



Verhandelt zu Wiesbaden am 2023

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

MALTE BÜRMAN

mit dem Amtssitz in Wiesbaden,

erschieden heute:

1.

bevollmächtigter Vertreter der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der HRA 102122 in Firma **Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG** eingetragenen Gesellschaft mit Sitz in Heilbronn mit der Geschäftsanschrift: Schubartstraße 14, 74076 Heilbronn.

Die Vollmachtsurkunde lag in Ausfertigung vor, ein Widerruf der Vollmacht ist nicht erfolgt, eine beglaubigte Ablichtung der Vollmachtsurkunde ist beigelegt.

Die **Optimal Wohnbau GmbH & Co. KG** wird nachfolgend kurz **der Verkäufer** oder **der Veräußerer** genannt.

2. a)

b)

beide nachfolgend kurz **der Käufer** oder **der Erwerber** genannt.

Die Erschienenen zu 2. wiesen sich dem Notar durch Vorlage ihrer gültigen Lichtbildausweise aus, von denen Kopien zur Akte des Notars genommen wurden.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachstehenden

BAUTRÄGERVERTRAGES

Vermerk zu § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz

Die vor der Beurkundung vom Notar gestellte Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Der Käufer bestätigt, dass ihm der beabsichtigte Text dieses Vertrages nebst Urkunden, auf die verwiesen wird, am _____ und somit vor mindestens zwei Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin vom beurkundenden Notar zugegangen ist.

§ 1. Grundbuchstand, Stand des Vorhabens, Änderungen

1.

Der Verkäufer ist als Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen:

Grundbuch von Nordenstadt
Amtsgericht Wiesbaden
Blatt 5430
Flur 26, Flurstück 111/2,

Gebäude- und Freifläche Am Hainpark 10, 8, groß 392 qm.

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

Abt. II:

lfd. Nr. 1:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Landeshauptstadt Wiesbaden

Abt. III:

lfd. Nr. 1:

Buchgrundschuld zu € 2.725.000,00 für die Kreissparkasse Heilbronn in Heilbronn.

lfd. Nr. 2:

Buchgrundschuld zu € 5.450.000,00 für die Kreissparkasse Heilbronn in Heilbronn.

Die Grundschulden dienen der Finanzierung des Bauvorhabens und werden von Käufern der zu bildenden Sondereigentumseinheiten nicht übernommen.

Es kommen noch Grunddienstbarkeiten nach Maßgabe von Abschnitt D. der UVZ-Nr. MB 37/2023 des Malte Bürmann, Wiesbaden, vom 13.02.2023 zur Eintragung, die von den Käufern übernommen werden.

Die Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts (Abt. II lfd. Nr. 1) wird vom Käufer nicht übernommen. Der Notar wies darauf hin, dass das Wiederkaufsrecht an dem heutigen Vertragsgegenstand mit Abschluss dieses Bauträgerkaufvertrages und der Eintragung der in § 9 näher bezeichneten Auflassungsvormerkung erlischt. Der Verkäufer beantragt unter Bezugnahme auf die Bewilligung des Berechtigten die Löschung. Dieser Bauträgervertrag wird der Landeshauptstadt Wiesbaden nach Beurkundung durch den Notar in Ablichtung zur Verfügung gestellt, damit der Landeshauptstadt Wiesbaden das Erlöschen der Eigentumsübertragungsvormerkung nachgewiesen werden kann und somit die Voraussetzung geschaffen wird, die Löschungsbewilligung abzugeben.

Der Notar hat sich am heutigen Tag über den Grundbuchstand unterrichtet.

Das Baulastenverzeichnis wurde vom Notar nicht eingesehen. Der Notar wies auf die Bedeutung von Baulasten hin. Der Verkäufer erklärt, dass Baulasten, die die

Errichtung oder Benutzung des Vertragsgegenstandes beeinträchtigen, nicht bestehen.

Sofern zur Herstellung von Rettungswegen und zur Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes oder von Nachbargrundstücken des Verkäufers mit Strom, Wasser, Abwasser, Telefon und sonstigen Kommunikationsleitungen oder zur Wärmedämmung noch Baulasten oder Dienstbarkeiten erforderlich werden sollten, ist der Verkäufer berechtigt, Baulasten und Dienstbarkeiten zu bestellen und ist der Käufer zu deren Übernahme verpflichtet.

2.

Der Verkäufer hat mit notarieller Urkunde des Notars Malte Bürmann, Wiesbaden, vom 13.02.2023, dessen UVZ-Nr. MB 37/2023 den Grundbesitz gem. § 8 WEG aufgeteilt und in derselben Urkunde eine Gemeinschaftsordnung und eine Baubeschreibung festgelegt. Auf diese Urkunde wird nach § 13a BeurkG verwiesen, der Notar belehrte über die Bedeutung des Verweisens. Auf Befragen erklärt der Käufer, dass ihm die genannte notarielle Urkunde bekannt ist; eine beglaubigte Ablichtung hat er heute vom Notar erhalten. Nach Belehrung durch den Notar verzichten die Parteien auf ein nochmaliges Verlesen und die Beifügung einer Abschrift der notariellen Urkunden als Anlage zu dieser Urkunde. Eine beglaubigte Ablichtung der in Bezug genommenen Urkunde lag bei Beurkundung vor.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Teilungserklärung im Grundbuch noch nicht gewahrt ist.

3.

Der Verkäufer behält sich vor, die Teilungserklärung zu ergänzen oder zu ändern, falls dies aufgrund der Festlegungen in der Baugenehmigung oder in einer Nachtragsgenehmigung dazu durch anderweitige behördliche Auflagen oder Anordnungen oder Beanstandungen des Grundbuchamtes notwendig oder zweckmäßig sein sollte, um die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnungseigentumsanlage zu gewährleisten. Der Verkäufer ist ferner befugt, im Rahmen des in Abschnitt A. II § 12 der genannten UVZ-NR. MB 37/2023 des Notars Malte Bürmann enthaltenen, nach § 7 Abs. 3 WEG dinglich wirkenden Änderungsvorbehalts und der dort genannten Sonderrechte die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung zu ändern. Unabhängig von der vorstehenden dinglichen Änderungsbefugnis werden zudem vorsorglich der Verkäufer und die in dieser heutigen Urkunde bevollmächtigten Notariatsangestellten hiermit ausdrücklich zur Vornahme derartiger Änderungen der Teilungserklärung und

Gemeinschaftsordnung auch bevollmächtigt; im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt.

Im Innenverhältnis der Vertragsparteien wird vereinbart, dass alle vorstehenden Änderungen dem Käufer zumutbar sein müssen, was der Fall ist, wenn sie sich nicht wert- und gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und der Verkäufer alle Kosten der Änderungen trägt; liegen diese Voraussetzungen vor, ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber verpflichtet, die Änderungen als vertragsgemäß anzuerkennen.

§ 2. Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist der Verkauf folgenden **Wohnungs- und Teileigentums** mit allen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und Zubehör einschließlich der nach der in § 5 genannten Baubeschreibung noch zu erbringenden Bauleistungen:

500/1.000stel Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit

Nr.

nebst den etwa gemäß der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung schon zugeordneten Sondernutzungsrechten.

Es handelt sich um den Typ **Pick oder Up.**

Als Beschaffenheit des Vertragsgegenstands wird vereinbart, dass Änderungen der in der UVZ-NR. MB 37/2023 des Notars Malte Bürmann in Wiesbaden, angegebenen Wohnfläche von bis zu 3% zulässig sind und keinen Einfluss auf den Preis oder sonstigen Vertragsinhalt haben; wird im Zuge des Innenausbaus der Wohnung nach Maßgabe dieses Vertrages die Wohnfläche verändert, hat dies ebenfalls keinen Einfluss auf den Preis oder sonstigen Vertragsinhalt.

Nur bei Pick:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundfläche des Raumes „Hobby, Fitness“ im Typ Pick voll (mit qm) in die Wohnfläche mit eingerechnet wurde, obwohl dieser Raum kein Aufenthaltsraum im Sinne der §§ 2, 50 HBO ist und folglich trotz seiner

technischen Ausstattung -die einem Aufenthaltsraum entspricht- bauordnungsrechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt (z.B. als Wohn- oder Schlafzimmer) genutzt werden darf, sondern bezeichnungsgemäß nur eingeschränkt zu Hobby- und Fitnesszwecken als Kellerraum.

Die Baugenehmigung liegt nach Angabe des Verkäufers bereits vor.

Es besteht keine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG.

§ 3.Kaufpreis

I.

Der Verkäufer verkauft den in § 2 bezeichneten Vertragsgegenstand frei von nicht ausdrücklich übernommenen Lasten an den Käufer - mehrere Käufer untereinander **zu gleichen ideellen Anteilen-**.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

EURO
(in Worten: EURO)

Bei dem vorstehenden Kaufpreis ist der heutige Umsatzsteuersatz von 19 % einkalkuliert. Ändert sich künftig der Umsatzsteuersatz, so ändern sich die nach Ablauf von vier Monaten seit heute zu zahlenden Raten um die Höhe des geänderten Umsatzsteuersatzes. Der Kaufpreis ist im Übrigen ein Festpreis. Bei Kostenerhöhungen während der Bauzeit bleibt er unverändert.

Im Kaufpreis enthalten sind alle einmalig anfallenden Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz nach Baugesetzbuch sowie alle Kosten für Anschlüsse des Vertragsgegenstandes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Kommune für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsgegenstandes. Die vorstehende Kostenregelung gilt unabhängig davon, ob Erschließungsmaßnahmen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder im Rahmen von Erschließungsverträgen erfolgt. Der Verkäufer erklärt, dass alle vorstehend genannten Kosten bezahlt sind; etwaige ihm heute unbekannt Nachforderungen

(gleich welcher Art) hat er zu tragen, eine Sicherung z.B. durch Bankbürgschaft, soll nicht erfolgen. Künftige Ausbaubeiträge, wiederkehrende und laufende Beiträge nach öffentlichem Recht hat der Käufer ab dem Besitzübergang zu tragen.

Die Hausanschlusskosten (Wasser-/Abwasser- und Stromanschluss) sind ebenfalls in vollem Umfang im Kaufpreis enthalten.

Im Kaufpreis nicht enthalten und somit vom Käufer zu tragen sind:

- a) die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten und Gebühren, die durch den Abschluss, die Durchführung und den Vollzug dieses Vertrages und der Auflassung entstehen.
- b) die anteilig nach Miteigentumsanteilen vom Käufer zu tragenden Notarkosten der Teilungserklärung und die Gerichtskosten der Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher,
- c) Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer einschließlich der damit zusammenhängenden Kosten für die Beurkundung und die Eintragung von Grundpfandrechten und allen sonstigen zur Finanzierung notwendigen Maßnahmen.
- d) Kosten, die durch Aufträge des Käufers über die Ausführung von Sonderwünschen und baulichen Veränderungen entstehen, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges vereinbart ist.
- e) Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung des Gebäudes,
- f) eventuelle wiederkehrende öffentlich-rechtliche Gebühren, Beiträge und Abgaben, die ab der Übergabe der Käufer trägt.

Mehrere Käufer haften für die Zahlung des Kaufpreises als Gesamtschuldner.

§ 4.Kaufpreisfälligkeit

I. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit

Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass

1.
der Notar schriftlich bestätigt hat, dass

- a) dieser Vertrag nach seiner Kenntnis rechtswirksam ist und alle zum Vollzug des Vertrages erforderliche Genehmigungen vorliegen,
- b) die Teilungserklärung im Grundbuch gewahrt ist;
- c) die Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts für die Landeshauptstadt Wiesbaden (Abt. II lfd. Nr. 1) gelöscht wurde,
- d) die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Rang nach den in § 1 näher bezeichneten Rechten bzw. nach solchen Rechten am Vertragsbesitz im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragen wurde, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
- e) die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtungserklärung der Globalgläubigerin gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Globalgläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsgegenstandes zurückzuzahlen. Das Original der Erklärung verwahrt der Notar für den Käufer, sie ist dem Käufer in beglaubigter Abschrift vom Notar zu übermitteln,

und

2. -diese Voraussetzung ist vom Notar nicht zu prüfen und mitzuteilen-

die für die Errichtung des Vertragsgegenstandes erforderliche Baugenehmigung erteilt wurde, was nach Angabe des Verkäufers bereits der Fall ist.

II. Höhe der Kaufpreistraten

Sofern die Voraussetzungen des vorstehenden Abschnitts I. gegeben sind, gilt: Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechend dem tatsächlich erreichten Bautenstand fest, wobei er sie nur aus den nachgenannten Prozentsätzen zusammensetzen und höchstens sieben Zahlungen anfordern darf:

- 30 %: nach Vorliegen der Baugenehmigung und mit Beginn der Erdarbeiten;
- 28 %: nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 5,6%: nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen;
- 2,1 %: nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlagen;
- 2,1 %: nach Fertigstellung der Rohinstallation der Sanitäranlagen;
- 2,1 %: nach Fertigstellung der Rohinstallation der Elektroanlagen;
- 7,0 %: nach Fenstereinbau (einschließlich der Verglasung)
- 4,2 %: nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten (ausgenommen Beiputzarbeiten);
- 2,1 %: nach Fertigstellung des Estrichs;
- 2,8 %: nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich;
- 8,4 %: nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;
- 2,1 %: nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten;
- 3,5 %: nach vollständiger Fertigstellung.

Verlangt der Verkäufer nach § 6 Ziffer 1 b), dass die Abnahme und Übergabe nicht schon bei Bezugsfertigkeit, sondern erst bei vollständiger Fertigstellung und Behebung aller, auch unwesentlicher Mängel durchgeführt wird, werden die drei letzten Raten erst bei vollständiger Fertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe fällig.

Der Verkäufer teilt dem Käufer jeweils das Vorliegen dieser Voraussetzungen mit. Die Kaufpreistraten sind innerhalb von 10 Kalendertagen nach dieser Mitteilung und tatsächlichem Erreichen der Bautenstände fällig, ausgenommen die bei Besitzübergabe fällige Rate. Eine Schlussrechnung ist nicht Fälligkeitsvoraussetzung.

Die erste Rate ist frühestens ein Monat nach Beurkundung dieses Vertrages fällig.

Die einzelnen Kaufpreistraten werden 10 Tage nach Zugang der mit der jeweiligen Bautenstandsmitteilung verbundenen Zahlungsaufforderung des Verkäufers zahlungsfällig. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Zahlungsverzug. Für die Höhe der Verzugszinsen gilt das Gesetz (§ 288 BGB).

III. Sicherheitsleistung nach § 650 m BGB

Der Verkäufer ist nach § 650 m BGB verpflichtet, bei der ersten Rate eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu leisten. Diese Sicherheit kann der Verkäufer dadurch leisten, dass er nach seiner Wahl entweder dem Käufer gestattet, von der ersten Rate 5 % einzubehalten (womit diese nur 25 % beträgt und die einbehaltenen 5 % bei

Abnahme zu zahlen sind) oder dem Käufer eine Garantie oder ein Zahlungsverprechen eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von 5 % übergibt und die erste Rate dann weiterhin 30 % beträgt.

Die vom Verkäufer gewählte und zu leistende Sicherheit ist bis zur rechtzeitigen Herstellung ohne wesentliche Mängel, somit bis zur Abnahme, aufrecht zu erhalten.

IV. Austausch der Sicherheit

Der Verkäufer kann Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt bereits vor Eintritt der in Abschnitt I., genannten Voraussetzungen zur Zahlung der Kaufpreisraten - jedoch nicht vor Ablauf eines Monats seit Beurkundung dieses Vertrages - verlangen, wenn er Sicherheit durch eine selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft einer inländischen Bank i.S. von § 7 Abs. 1 MaBV für alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr geleisteter Zahlungen stellt. Die Bürgschaft ist dem Käufer auszuhändigen.

Die Bürgschaftsurkunde ist vom Käufer zurückzugeben, sobald die in vorstehendem Abschnitt I., genannten Voraussetzungen vorliegen.

V. Abtretungsmitteilung

Alle Zahlungen sind durch Überweisung auf das vom Notar noch mitzuteilende Konto des Verkäufers bei der Globalgläubigerin, der Kreissparkasse Heilbronn mit schuldbefreiender Wirkung zu leisten.

Der Verkäufer hat seine Ansprüche auf Kaufpreiszahlung an die Globalgläubigerin, die Kreissparkasse Heilbronn, abgetreten.

§ 5.Baubeschreibung

1.

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Herstellung des Sondereigentums an dem vorgenannten Wohnungs- und Teileigentum. Er verpflichtet sich ferner zur Herstellung des Gemeinschaftseigentums, soweit sich dieses nicht ausschließlich im räumlichen Bereich anderer Sondereigentumseinheiten und im räumlichen Bereich von Sondernutzungsgegenständen Dritter befinden. Die Herstellung des nicht verkauften Sondereigentums anderer Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist nicht geschuldet.

Die Herstellungsverpflichtung erfüllt der Verkäufer durch Bauausführung nach der textlichen Baubeschreibung und den zur Baubeschreibung gehörenden Bauplänen, die auch Bestandteil der Teilungserklärung, UVZ-NR. MB 37/2023 des Notars Malte Bürmann, sind und schließlich nach der Ergänzung der Baubeschreibung durch diesen Paragraphen. Der Verkäufer weist insbesondere auf die umfangreichen, wichtigen Ausführungen unter den Überschriften „Grundsätzliche Bauausführung und „Hinweise“ in der textlichen Baubeschreibung (Anlagen 3 A und 3 B der UVZ-NR. MB 37/2023 des Notars Malte Bürmann) hin. Der Verkäufer schuldet das Werk in der Weise, dass sich das Vertragsobjekt zu Wohnzwecken bzw. zum Zwecke des Parkens eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Einzelangaben in der vorstehenden Baubeschreibung und in den Bauplänen stellen deshalb keine individuellen Beschaffenheitsvereinbarungen dar.

Für die Bauausführung maßgebend sind im Wege der hiermit getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung allein die bei Erteilung der Baugenehmigung geltenden technischen Normen, anerkannten Regeln der Technik und Rechtsnormen, auch wenn sich diese bis zur Abnahme ändern sollten.

Da möglicherweise nicht alle Wohnungs- und Teileigentumseinheiten am gleichen Tag abgenommen, übergeben und bezogen werden, wird als Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums vereinbart, dass bei Abnahme und Übergabe des Gemeinschaftseigentums an den Käufer an Gegenständen des Gemeinschaftseigentums gebrauchstypische Abnutzungen (z.B. im Treppenhaus, Türen und Aufzügen) vorliegen können.

Soweit in öffentlichen Äußerungen, insbesondere in der Werbung, Beschaffenheitsangaben enthalten sind, die von der vorstehenden Baubeschreibung abweichen, sind diese unbeachtlich und gelten allein die Baubeschreibung und dieser Vertrag.

Der Verkäufer behält sich jedoch vor, Änderungen der Planung und Ausführung aus triftigen Gründen vorzunehmen; derartige Änderungen kommen somit insbesondere in Betracht aufgrund behördlicher Auflagen und Anordnungen oder wegen verzögerter oder unmöglicher Materiallieferungen durch Dritte. Bei allen Änderungen sind gleichwertige Ausstattungen vorzunehmen. Ferner ist der Verkäufer berechtigt, im und am Kaufobjekt weitere technische Einrichtungen vorzunehmen, die zur Herstellung der geschuldeten Leistung erforderlich sind oder aus den vorstehenden Änderungsgründen erforderlich werden. Alle etwaigen Änderungen müssen dem Käufer zumutbar sein, was dann der Fall ist, wenn die Güte, der Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstands insgesamt nicht gemindert wird. Der Festpreis ändert sich hierdurch nicht.

Die textliche Baubeschreibung geht im Zweifel einer abweichenden Einzeichnung in den Plänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistung nach billigem Ermessen zu bestimmen. Der Verkäufer bestimmt zudem die Lage und Bauart der Heizkreisunterverteiler, Schalt- und Sicherungskästen, Be- und Entlüftungsvorrichtungen und ähnlicher Anlagen sowie die Lage verkleideter Rohrleitungs- und Kabelschächte im Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach billigem Ermessen im Sinne des § 315 BGB.

Dem Käufer ist bekannt, dass er anhand der zur Baubeschreibung gehörenden Baupläne keine Bestellungen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Küchen) vornehmen kann, sondern dazu nach Abnahme und Übergabe zuerst Maß zu nehmen ist.

2.

Eigenleistungen des Käufers und von der Baubeschreibung abweichende Sonderleistungen des Verkäufers sind nicht vorgesehen. Soweit der Käufer zukünftig Sonderleistungen wünscht, gilt folgendes: Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, Sonderleistungen auszuführen. Erklärt sich der Verkäufer zur Durchführung von Sonderleistungen bereit, ist eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen. Gleiches gilt, wenn der Käufer künftig wünscht, Eigenleistungen durchzuführen.

3.

Die Herstellung des Vertragsgegenstandes sowie die Abnahme und Übergabe erfolgen zum, eine frühere Herstellung ist zulässig.

Bei Überschreitung des vorstehenden Termins verpflichtet sich der Verkäufer, für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung eine pauschalierte Entschädigung in Höhe von 10,00 EURO (in Worten: zehn EURO) pro qm Wohnfläche der verkauften Wohnung an den Käufer zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen, soweit dem Verkäufer nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Die pauschalierte Entschädigung ist jedoch nicht zu zahlen, wenn der Käufer das Sondereigentum an der Wohnung nutzen kann. Die pauschalierte Entschädigung ist ferner nicht zahlen, wenn der Verkäufer die Überschreitung des vorstehenden Termins nicht zu vertreten hat; nicht zu vertreten sind insbesondere

- die ab Baubeginn vom Deutschen Wetterdienst mit den Behinderungsstufen A, B oder C festgestellten Schlechtwettertage, jedoch nur in dem Umfang, in dem die durchschnittliche Zahl der Schlechtwettertage der letzten 3 Kalenderjahre vor Baubeginn überschritten wird,
- Arbeitskampfmaßnahmen in der Bau- und Bauzulieferungsindustrie und Fälle höherer Gewalt,
- die verspätete Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen, es sei denn, dass der Verkäufer diese nicht rechtzeitig beantragt hat,
- Verlängerungen der Fertigstellung wegen etwaigen Widersprüchen von Nachbarn gegen die Baugenehmigung,
- Verlängerungen wegen nachträglich vereinbarter Sonderwünsche.

4.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin:

Aufgrund derzeitiger Lieferprobleme kann die bauseits vorgesehene Fotovoltaikanlage (10 Fotovoltaikmodule mit einer maximalen Leistung von 3,75 Kilowatt peak, Akku mit einer nominellen Kapazität von 3,3 Kilowattstunden) nicht zugesagt, geliefert oder montiert werden. Dieser Wegfall der bauseits vorgesehenen Leistung ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Jede einzelne Wohneinheit ist für die Erzeugung von Strom durch Fotovoltaikmodule vorgerüstet. Jede Wohneinheit verfügt sowohl über die

notwendigen Dachdurchdringungen für die Stromkabel als auch über ein Sondernutzungsrecht für Solarmodule an einer Teilfläche des UP-Dachs.

Aufgrund derzeitiger Lieferprobleme kann die LED-Wandleuchte von RZB, Cadero Disca, anthrazit metallic, Montage an einer Wand des Vorplatzes, nicht zugesagt, geliefert oder montiert werden. Sie wird durch eine funktionsgleiche Leuchte nach Wahl des Verkäufers ersetzt. Dieser Lampentausch ist im Kaufpreis berücksichtigt.

§ 6. Abnahme, Übergabe, erster Verwalter

1.

a)

Es findet eine förmliche Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums statt. Der Käufer ist verpflichtet bei der Abnahme und Übergabe mitzuwirken.

Die einheitliche Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erfolgt, sobald das Kaufobjekt abnahmefähig und bezugsfertig hergestellt ist, soweit in Buchstabe b) nichts anderes bestimmt ist. Abnahme- und Bezugsfertigkeit ist gegeben, wenn nur noch unwesentliche Mängel und Restarbeiten gegeben sind, hierdurch jedoch die Wohnbarkeit nicht beeinträchtigt wird.

b)

Der Verkäufer kann jedoch verlangen, dass die Abnahme und Übergabe nicht schon bei Bezugsfertigkeit, sondern erst bei vollständiger Fertigstellung und Behebung aller, auch unwesentlicher Mängel durchgeführt wird, wenn dadurch der in § 5 genannte Abnahme- und Übergabetermin nicht überschritten wird.

c)

Der Verkäufer hat einen Termin für die Abnahme dem Käufer mit einer Frist von 12 Werktagen schriftlich mitzuteilen und zur Abnahme schriftlich oder mindestens in Textform aufzufordern.

d)

Die einheitliche Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums findet durch eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsgegenstandes statt. Dabei sind alle etwa noch ausstehenden Restarbeiten und erkennbaren Mängel in einem schriftlichen Protokoll, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist, festzuhalten.

Die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel hat der Verkäufer unverzüglich zu beseitigen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

e)

Andere Abnahmeformen werden durch die vorstehenden Regelungen nicht ausgeschlossen.

f)

Dem Verkäufer bleibt vorbehalten, nach § 640 Abs. 2 BGB zu verfahren, wonach das Werk als abgenommen gilt, wenn der Verkäufer dem Käufer nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Käufer nicht innerhalb dieser Frist die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Die Rechtsfolgen des vorstehenden Satzes treten nur ein, wenn der Verkäufer den Käufer zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen der nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerter Abnahme schriftlich oder mindestens in Textform hingewiesen hat.

2.

Besitz, Nutzen und Lasten an dem Kaufobjekt und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem Tage der Übergabe oder des eigenmächtigen Bezuges auf den Käufer über (Übergabestichtag).

Die Übergabe erfolgt bei Abnahme des Vertragsgegenstand gemäß § 6 und Zug um Zug gegen Zahlung der bis dahin geschuldeten Kaufpreistraten einschließlich der bei Besitzübergabe geschuldeten Kaufpreisrate.

Vom Übergabestichtag an tritt der Käufer auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft ein. Ab dem 1. des Monats, in den der Übergabestichtag fällt, hat er die laufenden Zahlungen (Hausgeld, Verwalterkosten) an den Verwalter zu entrichten.

Der Erwerber ist verpflichtet, dem Verkäufer auch nach der Übergabe den Zugang zum Kaufgegenstand zu gewähren, wenn dies zur Beseitigung von Mängeln am Kaufgegenstand oder an anderen Sondereigentumseinheiten oder des Gemeinschaftseigentums erforderlich ist.

Während der Bauphase ist der Käufer nicht befugt, den Kaufgegenstand zu benutzen. Die Baustelle darf der Käufer nur nach vorheriger Anmeldung bei der Bauleitung betreten und hat den Sicherheitsanordnungen zu folgen. Eingriffe in den Bauablauf oder die Erteilung von Weisungen sind dem Käufer nicht gestattet.

3.

Die betriebsfertige Versorgung und der versicherte Betrieb der Wohnungseigentumsanlage müssen schon vor der ersten Eigentümerversammlung gegeben sein. Deshalb genehmigt der Käufer hiermit als künftiges Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft die nach Maßgabe der vorgenannten UVZ-NR. MB 37/2023 des Notars Malte Bürmann, erfolgte oder noch erfolgende Bestellung des ersten Verwalters und den Abschluss eines Verwaltervertrages sowie den Abschluss von sonstigen Verträgen (z.B. Wartungs-, Energielieferungs-, Signallieferungs- und Versicherungsverträge), die der Verkäufer oder der erste Verwalter schon vor der ersten Eigentümerversammlung und auch schon vor Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt.

§ 7.Mängelrechte des Käufers, Verjährung der Mängelrechte

1. Mängelrechte des Käufers:

a) Rechtsmängel:

Der Verkäufer ist verpflichtet, das Kaufobjekt frei von öffentlichen und privaten Lasten und sonstigen Rechten, die Dritte geltend machen können, zu übertragen, soweit sie nicht nach diesem Vertrag übernommen werden.

b) Sachmängel am Grundstück:

Der Verkäufer haftet nicht für Sachmängel am Grundstück, auch nicht für das im Grundbuch angegebene Flächenmaß, es sei denn, es bestehen Grundstücksmängel, wegen denen das geschuldete Gebäude nicht errichtet oder nicht bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder die Bodenbeschaffenheit zu Mängeln am Gebäude führt. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass ihm Sachmängel am Grundstück nicht bekannt sind, insbesondere keine Altlasten, schädliche

Bodenveränderungen und Umweltschäden. Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG sind ausgeschlossen.

c) Sachmängel am Bauwerk und sonstigen Werkleistungen:

Die Rechte des Käufers wegen Sachmängel am Bauwerk bestimmen sich nach dem Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Danach hat der Käufer gegenüber dem Verkäufer zunächst einen Anspruch auf Nacherfüllung in Gestalt der Mangelbeseitigung. Der Verkäufer kann die Nacherfüllung verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist oder unmöglich ist. Wird die Nacherfüllung berechtigt verweigert oder schlägt sie mehr als zweimal fehl, so kann der Käufer die gesetzlichen Ansprüche geltend machen.

Zu beachten ist, dass Schäden, die durch unsachgemäße Bedienung, Benutzung oder unsachgemäße Wartung technischer Anlagen (z.B. Fenster, Heizung, Tore, dauerelastische Fugen etc.) entstehen, nicht zur Sachmängelhaftung des Verkäufers führen; dauerelastische Fugen sind zum Beispiel Bauteile, die durch Nachverfugung zu warten sind, da ihr Abriss, insbesondere wegen des materialtechnischen Senkungsvermögens der im Estrich verwendeten Dämmstoffe und der bauphysikalisch unterschiedlichen Ausdehnung unterschiedlicher Bauteile, konstruktiv nicht verhindert werden kann.

Mängel, die nach Abnahme auftreten, darf der Käufer auch unmittelbar gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmern geltend machen. Der Verkäufer wird dem Käufer bei der Übergabe oder wenige Tage später eine Liste aller am Bau beteiligten Unternehmen nebst den von ihnen erstellten Gewerken übergeben. Sollten die Unternehmer die Mangelbeseitigungsarbeiten nicht sofort und widerspruchsfrei ordnungsgemäß erbringen, ist unverzüglich der Verkäufer zu informieren und einzuschalten, der dem Käufer alleine für die Erfüllung seiner Mängelrechte haftet.

d) Allgemeine Regelungen:

Mängelrügen bedürfen der Schriftform.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist die Haftung für

- Vorsatz oder Arglist oder eine ausdrücklich erklärte Garantie,
- vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden,

- für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

e) Garantien:

Garantieerklärungen wurden nicht abgegeben.

2. Verjährung der Mängelrechte:

Nach dem Werkvertragsrecht des BGB beträgt die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk 5 Jahre, für Mängel an Werkleistungen außerhalb des Bauwerks (z.B. Begrünung) beträgt die Verjährungsfrist zwei Jahre, jeweils ab Abnahme. Für etwa mitverkaufte bewegliche Sachen beträgt die Verjährungsfrist zwei Jahre ab Übergabe nach den Regeln des Kaufrechts des BGB.

§ 8.Auflassung

Veräußerer und Erwerber erklären die

A U F L A S S U N G

wie folgt:

Der Veräußerer und der Erwerber sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem hier verkauften Grundbesitz von dem Veräußerer auf den Erwerber - untereinander in dem vorstehend in § 3 genannten Erwerbsverhältnis - übergeht. Die vorstehende Auflassung enthält ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung zur Eigentumsumschreibung. Der Verkäufer bevollmächtigt den Notar zur Abgabe der Eintragungsbewilligung. Beide Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst zu beantragen wenn der geschuldete Kaufpreis gezahlt worden ist und die etwa gegebenenfalls überlassenen Bürgschaftsurkunden zurückgegeben wurden. Der Erwerber beauftragt den Notar, bei dem Verkäufer eine Bestätigung über die erfolgte Zahlung des geschuldeten Kaufpreises und die Rückgabe der gegebenenfalls überlassenen Bürgschaftsurkunden anzufordern.

Der Notar wies auf weitere Nachweispflichten und sonstige Regelungen gemäß § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

Die Vertragsparteien bewilligen die Löschung der nicht vom Käufer zu übernehmenden Rechte, soweit sie selbst berechtigt sein sollten und beantragen die Löschung.

§ 9. Auflassungsvormerkung

1.

Die Beteiligten **bewilligen und beantragen** die Eintragung einer den Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers sichernden Vormerkung (Auflassungsvormerkung), bei mehreren Käufern in dem vorstehend in § 3 angegebenen Erwerbsverhältnis; die Vormerkung ist auflösend bedingt; die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

Bereits jetzt wird von den Vertragsparteien die Löschung der vorstehend bewilligten Vormerkung Zug um Zug gegen Eintragung des Käufers als Eigentümer **bewilligt und beantragt**, sofern die Rechte des Käufers nicht durch beantragte oder erfolgte Zwischeneintragungen, für die die Zustimmung des Käufers nicht vorliegt, beeinträchtigt werden.

Die Vormerkung soll erst nach Einreichung der Teilungserklärung im Grundbuch beantragt werden.

Eine Abtretung und Verpfändung der Rechte auf Eigentumsverschaffung ist nur mit Zustimmung des Verkäufers möglich.

2.

Der Notar darf die Löschung der Vormerkung beantragen, wenn der Eigentumsverschaffungsanspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht, was vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen ist.

Der Notar wird insbesondere im Falle des Rücktritts des Verkäufers von den Vertragsparteien angewiesen, die Löschung der vorstehenden Vormerkung auf Antrag des Verkäufers erst zu beantragen, wenn alle folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

- a. der Notar hat die Mitteilung über das Vorliegen der von ihm zu prüfenden und mitzuteilenden Voraussetzungen zur Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer abgesandt,
- b. der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er gegenüber dem Käufer wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Vertrag schriftlich zurückgetreten ist, der Verkäufer hat etwa erhaltende Teilleistungen dabei mitzuteilen,
- c. der Notar hat dem Käufer eine Kopie des Rücktrittsschreibens des Verkäufers an den Käufer mit Einwurfeinschreiben übersandt und mitgeteilt, dass er nach Ablauf einer Frist von 8 Wochen ab dem Datum der Absendung seines Schreibens die Löschung der Vormerkung beantragen werde und
- d. der Käufer hat innerhalb der vorstehenden 8-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises oder Kaufpreisteils erbracht noch nachgewiesen, dass bei einem deutschen Gericht ein Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts anhängig ist oder dem Notar eine Gerichtsentscheidung vorgelegt wird, die ihm die Stellung des Löschantrages untersagt.

Haben der Verkäufer oder der Käufer dem Notar mitgeteilt, dass Teilleistungen erfolgt sind, darf der Notar die Löschung nur Zug um Zug gegen Rückzahlung des Teilbetrages beantragen.

Mitteilungen an den Käufer erfolgen an die in dieser Urkunde angegebene oder vom Käufer zuletzt schriftlich benannte Adresse.

Der Notar belehrte über den Inhalt der vorstehenden Regelungen.

§ 10. Vollzugs-, Änderungs- und Belastungsvollmachten, Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers

1.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Notariatsangestellten je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmachten in gleicher Weise zu erteilen,

- a) Frau Nesrin Budan,
- b) Herrn Eric Vidal Chavez,
- d) Frau Yvonne Winterheimer,

e) Frau Nadine Sterkel,

alle geschäftsansässig Adolfsallee 24, 65185 Wiesbaden,

für sie alle zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages etwa noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, die Identität des Vertragsgegenstandes festzustellen, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages vorzunehmen und die Auflassung auch hinsichtlich eines etwa geänderten Vertragsgegenstandes zu erklären und Änderungen der auf der Grundlage der in dieser Urkunde erteilten Vollmachten nebst Untervollmachten beurkundeten Grundpfandrechte vorzunehmen sowie Eintragungsbewilligungen abzugeben und Eintragungsanträge zu stellen.

Eine Verpflichtung zum Handeln aufgrund der erteilten Vollmachten besteht für die Bevollmächtigten nicht.

2.

Es ist allein Sache des Käufers, dafür zu sorgen, dass der Kaufpreis und etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Um dies zu erleichtern, ist der Veräußerer damit einverstanden, dass bereits vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte - auch über den Betrag des Kaufpreises hinaus - für Kreditinstitute nach § 1 KWG (insbesondere somit Banken, Volksbanken, Sparkassen, Bausparkassen) oder für Versicherungsunternehmen nach § 1 VAG zu Lasten des Grundbesitzes bestellt und eingetragen werden, wobei der Grundpfandgläubiger in einem in Deutschland geführten Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregister eingetragen sein muss.

Dabei weist der Käufer als Darlehnsnehmer den oder die Grundpfandgläubiger unwiderruflich an, die Darlehensvaluta entsprechend den Bestimmungen in diesem Vertrag auf die Kaufpreisschuld des Käufers zu überweisen. Zudem muss der Sicherungszweck der Grundschild dahingehend eingeschränkt werden, dass die Grundschild bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur die tatsächlich zur Tilgung der Kaufpreisschuld ausgezahlten Darlehensbeträge sichert.

Der Verkäufer bevollmächtigt jeden der vorstehenden Notariatsangestellten und jeden Käufer -mehrere Käufer bevollmächtigen sich zudem untereinander wechselseitig-, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst Zinsen und

Nebenleistungen zu bewilligen und zur Eintragung zu beantragen, den Verkäufer als gegenwärtigen Eigentümer sowie den Käufer als zukünftigen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den verkauften Grundbesitz in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll (§ 800 ZPO) und gegebenenfalls den Rangrücktritt der jeweiligen Auflassungsvormerkung hinter Grundpfandrechte zu bewilligen und zu beantragen. Der Notar belehrte darüber, dass ein Grundpfandrecht die Zwangsvollstreckung in den Belastungsgegenstand ermöglicht. Jeder Bevollmächtigte ist einzeln zur Vertretung befugt, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und ist befugt, Untervollmachten in gleicher Weise zu erteilen.

3.

Von den vorstehenden Vollmachten nebst Untervollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden.

§ 11.Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Verkäufer trägt jedoch die Kosten der Löschung der von ihm bestellten Globalgrundschulden für die Zwischenfinanzierung, soweit sie bei Gericht und Grundschuldgläubiger anfallen.

Kosten, die durch eine gesonderte Genehmigung dieses Vertrages durch einen Beteiligten entstehen, trägt der Genehmigende.

§ 12.Aufträge an den Notar

Der Notar wird beauftragt, für den Vollzug dieses Vertrages zu sorgen.

Alle etwa erforderlichen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sollen vom Notar eingeholt werden. Alle Genehmigungen und Erklärungen werden mit ihrem Eingang bei dem beurkundenden Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam.

Der Notar ist berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen und gegebenenfalls später wieder zu stellen.

§ 13.Sonstige Regelungen

Andere Objektunterlagen, als die in § 650 n BGB genannten Unterlagen, die Baugenehmigung nebst etwaigen Nachträgen, Prüfbücher für Aufzugsanlagen (und ähnliche Anlagen) sowie behördliche Messprotokolle und Bedienungsanleitungen für technisch komplexe Bauteile und Einrichtungen (z.B. Heizung) hat der Verkäufer nicht zu übergeben. Die in § 650 n genannten Unterlagen erhält der Käufer, im Übrigen wird die Übergabepflicht durch die Herausgabe an den Verwalter erfüllt. Urheberrechte an Planungsunterlagen und Nutzungsrechte daran verbleiben beim Verkäufer.

Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Erstverkauf der letzten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück unentgeltlich Bau- und Verkaufsschilder- und/oder andere geeignete Werbemittel aufzustellen und eine Musterwohnung zu nutzen.

Der Verkäufer erklärt im Hinblick auf die allgemeine Informationspflicht nach § 36 VSBG (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz), dass er weder bereit noch verpflichtet ist, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Der Käufer stimmt der Speicherung seiner personenbezogenen Daten zum Zwecke der Vertragsabwicklung durch den Verkäufer und der Weitergabe dieser Daten an Dritte (z.B. Verwalter, Versorger, Behörden, finanzierende Banken, Versicherungen, Handwerker, sonstige Bau- und Verwaltungsbeteiligte) zu.

Der Anspruch des Käufers auf Eigentumsverschaffung und der Anspruch des Verkäufers auf Kaufpreiszahlung verjähren nach Ablauf von 30 Jahren, gerechnet vom gesetzlichen Verjährungsbeginn.

Erwerben mehrere Personen gemeinsam, so bevollmächtigen sie sich hiermit gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Erklärungen mit

verbindlicher Wirkung für jeden unterzeichneten Erwerber abzugeben und zu empfangen.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder unwirksam sein oder nichtig oder unwirksam werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt.

§ 14.Hinweise

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass

- das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht;
- vor der Umschreibung die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen muss;
- der Notar keine steuerrechtliche Beratung übernommen hat,
- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein kann,
- auf dem Kaufgegenstand unabhängig von den heute getroffenen vertraglichen Regelungen von Gesetzes wegen öffentlich-rechtlich begründete Zahlungsverpflichtungen für Beiträge, Gebühren und Grundsteuern als öffentliche Lasten ruhen und der jeweilige Eigentümer mit seinem Eigentum auch für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet,
- die Beteiligten für die Notar- und Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften,
- für diesen Vertrag die MaBV Anwendung findet.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, das Protokoll wurde sodann genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: