werden. Teilvollzug ist zulässig.

### **§ 3 Bauverpflichtung**

1.

Auf dem vorgenannten Grundstück werden insgesamt drei miteinander verbundene Gebäude mit 32 Wohnungseigentumseinheiten, 1 Gewerbeeinheit und Sondernutzungsrechten an 44 PKW-Stellplätzen (für insgesamt 50 PKW) und 30 Kellerräumen in der Tiefgarage sowie 3 Abstellräumen im Erdgeschoss errichtet. Die Wohnanlage soll sukzessive in 3 Bauabschnitten errichtet werden; der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich das Haus mit den Wohneinheiten A und dem dazugehörigen Teil der Tiefgarage, der zweite Bauabschnitt das Haus mit den Wohneinheiten B und dem dazugehörigen Teil der Tiefgarage und der dritte Bauabschnitt das Haus mit der Gewerbeeinheit G und den Wohneinheiten C und dem dazugehörigen Teil der Tiefgarage umfassen.

Die Bauausführung richtet sich nach der Baubeschreibung (Anlage 3 zur Grundlagenerkunde), den der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Aufteilungsplänen, der Baugenehmigung sowie den als **Anlagenkonvolut 1** beigefügten Plänen (xx Stück - Grundrisse, Tiefgaragen-Kellerplan, Ansichten).

Die Sondernutzungsrechte in der Tiefgarage haben sich geändert und ergeben sich nun aus dem dem Anlagenkonvolut 1 beigefügten Aufteilungsplan Tiefgarage. Die nicht notwendige mechanische Entlüftung entfällt. Mit diesen Änderungen erklärt sich der Käufer einverstanden.

Die in der Baubeschreibung und den Plänen beschriebenen Leistungen des Verkäufers sind keine Beschaffenheitsvereinbarungen sondern Beschaffenheitsmerkmale, soweit in der heutigen Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die Tiefgarage und das Gebäude und die Anlagen des entsprechenden Bauabschnitts sowie die diesbezüglichen Wegeflächen und die vertragsgegenständliche Wohnung sowie den vertragsgegenständlichen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage herzustellen. Bis zur Fertigstellung aller Bauabschnitte wird die Zufahrt zur Tiefgarage, zu den Stellplätzen sowie die Hauszu-

we-gungen zunächst nur in Schotter ausgeführt. Bauarbeiten im Bereich der einzelnen Hausgruppen können zur temporären Sperrung der Zufahrt zur Tiefgarage führen.

Klargestellt wird, dass sich die Herstellungsverpflichtung des Verkäufers auf Gebäude und Anlagen des Bauabschnitts beschränkt, in welchem sich der Kaufgegenstand befindet. Die Herstellungsverpflichtung erstreckt sich nicht auf Teile der Wohnanlage außerhalb dieses Bauabschnitts. Ob, wann und wie die anderen Bauabschnitte errichtet werden, entscheidet allein der Verkäufer. Der Verkäufer schuldet dem Käufer die Herstellung in diesem beschränkten Umfang so, dass sich die Wohnung des Käufers für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Dies gilt entsprechend auch für den PKW-Stellplatz. Demgemäß beziehen sich Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung gemäß der Baubeschreibung und den in Bezug genommenen Plänen nicht auf die vorbezeichneten, in dem räumlichen Bereich anderer Bauabschnitte befindlichen Bauteile.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Türschwellen an den Hauseingangs-, Terrassen- und Fenstertüren entgegen der Flachdachrichtlinien abgesenkt werden und auf einen Gitterrost verzichtet wird. Er erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden.

Der Käufer erklärte ausdrücklich, dass ihm weder von dem Verkäufer, dessen Mitarbeitern oder sonstigen Dritten Zusagen oder Angaben gemacht wurden, die über den Inhalt des heutigen Vertrages und die in Bezug genommenen Urkunden hinausgehen.

Ergänzend gelten die Bestimmungen in § 7 der Grundlagenurkunde, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

## 2.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass für die zu erbringenden Bauleistungen die öffentlich-rechtlichen, privat-rechtlichen und bautechnischen Vorschriften, insbesondere die allgemein anerkannten Regeln der Technik/Baukunst und die einschlägigen DIN-Normen, die im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung Gültigkeit hatten, sowie die EnEV 2014 gelten. Die Beteiligten sind sich deshalb darüber einig, dass das Bauvorhaben nach Maßgabe der EnEV 2014 in der bis zum 31.12.2015 geltenden Fassung als KfW-Effizienzhaus 70 errichtet wird. Inhalt und Konsequenzen dieser Regelungen wurden mit dem Käufer anlässlich der Beurkundung ausführlich erörtert. Die Bestimmungen des EEWärmeG werden eingehalten.

Der nach DIN 4109 Beiblatt 2 (Stand 1989) geforderte erhöhte Schallschutz wird ausgeführt. Entsprechend diesem erhöhten Schallschutz werden 11,5 cm dicke nichttragende Innenwände als Trockenbauwand (z.B. Gipsmetallständerwände) erstellt. Dadurch entfallen die in der Baubeschreibung aufgeführten gemauerten 11,5 cm dicken Innenwände, da sie die vorgenannte Schallschutzforderung nicht erfüllen. Für verbindende Bauteile innerhalb einer Wohnung wie z.B. Innentüren, sanitäre Einrichtungen, Lüftungen, Estrich, Leitungen usw. ist kein besonderer Schallschutz notwendig und vereinbart.

## 3.

---



Der Käufer hat keinen Anspruch auf die Ausführung von in diesem Vertrag nicht vereinbarten Sonderwünschen. Wegen Einzelheiten wird auf § 7 Ziffer 2 der Grundlagenurkunde verwiesen.

#### 4.

Der Verkäufer erklärt, dass der Abriss erfolgt ist und mit den Erdarbeiten (Aushub der Baugrube) am 15. Juli 2015 begonnen wurde.

Die Bauzeit für den zweiten Bauabschnitt (B) beträgt 20 Monate ab Baubeginn.

Der Verkäufer verpflichtet sich den Bauabschnitt B, in dem sich der Kaufgegenstand befindet, innerhalb der vorgenannten Bauzeit abnahmereif (also ohne wesentliche Mängel = bezugsfertig) fertig zu stellen.

Dieser Termin verschiebt sich um den Zeitraum, um den die Abnahmereife aus von dem Verkäufer nicht zu vertretenden Gründen verzögert wird. Als solche Gründe gelten insbesondere Verzögerungen aufgrund von Sonder- und Änderungswünschen, oder Eigenleistungen des Käufers, von unvorhersehbaren Auflagen oder Anordnungen der zuständigen Behörden, höherer Gewalt, Streik, Aussperrung, Schlechtwetter, Feuer, Wasser- und Sturmschäden, sonstige Fälle höherer Gewalt oder sonstige, von dem Verkäufer nicht zu vertretende Umstände, wie z.B. Verzögerungen durch die örtlichen Versorgungsträger. Die Ausführungszeit verlängert sich auch um den Zeitraum, in welchem sich der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Rückstand befindet.

Sollte die Wohnung vor Ablauf des vorgenannten Zeitraums abnahmereif sein, kann der Verkäufer eine frühere Abnahme und/oder Übergabe der Wohnung verlangen. Dies gilt entsprechend für den übrigen Kaufgegenstand oder Teilen hiervon.

Ergänzend gelten die Regelungen in § 9 der Grundlagenurkunde, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

Im Falle des Verzuges gelten die gesetzlichen Regelungen.

#### 5.

Soweit der Käufer die Baustelle betritt, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und über die Ausführung seiner etwaigen Sonderwünsche zu informieren, hat er sich zuvor bei der Bauleitung zu melden und deren Anweisungen zu beachten. Außer bei Körperschäden haftet der Verkäufer bei Unfällen auf der Baustelle nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Das Hausrecht steht ausdrücklich dem Verkäufer zu.

#### 6.

Die in § 2 der Grundlagenurkunde und Ziffer 22 der der Grundlagenurkunde als Anlage 3 beigefügten Baubeschreibung beschriebene zentrale Warmwassererzeugung über ein Gasbrennwertgerät mit solarunterstützter Brauchwassererzeugung wird so nicht ausgeführt.

Die Versorgung des Kaufgegenstandes mit Wärme zur Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt entsprechend der Grundlagenurkunde und abweichend von der Baubeschreibung nun vielmehr über einen zentralen gasbetriebenen Brennwertkessel

und Blockheizkraftwerk ohne Unterstützung durch Sonnenkollektoren; die Errichtung von Solarkollektoren ist davon unabhängig aber zulässig. Der Verkäufer wird hierfür einen Wärmecontractingvertrag abschließen, der Käufer ist verpflichtet, in diesen einzutreten.

#### **§ 4 Kaufpreis, Fälligkeit**

1.

Der Gesamtkaufpreis beträgt

**€ XXX**  
**(i.W.: Euro XXX)**

Hiervon entfallen auf

- |    |                                   |       |
|----|-----------------------------------|-------|
| a) | die Wohnung                       | € XXX |
| b) | den Tiefgaragenstellplatz/-plätze | € XXX |

Die Wohnung wird voraussichtlich eine Wohnfläche von ca. XX m<sup>2</sup> haben; als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestwohnfläche vereinbart, die das angegebene Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet für eine darüber hinausgehende Unterschreitung nur, soweit diese nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Flächenangaben zur Wohn- und Nutzfläche wurden berechnet nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, wobei Balkone, Terrassen und Dachterrassen mit maximal der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden. Unterschreitungen der Mindestwohnfläche werden mit € 3.000,00 pro m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Im Kaufpreis ist die Umsatzsteuer in derzeitiger gesetzlicher Höhe enthalten. Sollte sich die Umsatzsteuer erhöhen, erhöhen sich die Kaufpreiskosten in dem Umfang, wie die gesetzliche Regelung dies vorsieht.

Der Kaufpreis ist im Übrigen ein Festpreis. Etwaige Lohn- und Materialpreiserhöhungen ändern den Kaufpreis nicht.

Der Kaufpreis enthält die äußere Erschließung und die Hausanschlusskosten, nicht jedoch

- die in der Baubeschreibung ausgenommenen oder nicht genannten Leistungen, soweit Abweichungen in dem heutigen Vertrag nicht ausdrücklich vereinbart sind,
- etwaige weitere Sonderwünsche,
- die Notar- und Grundbuchkosten,
- die Grunderwerbsteuer,
- die Finanzierungskosten des Käufers einschließlich etwaiger Bereitstellungszinsen,
- evtl. Anschlussgebühren für Telefon, Rundfunk, Kabelanschluss etc..

2.

Der Kaufpreis ist, unter den in Ziff. 3 genannten Voraussetzungen, entsprechend der Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abhängig vom Baufortschritt in Raten zu zahlen. Hierzu wird klargestellt, dass Bauleistungen hinsichtlich des ersten und dritten Bauabschnitts nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des Verkäufers sind; deren Durchführung ist demnach vereinbarungsgemäß nicht Voraussetzung für die geschuldeten Zahlungen. Die Höhe der Raten legt der Verkäufer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er höchstens 7 (sieben) Teilbeträge anfordern darf, die sich nur aus den nachgenannten %-Sätzen zusammensetzen dürfen:

a)	nach Erteilung der Baugenehmigung, Abriss und Beginn der Erdarbeiten	30	%
b)	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten	28	%
c)	nach Herstellung der Dachflächen und -rinnen	5,6	%
d)	nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlage	2,1	%
e)	nach Fertigstellung der Rohinstallation der Sanitäranlagen	2,1	%
f)	nach Fertigstellung der Rohinstallation der Elektroanlagen	2,1	%
g)	nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung	7	%
h)	nach Fertigstellung des Innenputzes ohne Beiputzarbeiten	4,2	%
i)	nach Fertigstellung des Estrichs	2,1	%
j)	nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,8	%
k)	nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten	2,1	%
l)	nach vollständiger Fertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	11,9	%
		<hr/>	
		100	%

Der Käufer ist berechtigt, von der ersten Rate 5 % des Kaufpreises einzubehalten, da nach § 632a Abs. 3 BGB die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel zu sichern ist. Diese 5% des Kaufpreises sind zur Zahlung fällig, wenn

- a) entweder dem Käufer eine Sicherheit nach § 632a Abs. 4 BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises zugegangen ist und die Voraussetzungen gemäß Ziffer 3 vorliegen oder
- b) der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Ergänzend gilt die Regelung in § 8 der Grundlagenurkunde, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

### 3.

Die in Ziff. 2 genannten Kaufpreistraten sind nur fällig, wenn

- a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit oder zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit dieses Vertrages sprechen;
- b) die für den Käufer nachbewilligte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, der nur die in § 1 Ziffer 3 und die in § 9 genannten noch einzutragenden Rechte und etwaige unter Mitwirkung des Käufers bestellten dingliche Rechte im Rang vorgehen dürfen;
- c) die Freistellungserklärungen der Gläubiger aller in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte vorliegen, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstandes entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle von dem Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen. Das Original wird dem amtierenden Notar vorliegen. Der Käufer erhält eine beglaubigte Fotokopie und erklärt schon jetzt, dass er das Freigabeversprechen annimmt.

Der Verkäufer kann hiervon abweichend Zahlung auch gegen Stellung einer Bürgschaft gem. § 7 MaBV verlangen.

#### 4.

Die Erschienenen **beauftragen** den Notar, sie vom Vorliegen der vorgenannten Voraussetzung schriftlich zu unterrichten.

Weitere – vom Notar nicht zu bestätigende – Grundvoraussetzung für die Fälligkeit der Raten ist die Erteilung der Baugenehmigung für das Vertragsobjekt. Der Verkäufer erklärt, dass die Erteilung Baugenehmigung erteilt ist.

Die dem erreichten Bautenstand entsprechenden Raten sind frühestens fällig zwei Wochen nach dem Zugang der Mitteilung des Notars - per Einschreiben/Rückschein oder Telefax - bei dem Käufer.

Der Verkäufer wird den Nachweis über den jeweils erreichten Bautenstand, der von dem Käufer zu bestätigen ist, gegenüber dem Käufer durch eine schriftliche Bestätigung des Bauleiters führen. Die jeweils fälligen weiteren Raten sind binnen acht Tage nach Zugang der Mitteilung über den Bautenstand zu zahlen, nicht jedoch vor Vorliegen der Mitteilung des Notars über die Fälligkeitsvoraussetzungen gem. Ziffer 3.

#### 5.

Die Raten sind zu zahlen auf ein noch zu benennendes Konto des Verkäufers, es sei denn in den Freigabeversprechen oder in den Bürgschaften der Gläubiger sind andere Konten angegeben.

Der Notar belehrte den Käufer darüber, dass Zahlungen mit befreiender Wirkung in Höhe der genannten Kaufpreisteilbeträge ausschließlich auf das vorgenannte Konto

erfolgen müssen, soweit der Notar ihm kein anderes Konto mitteilt. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem vorgenannten Konto.

6.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen eine Finanzierungszusage im Original bzw. einen Eigenkapitalnachweis in Höhe des Kaufpreises dem Verkäufer vorzulegen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Verpflichtung eine Hauptleistungspflicht im Sinne der §§ 320 ff. BGB ist.

## **§ 5 Zinsen**

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Verzug. Unbeschadet eines weitergehenden gesetzlichen Schadensersatzanspruchs ist der jeweils offene Kaufpreisteil nach Eintritt des Verzuges mit dem gesetzlichen Verzugszins des § 288 Abs. 1 BGB zu verzinsen. Dieser beträgt 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz des § 247 Abs. 1 BGB und kann sich jeweils zum 01. Januar und 01. Juli verändern.

## **§ 6 Abnahme/Besitzübergang**

1.

Der Käufer ist verpflichtet, den ohne wesentliche Mängel hergestellten (abnahmereifen) Kaufgegenstand - auch in Teilen - abzunehmen. Ergänzend gelten die Regelungen in § 9 der Grundlagenurkunde, auf die ausdrücklich verwiesen wird. Der Verkäufer kann trotz erfolgter Abnahme die Übergabe verweigern, wenn der Käufer in Zahlungsrückstand ist.

2.

Besitz, Nutzen und Lasten gehen zu dem Zeitpunkt auf den Käufer über, ab dem dieser den Kaufgegenstand oder Teile hiervon übergeben erhielt oder nutzt.

3.

Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht, auch vor Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, auf den Käufer über.

Von dem Verkäufer für den Kaufgegenstand aufgrund gesetzlicher Vorschriften gezahlter Steuern, sonstiger Abgaben und Versicherungsprämien für den Zeitraum nach dem Besitzübergang sind von dem Käufer nach schriftlicher Aufforderung des Verkäufers innerhalb von vier Wochen an diesen zu erstatten.

4.

---

Wegen der von dem Verkäufer abgeschlossenen und dem Käufer zu übernehmenden Verträge wird auf § 3 Ziffer 8 der Grundlagenurkunde verwiesen.

## **§ 7 Gewährleistung, Verjährung**

### 1.

Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Der Verkäufer ist berechtigt, Ansprüche des Käufers durch Beseitigung des Mangels (Nacherfüllung) abzuwenden. Schlägt die Nacherfüllung fehl (mindestens zweimaliger vergeblicher Nachbesserungsversuch) oder lehnt der Verkäufer die Nachbesserung eines Mangels wegen eines unverhältnismäßig hohem Aufwandes ab, stehen dem Käufer die gesetzlichen Rechte zu; das Selbstbeseitigungsrecht des Käufers ist ausgeschlossen. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn die Pflichtverletzung unerheblich ist (§ 323 Abs. 5 BGB). Es besteht Einigkeit darüber, dass es sich bei materialspezifischen Schwindungs- und Trockenrisen im üblichen Umfang um keine Mängel handelt. Mängel sind gegenüber dem Verkäufer schriftlich geltend zu machen.

Der Verkäufer haftet für Mängel oder Schäden an Eigenleistungen des Käufers nicht.

Maßgebend für den Beginn der Gewährleistungsfrist ist die jeweilige Abnahme, auch wenn diese für die Wohnung, die Pkw-Abstellplätze, Terrassen, Außenanlagen, Mülltonnenstandplätze und das Gemeinschaftseigentum oder Teilen hiervon getrennt erfolgt.

Rechte des Käufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks werden ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden, oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Dies gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Die Haftung auf Schadensersatz für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, bleibt unberührt. Der Verkäufer erklärt, dass die Bodenqualität des Grundstücks zum Wohnen geeignet ist.

Ergänzend gelten die Regelungen in § 10 der Grundlagenurkunde, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

### 2.

Der Verkäufer haftet nicht für von dem Käufer etwa beabsichtigte Steuervorteile, Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen. Es ist vielmehr Sache des Käufers, sich hierüber sachkundig beraten zu lassen. Abschreibungen auf den Kaufgegenstand nimmt der Verkäufer nicht vor.

### 3.

---

Der Kaufpreisanspruch des Verkäufers verjährt in der gleichen Frist wie der Übereignungsanspruch des Käufers, spätestens jedoch 30 Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

4.

Keine von dem Verkäufer in diesem Vertrag und in den Bezugsurkunden enthaltenen Bestimmungen über die von dem Verkäufer geschuldeten tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit des Kaufgegenstandes ist als Garantie zu verstehen.

## **§ 8 Kaufpreisfinanzierung**

1.

Der Verkäufer hat dem Käufer keine Finanzierungszusagen gemacht. Vielmehr ist es Sache des Käufers, die Finanzierung des Kaufpreises selbst zu betreiben.

Der Notar erläuterte, dass der Käufer, soweit er zur Zahlung des Kaufpreises Fremdmittel aufnehmen muss, in aller Regel dafür grundbuchliche Sicherheiten zu erbringen, insbesondere Grundschulden zu bestellen hat und dass Kreditbearbeitung, Grundschuldbestellung und Kreditauszahlung regelmäßig mehrwöchige Bearbeitungszeiten in Anspruch nehmen.

2.

Der Verkäufer verpflichtet sich – unter Ausschluss der Übernahme einer persönlichen Haftung und etwaiger Kosten – an der Bestellung von Grundpfandrechten durch den Käufer in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken und deren Eintragung an rangbereiter Stelle im Grundbuch – auch mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO – zu bewilligen, sofern die Grundpfandrechte von dem Notar beurkundet oder beglaubigt werden, wenn folgende Bedingungen vorliegen, die sinngemäß auch in der Grundschuldbestellungsurkunde wiederzugeben, von dem Grundbuchamt jedoch nicht zu überprüfen, sind:

- a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
  - b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen zur Lastenfreistellung zu verwenden, im Übrigen an den Verkäufer zu leisten.
  - c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.
-

- d) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.

3.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer - und zwar jedem Käufer alleine und mehrere Käufer sich wechselseitig - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages über den Tod hinaus Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund der Regelung in Ziff. 2 verpflichtet ist, insbesondere ihn hinsichtlich des Kaufgegenstandes der dinglichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, die in dieser Urkunde enthaltenen Rangvorbehalte auszunutzen und die zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Bewilligungen und Anträge abzugeben sowie Untervollmachten zu erteilen.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Eigentumsübertragungsvormerkung des Käufers im Rang zurückzutreten sowie Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Käufers abzugeben.

## § 9

### Dienstbarkeiten, sonstige Verpflichtungen

1.

Wegen der Verpflichtung des Käufers zur Mitwirkung an Belastungen in Abteilung II des Grundbuches bzw. deren Übernahme wird auf §§ 3 und 4 der Grundlagenerkunde Bezug genommen, auf die ausdrücklich verwiesen wird.

2.

Dem Käufer ist bekannt, dass weitere Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück geplant sind. Er duldet alle in Zusammenhang mit der Durchführung stehende Beeinträchtigungen entschädigungslos und verzichtet ausdrücklich auf deshalb etwa bestehende Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechte sowie nachbarrechtliche Ansprüche jeder Art. Dies gilt auch soweit Zuwegungen endgültig erst im Zusammenhang mit dem Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen im gesamten Baugrundstück fertig gestellt werden.

Der Käufer verpflichtet sich, alle etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Zustimmungserklärungen zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben auf dem Baugrundstück gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Der Käufer hat keinen Anspruch darauf, dass sämtliche Baumaßnahmen innerhalb des gesamten Baugrundstücks, die nach der bestehenden Planung möglich sind, auch tatsächlich durchgeführt werden, sondern nur auf die in dem heutigen Vertrag geregelten Leistungen.

3.

Der Käufer ist im Falle der Weiterveräußerung verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen an den Erwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

---



## § 10 Auflassung und Vormerkung

### 1.

Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2 Ziffer 1 dieser Urkunde näher beschriebenen Kaufgegenstand auf den Käufer in dem dort angegebenen Anteilsverhältnis übergeht. Die Einigung ist unbedingt, beinhaltet jedoch keine Eintragungsbewilligung.

Der Verkäufer **erteilt** dem Notar einseitig unwiderruflich und unbedingt **Vollmacht**, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch zu **bewilligen**, wenn der Verkäufer hierzu schriftlich zugestimmt hat. Der Verkäufer ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist und etwaige Sicherheiten zurückgegeben wurden. Steht das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung des Kaufgegenstandes fest, kann der Käufer die Zustimmung Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstandes entsprechenden Kaufpreisteils und Rückgabe etwaiger Sicherheiten verlangen.

Der Eintragungsantrag ist für den Erwerber zu stellen.

### 2.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem in § 2 Ziffer 1 bezeichneten Kaufgegenstand wird die Eintragung einer

### **Auflassungsvormerkung** **- in dem in § 2 Ziffer 1 angegebenen Anteilsverhältnis -**

von dem Verkäufer **bewilligt** und dem Käufer **beantragt**.

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

### 3.

Der Käufer **bewilligt** die Löschung der Auflassungsvormerkung.

Er **weist** den Notar unwiderruflich **an**, von dieser Löschungsbewilligung Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften nur zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- der Verkäufer hat den Rücktritt von diesem Vertrag erklärt und dem Notar nachgewiesen, dass die Rücktrittserklärung dem Käufer zugegangen ist (z.B. durch Einschreiben/Rückschein, per Boten oder durch Gerichtsvollzieherzustellung);
-

- der Notar hat den Käufer unter der zuletzt bekannten Anschrift mit Fristsetzung von zwei Wochen zur Erklärung aufgefordert, ob er Einwände gegen die Erteilung einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift der Löschungsbewilligung erhebt;
- der Käufer hat sich innerhalb der vorgenannten Frist entweder nicht erklärt oder er hat innerhalb einer Frist von vier Wochen nicht die Erhebung einer Feststellungsklage gegen die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung einschließlich der Zahlung des erforderlichen Kostenvorschusses nachgewiesen;
- die Rückzahlung bereits geleisteter Zahlungen auf den Kaufpreis ist erfolgt oder durch Hinterlegung auf Notaranderkonto oder durch Bankbürgschaft sichergestellt.

4.

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

## **§ 11 Rücktritt vom Vertrag**

1.

Die Rücktrittsrechte richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Der Notar belehrte den Käufer darüber, dass auch die Nichterfüllung der Verpflichtung in § 4 Ziffer 6 dieses Vertrages den Verkäufer zum Rücktritt berechtigt.

Ergänzend werden die nachstehenden Regelungen vereinbart.

2.

Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Die Übermittlung sollte durch eingeschriebenen Brief oder durch Gerichtsvollzieher erfolgen, ohne dass dies für dessen Wirksamkeit erforderlich ist. Die Erklärung des Rücktritts durch den Verkäufer setzt voraus, dass bereits bezahlte Kaufpreisteile zurückgezahlt oder bei dem beurkundenden Notar hinterlegt sind oder die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes hierüber vorliegt.

3.

Die Rückerstattung bereits gezahlter Kaufpreisteile erfolgt nur Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung hinsichtlich der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkung und der zur Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechte.

4.

Hat der Käufer den Rücktritt zu vertreten, ist er verpflichtet, dem Verkäufer unbeschadet etwaiger weiter gehender Schadensersatzansprüche 5 % des Kaufpreises als Schadenspauschale zu zahlen. Dem Käufer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass

dem Verkäufer ein geringerer Schaden entstanden ist. Zu dem etwaigen Schaden des Verkäufers gehören insbesondere Zinsverluste, Werbungskosten, der Zeitaufwand für einen erneuten Verkauf, ein etwaiger Mindererlös sowie Notar- und Gerichtskosten. Ein Anspruch des Käufers, Mehrkosten für Sonderwünsche zu erstatten, besteht nicht. Der Käufer ist vielmehr auf Verlangen des Verkäufers verpflichtet, die Kosten des Rückbaus zu erstatten.

## **§ 12 Notariats- und Grundbuchkosten**

1.

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Notariats- und Grundbuchkosten einschließlich der Kosten der notwendigen Genehmigungen sowie etwaige Vollzugs- und Betreuungsgebühren trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten der Löschung der nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch.

2.

Der Käufer trägt auch die anfallende Grunderwerbsteuer und verpflichtet sich, diese fristgerecht zu zahlen.

Der Notar wies die Vertragsbeteiligten darauf hin, dass für die Kosten dieses Vertrages und die Zahlung der Grunderwerbsteuer nach den gesetzlichen Vorschriften die Beteiligten gesamtschuldnerisch zu haften haben, unabhängig von den getroffenen vertraglichen Abreden. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die von dem Käufer übernommene Verpflichtung zur Zahlung der Grunderwerbsteuer und der Kosten eine ihm obliegende Leistung im Sinne der §§ 320 ff BGB ist.

## **§ 13 Vollmachten**

Sämtliche nachstehenden Vollmachten werden über den Tod hinaus erteilt.

1.

Die Beteiligten **erteilen** dem Notar **Vollmacht**,

sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Anträge jeder Art zu stellen, zurückzunehmen, Rangbestimmungen vorzunehmen, Rangänderungen zu erklären und Eintragungen jeder Art zu bewilligen.

2.

Die Beteiligten **bevollmächtigen** hiermit unwiderruflich auch namens ihrer Rechtsnachfolger und unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages die Notariatsangestellten

Vlasta Jurkovic

---

Nina Moschner  
Tanja Ulrich  
Armin Lehr  
Kerstin Garten  
Karl-Heinz Schrader  
alle dienstansässig Zeil 65, 60313 Frankfurt am Main,

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

Sie handeln einzeln. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind sie befreit. Mit der Vollmachtserteilung ist kein Auftrag verbunden. Die Bevollmächtigten werden von jeder Haftung entbunden, wenn und soweit sie nach den Weisungen des Notars handeln.

### 3.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt:

- a) Grundpfandrechte nach Maßgabe der Bestimmungen in § 8 Ziff. 2 dieses Vertrages zu bestellen sowie dabei den jeweiligen Eigentümer hinsichtlich des Kaufgegenstandes und den Käufer persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, wobei sichergestellt sein muss, dass die Valuten aus den den zu bestellenden Grundpfandrechten zu Grunde liegenden Darlehen zunächst der Kaufpreisbelegung dienen, Darlehensverträge abzuschließen, Darlehensbedingungen anzuerkennen sowie persönliche Schuldanerkenntnisse abzugeben;
  - b) Rangänderungen zu erklären;
  - c) Identitätserklärungen abzugeben sowie die Auflassung hinsichtlich des Kaufgegenstandes zu wiederholen;
  - d) Baulasten zur Eintragung im Baulastenverzeichnis zu bewilligen und zu beantragen, Dienstbarkeiten und Reallasten jeder Art, z.B. für Geh- und Fahrrechte, sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken auch im Zusammenhang mit Abstandsflächen mit Übernahme von Kostentragungsverpflichtungen zur Erhaltung, Instandsetzung und Erneuerung zu bestellen und zu übernehmen, Mit-eigentümerordnungen abzuschließen, Regelungen hinsichtlich einer etwaigen Über- oder Unterbauung zu treffen, auch auf eine etwaige Überbaurente zu verzichten und diese im Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten in Abt. III des Grundbuchs zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen,
  - e) im Falle des Scheiterns und der Nichtdurchführung des Vertrages - die Erklärung des Notars dem Grundbuchamt gegenüber genügt, dass die Voraussetzungen gegeben sind -, die Löschung der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung sowie von diesem zur Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechte zu bewilligen und zu beantragen;
-

- f) sowie alle zur Durchführung des Vertrages zweckdienlichen weiteren Erklärungen, auch soweit sie den Vertragsgegenstand oder –inhalt präzisieren, berichtigen, erweitern oder ergänzen, gegenüber jedermann, insbesondere dem Grundbuchamt, auch zur Eintragung und Löschung von Rechten jeder Art, abzugeben.

#### 4.

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

Der Notar erläuterte Inhalt und Bedeutung dieser Vollmacht, insbesondere die in Ziff. 3 lit. a) erwähnte persönliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung. Die Vollmachtsregelung in Ziff. 3 lit. a) wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Beteiligten aufgenommen.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er an der Grundpfandrechtsbestellung zur Finanzierung des Kaufpreises tunlichst persönlich mitwirken sollte, von der Vollmacht nur dann ausnahmsweise Gebrauch gemacht wird, wenn

- der Käufer persönlich verhindert ist, Grundpfandrechte nach § 8 Ziff. 2 dieses Vertrages zu bestellen und
- die Grundpfandrechtsbestellung keinen Aufschub duldet, um z.B. Zinsnachteile zu vermeiden, weil der Kaufpreis oder Teile hiervon fällig ist oder in Kürze fällig wird und
- der Käufer keine Person seines Vertrauens bevollmächtigt hat und
- der Käufer ausdrücklich und schriftlich erklärt hat, er wolle aus den vorgenannten Gründen von einer Bevollmächtigten vertreten werden.

#### 5.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unwiderruflich auch namens seiner Rechtsnachfolger und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

- a) die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung in allen ihren Teilen samt Anlagen sowie den Aufteilungsplan in jeder Weise abzuändern und zu ergänzen, auch insgesamt neu zu fassen, insbesondere
- Wohnungen zusammenzulegen oder zu unterteilen, eine Neuaufteilung der Wohnungen sowie den Austausch von Nebenräumen, - auch unter Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums - vorzunehmen,
  - Änderung von Wohnungseigentum in Teileigentum zur Nutzung für berufliche oder gewerbliche Zwecke, z.B. Büros und umgekehrt vorzunehmen, Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen, z.B. als Terrassen oder an Gebäudeteilen zu begründen und einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuordnen, Sondernutzungsrechte in Sondereigentum umzuwandeln und umgekehrt;
- b) Flächenarrondierungen bezüglich des Wohnungseigentumsgrundstücks vorzunehmen;

- c) diesen Kaufvertrag gem. der Änderungen zu lit. a) und b) erforderlichenfalls anzupassen und ihn bei etwaigen Nachtragsurkunden zu dem heutigen Vertrag rechtsverbindlich zu vertreten;
- d) Beitragsbescheide über Erschließungskosten etc. in Empfang zu nehmen, hiergegen Rechtsmittel einzulegen, Ablösevereinbarungen und dgl. abzuschließen.

Im Übrigen werden die Vollmachten in den §§ 5 und 6 der Teilungserklärung vom 11.12.2014 zu UR. Nr. 1288/2014 des amtierenden Notars ausdrücklich bestätigt und in dem dort genannten Umfang Vollmacht erteilt.

Im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, ist die vorstehende Vollmacht unbeschränkt. Im Innenverhältnis darf von ihr nur Gebrauch gemacht werden, wenn dem Käufer hierdurch keine Kosten entstehen und das Sondereigentum des Käufers sowie etwa miterworbene Sondernutzungsrechte bei wirtschaftlicher Betrachtung sowie die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, sofern das Bedürfnis zur Änderung auf einer behördlichen Anordnung oder Auflage beruht oder sich hierzu im Zuge der Bauausführung oder des Verkaufs einzelner Einheiten als notwendig oder zweckmäßig erweisen sollte.

**Die Vollmachten unter Ziffer 3 lit. a) bis d) und f) werden auch dem Verkäufer erteilt.**

Von diesen Vollmachten darf nur vor dem Notar nach Maßgabe des vorliegenden Vertrages Gebrauch gemacht werden.

Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus ausdrücklich, an allen in Ziffer 3 und 5 aufgeführten Erklärungen/Änderungen mitzuwirken und die Gläubiger der auf seine Veranlassung bestellten Grundpfandrechte zu veranlassen, etwa notwendig werdende Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen auch in grundbuchlicher Form abzugeben.

Die Vollmachten in Ziffer 3 und 5 bestehen so lange, als der Verkäufer noch Eigentümer auch nur einer Einheit im Baugebiet ist. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Käufer verpflichtet, bei einer eventuellen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes die Vollmachten in Ziffer 3 und 5 von dem Erwerber mit Weitergabeverpflichtung bestätigen zu lassen.

#### **§ 14 Maklerklausel**

Der Kaufvertrag kam durch die Vermittlung der Henning Immobilien GmbH, Louisenstraße 26, 61348 Bad Homburg v. d. Höhe, im Auftrag des Käufers zustande. Die Maklerprovision beträgt 5 % zuzüglich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in gesetzlicher Höhe aus dem Gesamtkaufpreis.

#### **§ 15 Mehrheit von Käufern**

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner bzw. sind Gesamtberechtigte. Sie erteilen sich hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages wechselseitig Vollmacht über den Tod hinaus, in allen, diesen Vertrag und seine Abwicklung - einschließlich der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten - sowie einen etwaigen Rücktritt betreffenden Angelegenheiten Erklärungen, auch zur Abnahme des Kaufgegenstandes, mit verbindlicher Wirkung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar, Kreditinstituten und dem Grundbuchamt für jeden unterzeichneten Käufer abzugeben und zu empfangen.

## **§ 16** **Schlussbemerkungen**

1.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Es wird auf § 4 der Grundlagenurkunde verwiesen.

2.

Dem Verkäufer stehen die gesetzlichen Rücktrittsrechte auch im Fall der Stundung des Kaufpreises zu.

3.

Die Abtretung oder Verpfändung der in diesem Vertrag begründeten Ansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer ist – ausgenommen zur Finanzierung - ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Rechte aus der Auflassung.

4.

Zurückbehaltungsrechte können nur aus diesem Vertragsverhältnis geltend gemacht werden.

5.

Der Notar wies darauf hin, dass sämtliche Abreden, welche die Beteiligten im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand getroffen haben, beurkundungsbedürftig sind und dass unvollständige oder unrichtige Angaben der Beteiligten in aller Regel die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge haben sowie darauf, dass die Heilung dieser Unwirksamkeit erst mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch eintrete. Soweit Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht der notariellen Beurkundung bedürfen, vereinbaren die Parteien hierfür die Schriftform.

6.

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht. Er wies weiter darauf hin, dass sich die Rechte und Pflichten des Käufers innerhalb der noch zu begründenden Wohnungseigentümergeinschaft nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung richten werden, er ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe in diese Rechte und Pflichten eintritt.

---

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, für ihn ab dem Zeitpunkt der Übergabe in den Wohnungseigentümerversammlungen das Stimmrecht auszuüben.

## 7.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so soll der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig bleiben. In diesem Falle sind die ungültigen Vertragsbestimmungen in solche umzudeuten oder von den Parteien durch solche Regelungen zu ersetzen oder zu ergänzen, die den von den Parteien gewollten wirtschaftlichen Zweck erreichen oder diesem möglichst nahe kommen.

Diese Regelung gilt sinngemäß auch für die Ausfüllung von Vertragslücken.

Sie gilt schließlich auch für den Fall, dass sich die im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung geltenden gesetzlichen Regelungen und/oder die hierzu ergangene Rechtsprechung ändern sollten.

## 8.

Der Notar hat über steuerliche Folgen dieses Vertrages nicht belehrt.

## 9.

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass alle im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Abwicklung dieses Vertrages stehenden Daten in einer automatisierten Datei gespeichert werden.

## 10.

Der Verkäufer ist berechtigt, ein Bau-/Verkaufsschild bis zum Verkauf der letzten Einheit im Baugebiet an der von ihm bestimmten Stelle aufzustellen bzw. aufzuhängen.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, lag ihnen ebenso wie die als Anlagenkonvolut 1 beigefügten Pläne und die in Bezug genommene Grundlagenurkunde zur Durchsicht vor, alles wurde von ihnen genehmigt und sodann die Niederschrift eigenhändig von ihnen und dem Notar, wie folgt, unterschrieben:

---