

URNr.

Fu

München-Obermenzing, Rohdestraße 3 a
Bauträgervertrag
WE ?? TG ??

Heute, den

.

erschieden gleichzeitig vor mir,

Jens Kirchner,

Notar mit dem Amtssitz in München, an der Geschäftsstelle in
80333 München, Residenzstraße 25-26:

1. Frau Katrin **Thanner**,
geboren am 11. April 1969,
Anschrift: 81241 München, Bachbauernstr. 1,
persönlich bekannt,
handelnd für

BPD Immobilienentwicklung GmbH

mit dem Sitz in Frankfurt am Main

Anschrift: BPD Immobilienentwicklung GmbH Niederlassung München,
81241 München, Bachbauernstraße 1,
Amtsgericht Frankfurt HRB 87037,
-„Veräußerer“ oder „BPD“ -

aufgrund heute in Ausfertigung vorgelegter notarieller Vollmacht
(URNr. 930/2017 des Notars Dr. Christian Wicker in Frankfurt am Main vom
17. Juli 2017),

die nur der Urschrift in Kopie beigelegt ist.

Ich, Notar, beglaube die Übereinstimmung und bescheinige die vorgenann-
te Vertretungsberechtigung (§ 21 Abs. 3 BNotO).

2. Herr Max **Mustermann**,
geboren am 1. Januar 2001,
(Beruf),
Anschrift: Musterhausen, Musterstraße 11,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend
und
Frau Miriam **Mustermann**,
geb. Musterfrau,
geboren am 5. Mai 1995,
(Beruf.....),
Anschrift: Musterhausen, Musterstraße 11,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
[??:»-„Erwerber“-.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Kaufobjekt
3. Verkauf und Bauverpflichtung
4. Kaufpreis
5. Kaufpreisfälligkeit
6. Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht
7. Bauzeit / Abnahme / Übergabe
8. Nutzungs- und Lastenübergang / Bauunterlagen
9. Rechte des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln
10. Schiedsgutachterklausel
11. Auflassung, Vormerkung und Grundbuchanträge
12. Grundbuch- und Notarkosten, Steuern
13. Rücktrittsfolgen bei Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts
14. Mehrere Käufer
15. Schlussbestimmungen, Hinweise

Das nicht verlesene Inhaltsverzeichnis dient nur der Übersicht und ist nicht Teil der notariellen Beurkundung.

Nachdem ich mich über den Grundbuchinhalt unterrichtet habe, beurkunde ich auf Ansuchen der Erschienenen ihren vor mir abgegebenen übereinstimmenden Erklärungen entsprechend folgenden

Bauträgersvertrag

über die schlüsselfertige Errichtung einer Eigentumswohnung [???:] mit PKW-Stellplatz:

I. Vertrag

Die Vertragsteile vereinbaren:

1 Vorbemerkung

- Verweisung

Die Urschrift der „Teilungserklärung“ (1.2) und der „Grundlagenurkunde“ (1.3), die Gegenstand dieses Vertrages sind, lagen bei Beurkundung vor. Der Inhalt dieser beiden Urkunden ist den Erschienenen bekannt. Sie verweisen auf diese Urkunden. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunden als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Die Parteien verzichten auf das Vorlesen und auch auf das Beifügen der vorgenannten Urkunden zur heutigen Niederschrift. Ihre Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

- Entwurf

Der Käufer erklärte, dass ihm der beabsichtigte Text dieser Urkunde sowie Abschriften der Teilungserklärung und Grundlagenurkunde am [???:], also vor mindestens zwei Wochen, von dem Notar zur Verfügung gestellt worden sind und ausreichend Gelegenheit bestanden hat, Verständnisfragen zu klären.

1.1 Gesamtprojekt

1.1.1 Das „Baugrundstück“ ist im Grundbuch des Amtsgerichts München von Obermenzing, Blatt 6017, eingetragen wie folgt:

Gemarkung Obermenzing Flurstück 1133/13, Rohdestraße 3a, Gebäude- und Freifläche zu 793 qm.

1.1.2 Der Verkäufer errichtet hierauf eine Wohnanlage mit insgesamt 9 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 9 TG-Stellplätzen.

1.1.3 Die Baugenehmigung hierfür wurde von der Landeshauptstadt München am 4. Juli 2017 erteilt (Aktenzeichen 602-1.2-2017.6689.43).

1.2 Teilungserklärung

1.2.1 Mit „Teilungserklärung“ vom 29.05.2018, URNr. T 1114/2018 des Notars Ludwig Thiede in München, hat der Verkäufer das das Baugrundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt. Die Lage der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ergibt sich aus den der Teilungserklärung beiliegenden Aufteilungsplänen.

1.2.2 Die Teilungserklärung ist grundbuchlich noch nicht vollzogen.

1.2.3 Die Lage des Baugrundstücks und der Wohnanlage ergibt sich aus den der Teilungserklärung als Anlage beigefügten Plänen (Lageplan und Freiflächenplan).

1.3 Grundlagenurkunde-Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist in der „Grundlagenurkunde“ vom 29.05.2018 UR.-Nr. T 1115/2018 des Notars Ludwig Thiede in München enthalten.

2 **Kaufobjekt**

2.1 Einheiten

Mit der Teilungserklärung wurde das Kaufobjekt gebildet, nämlich:

Miteigentumsanteil an dem Wohnungseigentumsgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten [???:] und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche (Grundbuchblatt);

Miteigentumsanteil an dem Wohnungseigentumsgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten [???:] und Sondernutzungsrecht an Fläche in der Tiefgarage (Grundbuchblatt).

-nachstehend zusammen „Wohnungseigentum“ oder „Kaufobjekt“ genannt.-

2.2 Belastungen

Das Grundbuch weist folgende Belastungen aus:

Abteilung II:

keine Belastungen

Abteilung III:

Keine Belastungen.

2.3 Weitere Belastungen

Der Verkäufer behält sich vor, auf seine Kosten Dienstbarkeiten in das Grundbuch eintragen zu lassen, die der Ver- und Entsorgung der Durch-

führung des Bauvorhabens dienen oder zur Erfüllung behördlicher Auflagen erforderlich sind. Der Käufer übernimmt diese Belastungen. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unwiderruflich, befreit von § 181 BGB, mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht, alle zur Eintragung und/oder Löschung von Dienstbarkeiten erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht ist gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Die Vollmacht erlischt mit dem Vollzug des Verkaufs der letzten Eigentumseinheit durch den Verkäufer im Grundbuch.

Von dieser Vollmacht **kann jedoch nur** vor Notar (Abschnitt [???:] 11.7) Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung zu überwachen und bei wesentlichen Änderungen den Erwerber vorab zu informieren hat.

3 Verkauf und Bauverpflichtung

3.1 Verkauf

Der „Verkäufer“, BPD Immobilienentwicklung GmbH, verkauft das Kaufobjekt mit allen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör an den „Käufer“ **Herrn Max Mustermann und Frau Miriam Mustermann** zum Miteigentum zu gleichen Anteilen.

3.2 Bauverpflichtung

- 3.2.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, im eigenen Namen und für eigene Rechnung auf dem Grundbesitz die unter Ziffer 1 genannte Wohnungseigentumsanlage gemäß den Aufteilungsplänen in der vorstehend genannten Teilungserklärung und der Baubeschreibung in der vorstehend genannten Grundlagenurkunde einschließlich des hier verkauften Wohnungseigentums zu errichten.

Planauszüge aus der Teilungserklärung für die vorstehenden Einheiten [???:] samt Sondernutzungsrechten sind hier als Anlage beigelegt.

- 3.2.2 [???:] Die Regelungen in diesem Kaufvertrag einschließlich der Zusatzbaubeschreibung gehen der Baubeschreibung, die Baubeschreibung geht den Bauplänen vor. [???:] Für den Grundriss der Wohnung gilt vorrangig der Ausführungsplan. Zusatzbaubeschreibung [???:] und Ausführungsplan sind dem Kaufvertrag als Anlage beigelegt. Die Zusatzbaubeschreibung wurde verlesen, [???:] der Ausführungsplan zur Durchsicht vorgelegt. Dies ist im Kaufpreis berücksichtigt.

- 3.2.3 Der Verkäufer schuldet dem Käufer die Herstellung in dem vorstehend bezeichneten Umfang so, dass sich die vertragsgegenständliche Wohnung

für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Entsprechendes gilt für den Stellplatz.

- 3.2.4 Der Verkäufer wird das Bauwerk nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerks errichten. Spätere Änderungen dieser Regeln sind zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar waren. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine andere Regelung vorsieht.
- 3.2.5 Bauleistungen, die in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich beschrieben sind, sind in einer den übrigen Bauleistungen entsprechenden Art und Güte zu erbringen; insoweit ist der Verkäufer im Rahmen des rechtlich Zulässigen gemäß § 315 BGB zu einer Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt.
- 3.2.6 Die in den Plänen oder in Visualisierungen und Prospekten dargestellten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des vertraglich vereinbarten Lieferumfangs. Maßgebend ist vielmehr ausschließlich die in diesem Kaufvertrag, seinen Anlagen, der Teilungserklärung und der Grundlagenurkunde enthaltene Beschreibung des Kaufobjektes. Von diesen Festlegungen abweichende Angaben der den Verkauf vermittelnden Makler sind dem Verkäufer nicht zuzurechnen und für seine Leistungspflicht ohne Bedeutung.
- 3.3 Änderungsvorbehalt
 - 3.3.1 Dem Verkäufer bleibt vorbehalten, die hier nicht verkauften Sondereigentumseinheiten oder Stellplätze auch mit Abweichungen gegenüber den Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung herzustellen, zum Beispiel Einbeziehen eines Stichflurs, der nur Zugang zu anderen Einheiten ist, Zusammenlegung von Einheiten.
 - 3.3.2 Änderungen in der Planungs- und Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Kaufobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.
- 3.4 Baudetails
 - 3.4.1 Das Bauwerk wird insbesondere nach den Anforderungen der Energieein-

sparverordnung errichtet (EnEV 2014 mit erhöhtem energetischem Standard für Bauanträge ab 01.01.2016).

- 3.4.2 Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung gelten die Regelungen in der Baubeschreibung, Ziffer 7.2 Schallschutz (Grundlagenurkunde).
- 3.4.3 Um den für die mechanische Wohnungslüftung erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zur Diele zu gewährleisten, muss abweichend von den anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau gewährleistet sein (Abstand ca. 1,5 cm). Einzelheiten hierzu sind in der Baubeschreibung Ziff. 3.2, Lüftungstechnik geregelt (Grundlagenurkunde).
- 3.4.4 Es ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen, dass Ver- oder Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Teileigentums (TG-Abstellplatz) oder des zur Wohnung gehörenden Kellerraumes verlaufen. Dadurch evtl. entstehende Nutzungsbeeinträchtigungen werden als nicht wertmindernd vereinbart.
- 3.4.5 Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei verschiedenen, insbesondere Naturmaterialien, Musterstücke nur bedingt repräsentativ für den späteren Gesamteindruck auf der Gesamtfläche sein können. Insbesondere können bei Naturmaterialien (wie z.B. Parkettböden oder Naturstein) Musterstücke in Farbgebung, Helligkeit und ihrer Struktur von den tatsächlich gelieferten Materialien abweichen.
- 3.5 Sonderwünsche
- 3.5.1 Etwaige zukünftige **Sonderwünsche** hinsichtlich der Bauausführung können mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vereinbart werden, wenn baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und durch die Ausführung weder der allgemeine Bauablauf noch die Interessen der übrigen Käufer beeinträchtigt werden. Ein Anspruch auf Zustimmung zu diesen Sonderwünschen besteht nicht.
- 3.5.2 Der Verkäufer ermittelt für die Sonderwunschvereinbarung die Mehr- oder Minderkosten und teilt diese dem Käufer schriftlich mit. Mehrkosten trägt der Käufer, Minderkosten werden mit dem Kaufpreis verrechnet. Sollten zusätzliche Kosten durch erforderliche Planungsänderungen anfallen, hat diese Planungsänderungen der Käufer nach Aufwand des vom Verkäufer beauftragten Architekten/Ingenieurs/Fachplaners zu erstatten. Bei der Abstimmung des Sonderwunsches wird auch festgelegt, ob der Veräußerer den Sonderwunsch ausführt oder der Erwerber die Ausführung direkt an das bauausführende Generalunternehmen beauftragt.

- 3.5.3 Für die Ausführung von Sonderwünschen, die der Erwerber direkt dem Generalunternehmer des Veräußerers in Auftrag gibt, verpflichtet sich der Erwerber, alle durch solche Sonderwünsche veranlassten Mehrkosten zu übernehmen und diese direkt an die bauausführenden Firmen zu entrichten. Sofern aufgrund von gestatteten Sonderwünschen Gegenstände der Normalausstattung entfallen, erhält der Erwerber eine entsprechende Gutschrift (in Höhe der ersparten Aufwendungen), wobei dem Veräußerer entstehende Mehrkosten durch verschlechterte Konditionen zu vergüten sind. Die Höhe der Gutschrift wird bei Abstimmung des Sonderwunsches vereinbart. Die Vereinbarung regelt die Kosten der Ausführung sowie durch die Realisierung der Sonderwünsche bedingte Bauverzögerungen und Bauzeitverzögerungen und Bauzeitverlängerungen im Sondereigentum des Käufers.
- 3.5.4 Der Notar wies darauf hin, dass für die beantragten Sonderwünsche, sofern sie zu Mehrkosten führen, ebenfalls Grunderwerbsteuer anfällt. Der Käufer ist verpflichtet, das Finanzamt entsprechend zu informieren.
- 3.6 Leistungsbestimmungsrecht des Käufers
Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er bei bestimmten Bauteilen ein Mitwirkungsrecht/eine Mitwirkungspflicht hat wie z.B. bei dem Elektroplan, bei der Fliesenauswahl und bei der Parkettauswahl. Der Käufer erhält unter Berücksichtigung der Besonderheiten seines Einzelfalls ausreichend Zeit und Gelegenheit, seine Auswahl/Wünsche innerhalb der vom Verkäufer vorgegebenen Termine bekannt zu geben. Widrigenfalls ist der Verkäufer berechtigt, die Entscheidung anstelle des Käufers nach billigem Ermessen zu treffen.
- 3.7 Eigenleistungen
Eigenleistungen des Käufers sind erst nach erfolgter Abnahme und Übergabe möglich. Bei Eigenleistungen sind die Maßgaben der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung zu beachten.
- 3.8 Baustelle und Bauablauf
Die Durchführung des Bauvorhabens erfolgt durch den Verkäufer als Bauherr ohne Einflussnahme des Käufers. Um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten, darf der Käufer die Baustelle bis zur Übergabe nur nach Absprache mit dem Verkäufer und in angemessener Schutzkleidung betreten. Er hat dabei die Anweisung der Bauleitung zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle haftet der Verkäufer nicht. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Käufers oder für sonstige Schäden, die auf

einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers.

3.9 Änderungsbefugnis und – vollmacht

- 3.9.1 Der Verkäufer behält sich das Recht vor, solange er Eigentümer auch nur noch einer Eigentumseinheit aus der vertragsgegenständlichen Wohnanlage ist, auf seine Kosten die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung, gegebenenfalls auch nach Vollziehung der Auflassung zu dieser Urkunde, abzuändern, soweit durch derartige Änderungen nicht die Lage und Größe der verkauften Wohnung verändert wird. Ebenso ist der Verkäufer zu Grundstücksarrondierungen (Hinzuerwerb oder Veräußerung von Teilflächen) berechtigt.

Der Verkäufer ist danach insbesondere berechtigt, das Gemeinschaftseigentum und das nicht an den Käufer verkaufte Sondereigentum abzuändern, hierbei auch Wohnungseigentum in Teileigentum umzuändern und umgekehrt, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zusammenzulegen, zu verbinden und zu trennen, sowie neue Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu schaffen, Miteigentumsanteile den tatsächlichen Wohn-/Nutzflächen anzupassen, ferner Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum neu zu begründen, abzuändern und aufzuheben, soweit etwaige Sondernutzungsrechte des Käufers nicht betroffen sind.

- 3.9.2 Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, ihn bei der Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung und einer etwa dadurch notwendig werdenden Änderung des Kaufvertrages uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere die entsprechende Einigung mit den übrigen Miteigentümern über die Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Miteigentumsanteile zu vereinbaren bzw. in seiner Eigenschaft als Vormerkungsberechtigter dem entsprechenden Vollzug der Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zuzustimmen.

Ohne dass die Vollmacht hierdurch im Außenverhältnis beschränkt wird, verpflichtet sich der Verkäufer zugleich, das Gemeinschaftseigentum und die Gemeinschaftsordnung nur so abzuändern, dass der Charakter der Wohnanlage nicht verändert wird, dem Käufer keine zusätzlichen Zahlungsverpflichtungen auferlegt werden und die Nutzung des dem Käufer verkauften Sondereigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt wird sowie Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit sie für die Nutzung des Käufers von Interesse sind, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden.

Der Verkäufer ist auch bevollmächtigt, die Auflassung auf den Erwerber erneut vorzunehmen und Arrondierungen des Grundstücks samt Auflassungen durchzuführen.

Von dieser Vollmacht **kann nur** vor dem Notar (Abschnitt [???:] 11.7) Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung zu überwachen und bei wesentlichen Änderungen den Erwerber vorab zu informieren hat.

- 3.9.3 Der Käufer bestätigt die Ermächtigung des Verkäufers, bis zum Entstehen der faktischen Wohnungseigentümergeinschaft den ersten Verwalter zu bestellen, und bevollmächtigt ihn insoweit.

4 Kaufpreis

4.1 Kaufpreisaufteilung

- 4.1.1 Der Kaufpreis beträgt für das schlüsselfertig zu erstellende Kaufobjekt insgesamt

[???:] €

- i. W. Euro -.

Die Erwerber haften als Gesamtschuldner.

- 4.1.2 Hiervon entfallen auf :

Wohnung	€
Tiefgaragenstellplatz	€

- 4.1.3 Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Zu einer weiteren Aufschlüsselung der Herstellungskosten ist der Verkäufer nicht verpflichtet.

4.2 Kaufpreisinhalt

- 4.2.1 Der Kaufpreis enthält die Kosten für die vertragsgemäße Herstellung des Wohnungseigentums und alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz, die mit der bestehenden oder im Zuge der Bauerrichtung geplanten Erschließung zusammenhängen.

Der Gemeinde gegenüber haftet ungeachtet dieser Regelung der jeweilige Eigentümer für die Kosten der Erschließung gemäß BauGB und KAG.

Risiken und Sicherungsmöglichkeiten wurden erörtert, auch die Möglichkeit der Erkundigung beim Erschließungsträger.

4.2.2 In dem Kaufpreis nicht enthalten und demgemäß vom Käufer gesondert zu zahlen sind:

- die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Kaufobjekts anfallenden Gebühren und Steuern (Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten und Notarkosten),
- die Kosten für etwaige künftige Sonderwünsche des Käufers,
- die Kosten der Finanzierung des Käufers,
- Telekommunikations-/Breitbandkabelentgelte (z.B. Anschluss Telefon, Satellit, Kabelfernsehen) und
- Mietentgelte für Wasser und Energiezähler sowie Rauchmelder.

4.3 Wohnfläche

4.3.1 Sollte die Wohnfläche von [???:»qm, berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoflV) vom 01.01.2004, um 2 % oder mehr nach unten abweichen, so ermäßigt sich der Kaufpreis in dem Verhältnis, in dem die Abweichung 2 % überschreitet. Für die Abweichung bis zu 2 % erfolgt kein Zahlungsausgleich. Durch Sonderwünsche des Käufers bedingte Änderungen der Wohnfläche bleiben unberücksichtigt.

4.3.2 Die Wohnfläche wurde aus den Bauantragsplänen ermittelt, und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Dabei wurden Balkone, Terrassen sowie Dachterrassen aufgrund des besonderen Wohnwertes mit dem Faktor 0,5 angesetzt.

4.4 Umsatzsteuer

Wird die Umsatzsteuer (derzeit 19 %) verändert, so verändert sich der Kaufpreis wie folgt: Die erste Abschlagszahlung (voraussichtlich 30 %) und die Zahlungen für Bauleistungen, die binnen 4 Monaten ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erbracht werden, bleiben unverändert. Die Zahlungen für Bauleistungen, die nach vier Monaten ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erbracht werden und die einen Monat nach Inkrafttreten der Umsatzsteueränderung fällig werden, verändern sich um die Prozentpunkte der Veränderung der Umsatzsteuer.

5 **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist, wenn die in dem nachstehenden Absatz 5.2 und ggf. 5.3 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, nach Erreichen des jeweiligen Bautenstandes und einer schriftlichen Mitteilung des Verkäufers an den Käufer jeweils innerhalb von 14 Tagen in folgenden Raten zur Zahlung fällig:

5.1 Bautenstand

5.1.1 Für die Wohnung samt Kellerraum und TG-Stellplatz (einschließlich Grundstücksanteil)

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- b) 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- c) 12,6 % nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie des Fenstereinbaus einschließlich Verglasung,
- d) 10,5 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- e) 4,9 % nach Fertigstellung des Estrichs und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- f) 10,5 % nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

5.1.2 Etwaige Mängel an bereits erbrachten Leistungen hindern die Fälligkeit der Abschlagszahlungen nicht. Der Käufer ist jedoch berechtigt, bis zur Mängelbeseitigung einen angemessenen Teil des Abschlags zurückzubehalten.

5.2 Formale Fälligkeitsvoraussetzungen

5.2.1 Die vorstehend genannten Raten sind jedoch nicht fällig vor Ablauf von drei Wochen, nachdem der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat (Datum der Fälligkeitsmitteilung), dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums ist nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen, und zwar mit Rang nur nach den in Abschnitt I. aufgeführten Belastungen in Abteilung II bzw. mit Rang nach solchen Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat, oder Dienstbarkeiten, die vom Käufer zu übernehmen sind.
- b) Alle für die Rechtswirksamkeit und den Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen vor und dem Notar sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen.

5.2.2 Weitere, von dem Notar nicht zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung ist die Erteilung der Baugenehmigung. Der Verkäufer wird dem Käufer eine Kopie des Deckblattes der Baugenehmigung vom 04. Juli 2017 Aktenzeichen 602-1.2-2017.6689.43 aushändigen.

- 5.2.3 Der Verkäufer hat dem Käufer gemäß § 650m BGB eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufobjekts ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 v. H. des Kaufpreises, also in Höhe von [???:].».

Der Verkäufer leistet diese Sicherheit grundsätzlich durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers.

Die Kosten dieser Bürgschaft trägt der Verkäufer. Wurde bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist der Käufer berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 v. H. des Kaufpreises einzubehalten. Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den einbehaltenen Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Bürgschaft ausbezahlen. Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit dem Wegfall des Sicherungszwecks. Eine gestellte Bürgschaft ist also von dem Käufer zurückzugeben bzw. ein einbehaltener Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer die Kosten für die ihm gestellte Bürgschaft ab dem Tage zu erstatten, ab dem er mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde in Verzug ist.

5.3 Alternative Zahlungsbürgschaft

Verzögert sich der Eintritt der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzung zu Abschnitt 5.2.1a), so kann diese für die nach Baufortschritt fälligen Kaufpreistraten bis zu ihrem Eintritt durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV ersetzt werden. Die durch die Bürgschaft gesicherten Ansprüche müssen abtretbar sein. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, die Bürgschaft für den Käufer entgegenzunehmen und zu verwahren. Der Notar wird angewiesen, den Erhalt der Bürgschaft dem Käufer mitzuteilen und die Bürgschaft auf Anfordern an diesen auszuhändigen. Nach Vorliegen der von dem Notar zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Abschnitt 5.2.1a) ist die Bürgschaft wieder an den Verkäufer zurückzugeben.

5.4 Konto

Die Kaufpreistraten sind bei ihrer Fälligkeit auf ein vom Verkäufer noch zu benennendes Konto zu überweisen.

5.5 Bezugsfertigkeit/Vollständige Fertigstellung

Das Kaufobjekt gilt als bezugsfertig, wenn es nicht mit Mängeln behaftet ist, die dem üblichen Gebrauch entgegenstehen oder ihn wesentlich beeinträchtigen. Der Bezug muss dem Käufer zumutbar sein. Die Fertigstel-

lung der Außenanlagen, soweit im Leistungsumfang enthalten, ist nicht Voraussetzung der Bezugsfertigkeit der Wohnung, sofern eine angemessene Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit besteht.

Das Wohnungseigentum ist dann vollständig fertig gestellt, wenn alle vertragsmäßig vereinbarten Leistungen vom Verkäufer erbracht sind.

5.6 Verzug des Käufers

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Der Verkäufer kann von dem Käufer ab dem Tage des Verzuges die Zahlung der gesetzlichen Verzugszinsen von jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§§ 288, 247 BGB) bis zur vertragsgerechten Zahlung der rückständigen Beträge verlangen. Die Zinsen sind ebenfalls auf das vom Verkäufer gemäß Ziffer 5.4 noch zu benennende Konto zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten.

5.7 Rücktritt bei Zahlungsverzug

Zahlt der Käufer eine Kaufpreisrate bei Fälligkeit nicht, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten, wenn er dem Käufer erfolglos eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform.

5.8 Eigentumsumschreibung

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die schriftliche Zustimmung des Verkäufers vorliegt. Der Verkäufer ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, sobald der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist, die ggf. durch den Verkäufer übergebene(n) Bankbürgschaft(en) nach § 7 MaBV an diesen oder seine Bank zurückgegeben ist/sind, der Käufer die Erfüllungsbürgschaft (vergleiche Abschnitt 5.2.3 zurückgegeben hat und die Abnahme und Übergabe des Kaufobjektes erfolgt ist, bzw. Zug um Zug damit. Hat der Verkäufer jedoch das Fehlen der Abnahme zu vertreten, darf er die Zustimmung zur Eintragung des Eigentumswechsels wegen fehlender Abnahme nicht verweigern.

6 Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

Die zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Fremdmittel beschafft der Käufer selbst.

6.1 Bevollmächtigung des Käufers

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht, Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe auch schon vor der Eigentumsumschreibung auf dem Kaufobjekt vor dem Notar zu bestellen und dabei den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Der Käufer ist befugt, alle zur Eintragung und dinglichen Absicherung erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch zum Rang, abzugeben. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten.

Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung frei.

Der Notar wird angewiesen, aufgrund der Vollmacht Grundpfandrechte nur für inländische Kreditinstitute zu beurkunden und nur so, dass die in Abschnitt 6.2 zwischen den Beteiligten vereinbarten Bedingungen enthalten sind.

6.2 Vollmachtvoraussetzungen

- 6.2.1 Der Käufer weist seine Darlehensgeber hiermit unwiderruflich an, die Darlehensbeträge bis zur Höhe des Kaufpreises zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu zahlen.
- 6.2.2 Die Grundpfandrechte dürfen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des gemäß den Bestimmungen dieses Kaufvertrages gezahlten Kaufpreises dienen. Alle Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Bestellungsurkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- 6.2.3 Der Darlehensgeber wird allen Miteigentümervereinbarungen und Dienstbarkeiten, insbesondere Wege- und Leitungsrechten, die nach Maßgabe der im Kaufvertrag vom Käufer erteilten Vollmacht zur Sicherung der Bebauung, Erschließung und Nutzung des gesamten Bauvorhabens des Verkäufers – also nicht nur des Kaufobjektes – in das Grundbuch eingetragen werden sollen, unverzüglich und ohne Auflagen den Vorrang vor seinem Grundpfandrecht einräumen.
- 6.2.4 Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zur Durchführung gelangt, wird der Darlehensgeber auf Verlangen des Verkäufers für das Grundpfandrecht die Löschungsunterlagen Zug um Zug gegen Erstattung der von dem Kreditinstitut auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen (ohne Zinsen und Kosten) erteilen.

6.3 Eigentümerrechte

Die mit den Grundpfandrechten verbundenen Eigentümerrechte, insbesondere Rückgewähransprüche, stehen ab dem Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung dem Käufer zu.

6.4 Bevollmächtigung der Käufer untereinander

Beide Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig in der Weise, dass jeder allein unter Befreiung von allen gesetzlichen Beschränkungen alle Käufer bei der Kaufpreisfinanzierung uneingeschränkt vertreten kann, insbesondere bei der Bestellung von Grundpfandrechten gemäß Abschnitt 6.2 einschließlich der Übernahme der persönlichen Haftung, Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Rücktritt mit der Auflassungsvormerkung und Unterzeichnung von Darlehensverträgen, Schuldurkunden und Zweckbestimmungserklärungen.

6.5 Finanzierungsbestätigung

Der Käufer hat dem Verkäufer vor Beurkundung die Finanzierung des Kaufpreises durch Bestätigung einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung nachgewiesen.

7 Bauzeit / Abnahme/ Übergabe

7.1 Fertigstellungstermine

7.1.1 Der Verkäufer strebt an, den Vertragsgegenstand bis zum 31.Juli 2020 bezugsfertig zu erstellen.

Er sichert dem Käufer die Bezugsfertigkeit bis zum 31.Dezember 2020, zu und verpflichtet sich zur vollständigen Fertigstellung bis zum 30.April 2021. Eine vorzeitige Fertigstellung ist zulässig, sie ist dem Käufer rechtzeitig anzuzeigen.

7.1.2 Verzögerungen der Baudurchführung, die der Verkäufer dem Käufer angezeigt hat, bedingt durch die Ausführung von Sonderwünschen, Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperung im Betrieb des Verkäufers oder einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, witterungsbedingten Arbeitsausfall im Sinne des § 101 Abs. VI SGB III oder durch höhere Gewalt verlängern die Fristen für die Bezugsfertigkeit und die vollständige Fertigstellung entsprechend der Dauer der Behinderung. Die Fristen verlängern sich auch, wenn fällige Kaufpreistraten nicht gezahlt werden, und zwar um den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreistraten beim Verkäufer liegt.

Bei nicht fristgerechter Bezugsfertigkeit hat der Verkäufer, soweit er diese zu vertreten hat, dem Käufer den hierdurch entstandenen Schaden in der nachgewiesenen Höhe zu ersetzen.

7.2 Abnahme Sondereigentum

7.2.1 Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Kaufobjektes. Dies gilt für das Gemeinschaftseigentum nur, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegt oder dem Käufer zur Sondernutzung zugewiesen wurde. Der Käufer erteilt dem jeweiligen Erwerber eines Wohnungs- oder Teileigentums die widerrufliche Vollmacht, das Gemeinschaftseigentum, das ausschließlich im Bereich des Sondereigentums dieses Erwerbers liegt oder ihm zur Sondernutzung zugewiesen wurde, mit Wirkung für alle Wohnungs- und Teileigentümer abzunehmen.

7.2.2 Um eine möglichst mangelfreie Abnahme zu ermöglichen, kann der Verkäufer dem Käufer anbieten, eine Vorabnahme vor dem vorgesehenen Abnahmetermin durchzuführen, in der bei einer gemeinsamen Begehung des Vertragsgegenstandes durch die Vertragsparteien ein Mängelprotokoll gefertigt wird, um so dem Verkäufer die Möglichkeit einzuräumen, diese möglichst weitestgehend und noch rechtzeitig vor dem formellen Abnahmetermin zu beseitigen.

7.3 Abnahmetermin

In einem besonderen Abnahmetermin, den der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig - mindestens 14 Kalendertage vorher - schriftlich mitteilen wird, werden die Vertragsparteien das Kaufobjekt gemeinsam besichtigen. Der Käufer wird alle etwaigen Mängel und Restarbeiten in einem Abnahmeprotokoll, das von den Vertragsparteien zu unterzeichnen ist, festhalten. Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich die in der Niederschrift festgestellten Mängel zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen.

Verkäufer und Käufer sind berechtigt, auf eigene Kosten einen Bausachverständigen zum Abnahmetermin hinzuzuziehen.

7.4 Besitzübergang

Die Besitzübergabe an den Käufer erfolgt nach Bezugsfertigstellung des Wohnungseigentums Zug um Zug gegen Abnahme gemäß Abschnitt 7.2 und Zug um Zug gegen Zahlung der bis dahin fälligen Abschlagszahlungen. Ist das Kaufobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt, kann der Verkäufer die Übergabe zusätzlich davon abhängig machen, dass der Käufer die ihm ausgehändigte Bürgschaft dem Verkäufer

zurückgibt.

7.5 Abnahme Gemeinschaftseigentum

- 7.5.1 Die Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im sonstigen Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer stehen (gemeinschaftliches Eigentum), erfolgt nach Fertigstellung durch den Käufer.
Zur Vorbereitung dieser Abnahme wird der Verkäufer gemeinsam mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen eine technische Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen. Der Käufer erhält mit einer Frist von drei Wochen eine schriftliche Einladung zu diesem Termin und kann an dieser technischen Begehung teilnehmen.

- 7.5.2 Der Sachverständige ist von der ersten Versammlung der Käufer durch Beschluss mit einfacher Mehrheit zu wählen und zu beauftragen; der Verkäufer ist nicht stimmberechtigt. Wird in der Versammlung kein Sachverständiger gewählt, so wird er auf Veranlassung des Verkäufers von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer benannt.

7.6 Prüfung des Sachverständigen

Der Bausachverständige hat zu prüfen, ob das Gemeinschaftseigentum vollständig ist und nach Maßgabe der Baubeschreibung und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik errichtet wurde und die Abnahmereife vorliegt. Das Recht des Käufers, selbst über die Abnahmereife zu entscheiden, bleibt unberührt.

Im Zuge der Prüfung durch den Sachverständigen wird ein Protokoll erstellt, in dem alle gemeinsam festgestellten oder von dem Sachverständigen, dem Verwalter oder einem Käufer gerügten Mängel aufzunehmen sind.

Die Kosten des Bausachverständigen tragen die Käufer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Die Kosten evtl. erforderlicher, weiterer Begehungen zur Mangelbeseitigungskontrolle trägt der Verkäufer.

7.7 Aufforderung des Käufers zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Sofern der Bausachverständige zu dem Ergebnis gelangt ist, dass keine Mängel und ausstehende Restarbeiten vorliegen, die einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Käufer entgegenstehen, wird der Verkäufer dem Käufer das Protokoll über die technische Begehung zusenden mit der Aufforderung, die rechtsgeschäftliche Abnahme binnen einer angemessenen Frist – mindestens 14 Kalendertage – zu erklären.

Der Käufer kann dabei erklären, dass

- er die technische Prüfung des Sachverständigen als für sich maßgeblich akzeptiert und das Gemeinschaftseigentum rechtsgeschäftlich als im Wesentlichen vertragsgemäß abnimmt, oder
- er einen eigenständigen Abnahmetermin zur rechtsgeschäftlichen Abnahme wünscht; für die Abnahme gilt sodann Abschnitt 7.4 entsprechend; oder
- er die Abnahme unter Angabe von ihm zu benennender Gründe verweigert.

7.8 Teilabnahmen

Der Verkäufer darf für in sich abgeschlossene Teile des Gemeinschaftseigentums Teilabnahmen verlangen. Für solche Teilabnahmen gelten die Regelungen in Ziffer 7.4 entsprechend.

8 Nutzungs- und Lastenübergang /Bauunterlagen

8.1 Wirtschaftliche Folgen

Vom Tage der Übergabe der Wohnung und des Kfz-Stellplatzes an trägt der Käufer die auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern, Grundbesitzabgaben, öffentlichen und privaten Lasten, ferner die Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Versicherung.

Vom gleichen Zeitpunkt an gebührt dem Käufer die Nutzung einschließlich des Stimmrechts und gehen die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr des zufälligen Unterganges sowie der zufälligen Verschlechterung des Kaufobjekts auf ihn über.

8.2 Verhältnis zur WEG

Mit Besitzübergang tritt der Käufer unabhängig von der grundbuchlichen Situation an Stelle des Verkäufers in die Rechtsverhältnisse der WEG ein. Er zahlt ab diesem Tag das Wohngeld und die Kabelanschlussgebühr und ist ab diesem Zeitpunkt unwiderruflich **bevollmächtigt**, alle Rechte in der Gemeinschaft so auszuüben, als ob er schon Eigentümer wäre.

Der Tag des Besitzübergangs ist Stichtag für die Abrechnung des Wohngeldes im Verhältnis der Vertragsparteien. Nachtragszahlungen, Kostenerstattungen und Gutschriften sind, bezogen auf den Stichtag, auszugleichen.

8.3 Hinweis

Der Notar hat auf die gesetzliche Haftung des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers für die vorgenannten Zahlungen hingewiesen; die hier getroffenen Vereinbarungen wirken daher nur im Verhältnis der Vertrags-

teile.

9 Rechte des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln

9.1 Rechtsmängel

Der Verkäufer hat dem Käufer das Wohnungseigentum frei von nicht übernommenen und im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen. -Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen. Solche sind dem Verkäufer nicht bekannt.

9.2 Grundstücksmängel

Ansprüche des Käufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks sind ausgeschlossen, es sei denn

- das Bauwerk kann dort nicht bestimmungsgemäß genutzt werden, oder
- die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln des Bauwerks, oder
- es bestehen Ansprüche auf Schadensersatz wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, oder
- es bestehen Ansprüche auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

9.3 Sachmängel des Bauwerks

9.3.1 Die Rechte des Käufers bei Mängeln am Bauwerk richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Wegen aller bei der Abnahme festgestellten und später auftretenden Mängel hat der Käufer zunächst einen Anspruch auf Beseitigung des Mangels. Bei Fehlschlagen der Beseitigung des Mangels kann der Käufer den Kaufpreis herabsetzen (Minderung) oder im Falle einer erheblichen Pflichtverletzung des Verkäufers vom Vertrag zurücktreten. Bei Verschulden des Verkäufers kann der Käufer zusätzlich Schadenersatz verlangen.

9.3.2 Der Verkäufer weist darauf hin, dass Mängelansprüche nur für solche Mängel bestehen, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks begründet ist.

Schäden aufgrund mangelnder Wartung, Pflege oder Überbeanspruchung

sowie normale Alterung, Abnutzung und Verschleiß sind keine Sachmängel. Der Verkäufer schuldet nur fehlerfreien Einbau, Funktionsfähigkeit bei Abnahme, korrekte Einweisung in die Funktionsweise und produktübliche Lebensdauer.

Es obliegt daher dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung und gegebenenfalls den Abschluss entsprechender Wartungsverträge in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Bei Geltendmachung etwaiger Mängelansprüche ist die Durchführung dieser Wartungsarbeiten vom Käufer auf Verlangen des Verkäufers darzulegen und nachzuweisen. Dies gilt vor allem für Heizungs- und Elektroanlagen, und, soweit vorhanden, auch für Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung mit Lüftungsanlagen, Hebeanlagen, Aufzugsanlagen, Rollläden, Ampelanlagen, Rauchmelder, alle Pumpen sowie für alle erforderlichen Steuereinrichtungen zu den vorgenannten Anlagen, für Dachabdichtungen, Dachbegrünungen, Versickerungsanlagen, Chlorschutz in der TG sowie für die Entwicklungspflege der Außenanlagen. Es obliegt dem Käufer, die im Bereich des Sondereigentums befindlichen Bauteile und Anlagen (z.B. Silikonfugen, Dichtungen, Fenster, Türen, Rollläden, Lüfter etc.) zu kontrollieren und zu pflegen und bei Erfordernis durch einen Fachkundigen kontrollieren, warten und einstellen zu lassen und sie dadurch in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

Der Verkäufer weist darauf den Käufer weiterhin darauf hin,

- dass die Austrocknung des errichteten Wohnhauses auch nach Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordert und deshalb für eine gute Durchführung und Beheizung zu sorgen ist;
- dass auch bei längerer Abwesenheit eine regelmäßige Trinkwasserentnahme erforderlich ist.

9.4 Verjährung Mängelrechte

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Mängelansprüche bei Bauwerksarbeiten in fünf Jahren ab Abnahme verjähren. Mängel am Grundstück in der gesetzlichen Frist von 2 Jahren.

9.5 Betretungsrecht Sondereigentum

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, ihm und ggf. von ihm beauftragten Dritten (wie z.B. Handwerker, Architekt, Sachverständigen) den Zutritt zum Vertragsgegenstand im Rahmen einer Gewährleistungspflicht zum Zwecke der Mängelbeseitigung einschließlich Schadensermittlung und Schadensbegrenzung zu gewähren, auch soweit kein

Mangel an dem dem Käufer veräußerten Sondereigentum vorliegt, sondern ein Mangel des Gemeinschaftseigentum oder ein Mangel des Sondereigentums an anderen Sondereigentumseinheiten zu beseitigen ist.

9.6 Betretungsrecht Gemeinschaftseigentum

Der Verkäufer ist unwiderruflich berechtigt, zwischen dem 54. und dem 60. Monat nach der technischen Begutachtung des Gemeinschaftseigentums gemäß vorstehend Abschnitt 7.7 eine Begehung und Prüfung des gesamten Gemeinschaftseigentums durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Käufer als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist verpflichtet, diese Begehung und Prüfung zu ermöglichen, und hat den Verwalter entsprechend anzuweisen. Kosten dürfen der WEG hierdurch jedoch nicht entstehen.

10 **Schiedsgutachterklausel**

- 10.1 Können die Parteien sich über die Bezugsfertigkeit, die vollständige Fertigstellung oder das Vorhandensein von Mängeln und Restarbeiten am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bzw. deren Beseitigung/Erledigung nicht einigen, entscheidet hierüber ein öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger als Schiedsgutachter, der von der Industrie- und Handelskammer in München benannt wird.
- 10.2 Die Kosten des Sachverständigen gehen zu Lasten desjenigen, dessen Behauptungen durch das Gutachten widerlegt werden. Durch diese Vereinbarung wird der ordentliche Rechtsweg nicht ausgeschlossen.

11 **Auflassung, Vormerkung und Grundbucheinträge**

11.1 Auflassung

- 11.1.1 Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand vom Verkäufer auf den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht.
- 11.1.2 Die erklärte Auflassung enthält **nicht** die für die Eigentumsumschreibung notwendige Eintragungsbewilligung des Verkäufers und keine Einwilligung zu Weiterverfügungen durch den Käufer.
- 11.1.3 Der Notar ist unwiderruflich bevollmächtigt, die Eintragung des Käufers als Eigentümer zu bewilligen und für ihn zu beantragen. Er darf dies aber erst nach Maßgabe des Abschnittes 5.8, also mit Zustimmung des Verkäu-

fers.

11.2 Löschungszustimmung

Die Beteiligten stimmen der Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs zu und bewilligen die Löschung, soweit sie selbst berechtigt sind.

11.3 Hinweis

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und vorher alle erforderlichen Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen müssen, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird.

11.4 Vormerkung

11.4.1 Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt der Käufer** zulasten des Kaufobjektes die Eintragung je einer Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch im eingangs vereinbarten Erwerbsverhältnis (Abschnitt 3.1).

11.4.2 Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

11.5 Rücktrittsfolge bei Zahlungsverzug

11.5.1 Der Verkäufer will sichergestellt wissen, dass die Eigentumsvormerkungen des Käufers bei nicht vertragsgemäßer Zahlung der Abschlagszahlungen und Rücktritt des Verkäufers aus diesem Grund unverzüglich zur Löschung gebracht werden.

11.5.2 Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als **dingliches Recht auflösend bedingt**. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung in Form des § 29 GBO beantragt.

Klargestellt wird: Der Löschungsantrag Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung führt nicht zum Eintritt der auflösenden Bedingung.

11.5.3 Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Notar hat die Fälligkeitsmitteilung nach Ziffer 5.2.1 an den Käufer zu der im Urkundeneingang aufgeführten Anschrift versandt.

- Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises oder eines Kaufpreisteilbetrages vom Kaufvertrag zurückgetreten ist.
- Der Käufer hat dem Notar auf schriftliche Anforderung per Einwurf-Einschreiben hin nicht binnen vier Wochen ab Bestätigung der Post über den Einwurf oder die Unzustellbarkeit nachgewiesen, dass die angeforderten Kaufpreistraten gezahlt sind. Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Sicherstellung des bereits gezahlten Betrages (Verwahrung auf Notaranderkonto oder durch Bankbürgschaft) erfolgen. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu beantragen, wenn der Käufer der Löschung gegenüber dem Notar widerspricht.

11.6 Abtretungsausschluss

Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ist die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung ausgeschlossen und nur zur Kaufpreisfinanzierung verpfändbar.

11.7 Antragstellung, Notarvollmacht

Der Notar ist insbesondere bevollmächtigt, Grundbucheinträge - auch getrennt- zu stellen, Grundbucheinträge, auch Rangereinträge abzugeben, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen, erforderliche Lastenfreistellungen, rechtsgeschäftliche und behördliche Genehmigungen zu beantragen und entgegenzunehmen.

„Notar“ für den Vollzug dieser Urkunde und die dem Notar erteilten Vollmachten sowie vor dem Notar auszuübende Vollmachten ist der beurkundende Notar, dessen Sozium, deren Vertreter und deren Amtsnachfolger.

12 **Grundbuch- und Notarkosten, Steuern, Abschriften**

- 12.1 Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, mit Ausnahme der Mehrkosten, die durch die Lastenfreistellung entstehen, sowie der Kosten für die Vertragserfüllungsbürgschaft, die der Verkäufer trägt.
- 12.2 Die Beteiligten sind darüber informiert, dass die Vollziehung der Grundbucheinträge von der vorherigen Zahlung der Gerichtsgebühren abhängig gemacht werden kann.

12.3 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

- die Beteiligten je eine beglaubigte Abschrift,
- die Beteiligten je eine elektronische Abschrift (pdf-Format),
- das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift,
- der Finanzierungsgläubiger des Erwerbers eine beglaubigte Abschrift,
- der Gutachterausschuss eine einfache Abschrift,
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - eine einfache Abschrift.

13 **Rücktrittsfolgen bei Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts**

- 13.1 Im Falle eines Rücktritts hat der Verkäufer dem Käufer die von ihm erbrachten Leistungen Zug um Zug gegen Aushändigung der Unterlagen für die Löschung der Eigentumsvormerkungen und der vom Käufer bestellten Finanzierungsgrundpfandrechte im Grundbuch zu erstatten.
- 13.2 Sind Sonderwünsche des Käufers berücksichtigt worden, ist der Käufer verpflichtet, die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglich vorgesehenen Zustandes zu erstatten; die Einrichtungen oder Ausstattungen für solche Sonderbaumaßnahmen stehen dann dem Käufer zu. Der Verkäufer kann Bauausführungen aufgrund von Sonderwünschen gegen angemessene Entschädigung des Käufers übernehmen.
- 13.3 Tritt der Verkäufer aus Gründen zurück, die der Käufer zu vertreten hat, so steht dem Verkäufer ein Ausgleich zu. Dieser bemisst sich auf fünf vom Hundert des Kaufpreises, es sei denn, der Käufer weist nach, dass dem Verkäufer ein Schaden oder eine Wertminderung überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.
- 13.4 Darüber hinausgehende gesetzlich begründete Ansprüche bleiben unberührt.

14 **Mehrere Käufer**

Beide Käufer haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für und gegen alle.

Die Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die dieses Vertragsverhältnis betreffen.

Das gilt insbesondere für alle Erklärungen, die die Käufer im Zusammenhang mit Abnahme und Besitzübergabe, Geltendmachung von Mängeln und Beauftragung von Sonderwünschen abgeben bzw. abzugeben verpflichtet sind.

15 Schlussbestimmungen

- 15.1 Die Beteiligten 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 Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nichtbeurkundeten Nebenabreden bestehen.
- 15.2 Der Käufer ist damit einverstanden, dass der Verkäufer den bauausführenden Firmen und Handwerkern sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Verwalter der Wohnanlage seinen Namen, seine Anschrift, seine E-Mail-Adresse und seine Telefon-Nummer mitteilt. Der Käufer verpflichtet sich, bis zur Eigentumsumschreibung eine Änderung seiner Anschrift unverzüglich dem Verkäufer und dem Notar schriftlich mitzuteilen.
- 15.3 Der Käufer ist zudem damit einverstanden, dass der Verkäufer die Kundendaten zum Zwecke von Kundenbefragungen zur Zufriedenheit mit dem erworbenen Kaufobjekt bis zum Ende der Gewährleistung selbst oder durch von ihm damit beauftragte Dritte speichert und nutzt. Eine Weitergabe der Daten zu Werbezwecken Dritter ist hingegen ausgeschlossen.
- 15.4 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 Vertragsparteien versuchen, eine Regelung zu finden, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Vorstehendes gilt sinngemäß für etwaige Vertragslücken.

II. Hinweise des Notars

Die Beteiligten wurden hingewiesen auf:

- den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und die Voraussetzungen hierzu;

- die Haftung des Vertragsbesitzes für Rückstände an dinglichen Abgaben und Steuern und für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zur Freistellung durch die Berechtigten, insbesondere die Haftung des Kaufobjektes für noch nicht bezahlte oder künftig anfallende Erschließungsbeiträge und Gebühren nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz;
- die rechtliche Bedeutung der im Kaufvertrag geregelten Sachmängelhaftung; rügt der Erwerber bei Ab- bzw. Annahme ihm bekannte Mängel nicht, so kann dies zu Rechtsverlusten führen;
- die Bedeutung und die rechtlichen Auswirkungen der in dieser Urkunde erteilten Vollmachten;
- darauf, dass Finanzierungsgrundpfandrechte, die der Erwerber zur Kaufpreisfinanzierung benötigt, erst nach Vollzug der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen werden können;
- darauf, dass steuerliche Fragen mit einem Steuerfachmann zu klären sind; der Notar in Steuerfragen nicht beraten.

**Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben**