

Objektbezeichnung Gazellenkamp 56

Einheit: \*\*\*

Käufer: \*\*\*

Urkundenverzeichnis-Nr.

Bauträgervertrag

Verhandelt  
in der  
Freien und Hansestadt Hamburg  
am  
\*\*\*

Vor mir, dem Hamburgischen Notar  
Dr. Arne Helms  
mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen Alstertor 14, 20095 Hamburg:

1. Marc Späth,  
geboren am 28. Oktober 1996,  
Anschrift: Amundsenstraße 31, 22767 Hamburg,  
von Person bekannt,

handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer [oder: Bevollmächtigter, wobei die Übereinstimmung der als Anlage beigefügten Ablichtung mit der bei Beurkundung vorgelegten Ausfertigung der Vollmacht hiermit beglaubigt wird,] für die

M² S² Immobilien GmbH  
mit dem Sitz in Hamburg,  
Geschäftsanschrift: Amundsenstraße 31, 22767 Hamburg  
(Amtsgericht Hamburg, HRB 168532)

- die "Verkäuferin" genannt -

2. \*\*\*  
geboren am [\_\_\_\_\_]   
Anschrift: [\_\_\_\_\_]   
ausgewiesen durch [\_\_\_\_\_]

3. \*\*\*  
geboren am [\_\_\_\_\_]   
Anschrift: [\_\_\_\_\_]   
ausgewiesen durch [\_\_\_\_\_]

- [zu 2. und 3.] der "Käufer" genannt -

- die Verkäuferin und der Käufer zusammen auch die "**Beteiligten**" genannt -

[Bei Vertretung durch den Geschäftsführer: Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannte Vertretungsberechtigung des Erschienenen zu 1., und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom heutigen Tage.]

Die Beteiligten erklären, jeweils für eigene Rechnung zu handeln und dass es sich bei keinem der wirtschaftlich Berechtigten um eine "Politisch exponierte Person" im Sinne des Geldwäschegesetzes (GwG) oder um ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person einer solchen handelt.

Der Käufer erklärt, dass er den Entwurf dieser Urkunde einschließlich Anlagen und die Bezugsurkunden rechtzeitig (mindestens 14 Tage) vor dem heutigen Termin von dem Notariat erhalten und ausreichend Gelegenheit gehabt hat, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. [Sich danach vor Beurkundung noch ergebende Änderungen wurden von den Beteiligten einvernehmlich entwickelt und dem Notar mitgeteilt. [Ein entsprechend geänderter Entwurf wurde den Beteiligten vor Beurkundung übermittelt.]]

*Hinweis: Nur der Wunsch der Urkundsbeteiligten nach einer Beurkundung vor Ablauf der Wartefrist wäre nicht ausreichend. Vielmehr bestünde eine Amtspflicht des Notars, die Beurkundung abzulehnen. Maßgeblich ist der Zugang vor mindestens 14-Tagen bei allen Verbrauchern oder deren Vertrauenspersonen. Die Übermittlung muss zwingend durch das beurkundende Notariat erfolgen.*

Die Erschienenen erklären zu meinem Protokoll den folgenden

## **B a u t r ä g e r v e r t r a g**

### **I**

#### **Vorbemerkung, Definitionen**

##### **1. Vorbemerkung**

- 1.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Lokstedt Blatt 13237 bis 13244, Flurstück 2581, Gemarkung Lokstedt mit einer Größe von 774 m<sup>2</sup> verzeichneten Grundstücks ("**Grundstück**" genannt).
- 1.2 Die Verkäuferin wird nach Maßgabe dieses Vertrages auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit Außenanlagen errichten ("**Bauvorhaben**" genannt).
- 1.3 Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
- 1.4 Der folgende Vertrag wurde vermittelt durch

Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co.)

- der "**Makler**" genannt -.

Der Makler erhält eine Abschrift dieser Urkunde.

**Wenn Käufer natürliche Person (= Verbraucher) (auch GbR ausschließlich aus Verbrauchern)**

Für die Vermittlung dieses Vertrages bleibt es ausschließlich bei den zwischen den Beteiligten und dem Makler bereits getroffenen Vereinbarungen.

Die Beteiligten stellen im Verhältnis zueinander klar, dass dieser Vertrag durch den Nachweis bzw. die Vermittlung der Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co.), St. Benedictstraße 39, 20149 Hamburg, als Makler zustande kommt. Dieser Hinweis auf die Maklertätigkeit führt zu keiner über den jeweiligen Maklervertrag hinausgehenden Verpflichtung der Beteiligten. Die Provision in Höhe von EUR 6 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zahlen der Verkäufer und der Käufer je zur Hälfte, wobei der Käufer gesetzlich erst zur Zahlung verpflichtet ist, wenn die Verkäuferin gezahlt hat und hierüber ein Nachweis geführt worden ist. Dem Makler soll eine Abschrift dieser Urkunde übersandt werden.

## 2. Anlagen, Bezugsurkunden

2.1 Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteil:

**Teilungserklärung (Anlage B 1) mit den (Unter-)Anlagen:**

**Anlage TE 1: Lageplan**

**Anlage TE 2: Tabelle der Wohnungs-/Teileigentumseinheiten**

**Anlage TE 3: Aufteilungspläne und Sondernutzungspläne**

**Anlage TE 4: Gemeinschaftsordnung**

**Änderung der Teilungserklärung mit geänderten Aufteilungsplänen und Sondernutzungsplänen (Anlage B 2)**

**Baubeschreibung (Anlage B 3)**

**[zu übernehmende Verträge (Anlage B 4) \*\*\*]**

**Grundriss (Anlage KV 1)**

Soweit in dieser Urkunde die vorstehend in Fettdruck hervorgehobenen Anlagenbezeichnungen verwendet werden, ist damit jeweils die entsprechende Anlage gemeint.

2.2 Wegen der Anlagen B 1 bis B 4 verweisen die Beteiligten auf die Urkunden des Hamburgischen Notars Dr. Arne Helms vom 30. September 2022 [und \*\*\* 2023] zu UVZ-Nrn. 2144/2022 HL und \*\*\*/2023 HL ("Bezugsurkunden" genannt), die in beglaubigter Ablichtung bei der heutigen Beurkundung vorlagen und vom Notar erläutert wurden. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen bzw. auf die Vorlage der Pläne zur Durchsicht und auf das Beifügen der Bezugsurkunden zur heutigen Niederschrift verzichten. Der Notar erläuterte, dass die Anlagen mit Abschluss der heutigen Vereinbarung für die Beteiligten verbindlich werden.

Die Anlage KV 1 wurde mitverlesen bzw. Pläne vorgelegt, genehmigt und dieser Urkunde beigefügt.

### 3. Grundbuchstand, Vertragsgegenstand

3.1 Das Grundstück wurde mit der Teilungserklärung aufgeteilt. Nach ihrem grundbuchlichen Vollzug wurde[n] [ein] Grundbuch/Grundbücher u. a. für folgende Einheit[en] gebildet:

- a) Wohnung Grundbuch von Lokstedt Blatt 132 \_\_ : [\_\_\_\_]/576 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. [\_\_\_\_], in den Aufteilungsplänen mit den entsprechenden Nummern bezeichnet, [verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer in den Sondernutzungsplänen mit SNR \_\_ bezeichneten Terrassen-/Gartenfläche.]

*[falls zutreffend bei Mitveräußerung eines Teileigentumsstellplatzes:]*

- b) Teileigentumsgrundbuch von Lokstedt Blatt 132 \_\_ : [\_\_\_\_]/576 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Teileigentum an dem Pkw-Stellplatz, in den Aufteilungsplänen mit der Nummer \_\_ bezeichnet.]

Im Folgenden werden das vorgenannte Wohnungseigentum/Teileigentum auch der "**Vertragsgegenstand**" und das vorgenannte Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch auch das "**Grundbuch**" genannt.

3.2 Im Grundbuch sind [bzw. werden] folgende Belastungen eingetragen:

- a) Abteilung II

keine

- b) Abteilung III

Von dem Käufer nicht zu übernehmende Finanzierungsgrundschulden der Verkäuferin in einer Gesamthöhe von derzeit EUR 2.200.000.

## II Bauträgervertrag

### § 1 Verkauf

- 1.1 Die Verkäuferin verkauft hiermit den von ihr zu erstellenden Vertragsgegenstand an den Käufer[, und zwar untereinander zu je 1/2 ideellem Miteigentumsanteil].
- 1.2 Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

### § 2 Bauverpflichtung

- 2.1 Der Vertragsgegenstand ist noch nicht fertig gestellt. Mit den Erdarbeiten wurde begonnen. Folgender Bautenstand ist erreicht: Der Rohbau wird hergestellt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand nach den Regelungen dieses Vertrages und im Übrigen nach folgenden Vorgaben zu errichten:

a) Baubeschreibung (Anlage B 3);

**[Wichtiger Hinweis an den Bauträger: Bitte folgende Zusätze in die Baubeschreibung aufnehmen:**

- Die Pläne mit Raum- und Flächenangaben, die Ansichten, Grundrisse und Schnitte und die verbindlichen Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks finden sich im Kaufvertrag und seinen Anlagen.
- Es wird klargestellt, dass Leuchtmittel nicht zum Lieferumfang gehören, auch wenn diese bei Übergabe installiert wurden.]

b) Grundriss (Anlage KV 1);

**[Wichtiger Hinweis an den Bauträger:** Bitte die folgende Regelung vorab prüfen! Nach § 650j BGB i.V.m. Art. 249 EGBGB n.F. hat die Baubeschreibung Pläne mit "Raumangaben" zu enthalten. Was hierunter zu verstehen ist, ist leider noch nicht abschließend geklärt. Zum Teil wird angenommen, dass es ausreicht, im Grundriss eine Bezeichnung der jeweiligen Räume (Bad, Küche etc.) und der dazugehörigen Flächenangaben aufzunehmen. Dies müssten Sie bitte für die Beurkundung entsprechend vorbereiten. Inzwischen wird jedoch wohl überwiegend vertreten, dass die Angabe der Raumhöhen oder sogar Kubikmeterangaben erforderlich sind. Um Streitigkeiten zu vermeiden, dürfte es sich anbieten, im Grundriss bzw. in der Baubeschreibung zumindest Angaben über die (Mindest-)Raumhöhe zu machen. Bereiche mit abgehängten Decken (z. B. in Flur, Bad oder Keller) sollten in jedem Fall entsprechend gekennzeichnet bzw. beschrieben werden (ebenfalls mit einer Mindestraumhöhe). Zudem sind bei den Raumhöhen Sicherheitsabschläge zu erwägen. Ferner sollte in der Baubeschreibung künftig klargestellt werden, dass die Schnitte der Aufteilungspläne für die Raumhöhen nicht maßgeblich sind.]

Flächengrößen [Variante 1: Raumhöhen im Grundriss: und Raumhöhen] ergeben sich ausschließlich aus der bezifferten Angabe im [Grundriss]. Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, wobei Balkone, Loggien, [Dachterrassen und Terrassen] mit 50 % ihrer Fläche berücksichtigt wurden. [Dachterrassen und Terrassen wurden mit 25 % ihrer Fläche angerechnet.] [ggf.: , maximal jedoch in Höhe von 10 % der inneren Wohnfläche der Einheit.]

Aufgrund nicht auszuschließender Bautoleranzen ist eine Unterschreitung der Flächenangaben um bis zu [2] % noch vertragsgerecht. Dies wird als Beschaffenheit vereinbart. Wird diese Grenze überschritten, ist nur der darüber hinausgehende Teil der Mindergröße auszugleichen. Beruht eine Mindergröße auf einem Sonderwunsch des Käufers, ist diese keinesfalls auszugleichen. Mehrgrößen sind nicht ausgleichspflichtig.

Der vorstehende Absatz gilt entsprechend für eine etwaige Unterschreitung von Raumhöhen, wobei der Rauminhalt insgesamt nicht um mehr als [2] % geringer sein darf. [Variante 2: Raumhöhen in Baubeschreibung: Die Raumhöhen ergeben sich ausschließlich aus Ziffer \*\*\* der Baubeschreibung (Anlage B 3).] Vorsorglich wird klargestellt, dass die in Anlage TE 3 zur Teilungserklärung [sowie in Anlage B 2] enthaltenen Schnitte für die Raumhöhen nicht maßgeblich sind.

c) Aufteilungspläne (Anlage TE 3 zur Teilungserklärung, Änderung der Teilungserklärung Anlage B 2).

Bei Widersprüchen gelten diese Regelungen in der genannten Reihenfolge. Ergänzend (z. B. hinsichtlich nach der Baubeschreibung noch festzulegender Ausführungen) hat die Verkäuferin ihr Ermessen gemäß § 315 BGB so auszuüben, dass der Vertragsgegenstand eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann.

In Plänen etwa eingezeichnete Ausstattungsgegenstände (z. B. Einbauküchen, Möblierungen und Bodenbeläge einschließlich Verlegeart) und die Bepflanzungen der Außenanlagen sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn dies in der Baubeschreibung ausdrücklich bestimmt ist.

- 2.2 Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Verkäuferin ausschließlich die Einhaltung der im Zeitpunkt des Bauantrags (*[Anm.: Datum des Antragseingangs:]* \*\*\*) geltenden Vorschriften und der zu jenem Zeitpunkt allgemein anerkannten Regeln der Technik schuldet, soweit in der Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist.

[Die Verkäuferin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auch nach diesem Zeitpunkt eingetretene Änderungen von Vorschriften oder der allgemein anerkannten Regeln der Technik umzusetzen.]

*[Zusatz Abweichung Stand der Technik - Wichtiger Hinweis an den Bauträger: Bei allen bekannten oder erwarteten Abweichungen von den im Zeitpunkt der Abnahme voraussichtlich anerkannten Regeln der Technik muss ein deutlicher Hinweis für den Käufer aufgenommen werden. Zudem muss der Käufer ausdrücklich über die Folgen einer solchen Bauweise aufgeklärt werden. Der bloße Hinweis auf eine Normabweichung genügt nach der Rechtsprechung nicht.]*

Der von der Verkäuferin geschuldete Schallschutz ist in Ziffer \*\*\* der Baubeschreibung detailliert beschrieben. Dieser Qualitätsmaßstab wird hiermit als vertragsgerecht vereinbart, selbst wenn sich künftig (z. B. durch geänderte Rechtsprechung) herausstellen sollte, dass er dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard nicht entspricht.

*[Wichtiger Hinweis an den Bauträger zum Schallschutz: Der geschuldete Schallschutz sollte in der Baubeschreibung detailliert beschrieben werden. Der bloße Hinweis auf die Abweichung von einer Norm genügt nach der Rechtsprechung hierfür nicht. Zudem muss der Käufer ausdrücklich über die Folgen einer solchen Bauweise aufgeklärt werden (z. B. Hinweis darauf, dass Gespräche aus den Nachbarräumen vernehmbar sein können). Die Regelung zum Schallschutz in der Baubeschreibung könnte etwa wie folgt lauten, wobei dies bitte vorab unbedingt mit Ihrem Schallschutzgutachter abzustimmen ist:]*

*[Standardvariante Schallschutz (ohne Schallschutz innerhalb Wohnung):] "Der Verkäufer schuldet für die Wohnungstrennwände, wohnungstrennende Decken und Fußböden sowie Wohnungseingangstüren einen Schallschutz, der die Anforderungen gemäß [nach öffentlich-rechtlicher Umsetzung, die in Hamburg durch den Erlass der technischen Baubestimmungen im April 2018 bereits erfolgt ist: DIN 4109:2016 (Mindestanforderungen im Hochbau) und] DIN 4109 Beiblatt 2:1989 Tabelle 2 für die Zeilen 1 – 13 (sog. "erhöhter Schallschutz im Hochbau") erfüllt. Zwischen den Beteiligten wird für die Wohnungstrennwände, wohnungstrennende Decken und Fußböden sowie Wohnungseingangstüren allein der vorgenannte Qualitätsmaßstab als vertragsgerecht vereinbart, selbst wenn sich künftig herausstellen sollte, dass dieser dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard nicht entspricht. Ein darüber hinausgehender Schallschutz, auch soweit sich ein solcher aus anderen Regelwerken ergeben sollte, ist nicht geschuldet. Die Empfehlungen nach VDI 4100:2012 finden keine Anwendung. Innerhalb der Wohnungen vereinbaren Verkäufer und Käufer keine bestimmten Anforderungen an den Schallschutz, so dass z. B. Gespräche aus den Nachbarräumen vernehmbar sein können. Dies wird als vertragsgerecht vereinbart, selbst wenn sich herausstellen sollte, dass dies dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard nicht entspricht."*

*[Ausnahmevariante Schallschutz (auch Schallschutz innerhalb Wohnung - Wichtiger Hinweis an den Bauträger: Bitte prüfen, ob Sie diese Zusage machen können/wollen, vgl. Tabelle 3 der*

DIN 4109 Beiblatt 2:1989):] "Der Verkäufer schuldet einen Schallschutz, der die Anforderungen gemäß [nach öffentlich-rechtlicher Umsetzung, die in Hamburg durch den Erlass der technischen Baubestimmungen im April 2018 bereits erfolgt ist: DIN 4109:2016 (Mindestanforderungen im Hochbau) und] DIN 4109 Beiblatt 2:1989 (sog. "erhöhter Schallschutz im Hochbau") erfüllt. Zwischen den Beteiligten wird allein der vorgenannte Qualitätsmaßstab als vertragsgerecht vereinbart, selbst wenn sich künftig herausstellen sollte, dass dieser dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard nicht entspricht. Ein darüber hinausgehender Schallschutz, auch soweit sich ein solcher aus anderen Regelwerken ergeben sollte, ist nicht geschuldet. Die Empfehlungen nach VDI 4100:2012 finden keine Anwendung."

*[Ende Hinweis zum Schallschutz]*

*[Sofern erforderlich, weitere Abweichungen vom Stand der Technik:* Dem Käufer sind [ferner] die in Ziffer \*\*\* der Baubeschreibung (**Anlage B 3**)] beschriebenen Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und deren Folgen bekannt. *[Ende Zusatz]*

- 2.3 Bis zur Übergabe des Vertragsgegenstandes wird der Bauablauf allein von der Verkäuferin unter Ausübung des alleinigen Hausrechts auf der Baustelle bestimmt.
- 2.4 Ein Anspruch auf Herstellung fremden Sondereigentums oder fremder Sondernutzungsflächen besteht nicht.
- 2.5 Dem Käufer ist bekannt, dass für den Vertragsgegenstand die Voraussetzungen für eine KfW-Förderung nicht gegeben sind.

### § 3

#### Sonderwünsche, Änderungsvorbehalt

- 3.1 Der Käufer hat keinen Anspruch auf nachträglich gewünschte Änderungen gegenüber der vereinbarten Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes ("**Sonderwünsche**"). Falls der Käufer einen Sonderwunsch mitteilt und dieser nach der Einschätzung der Verkäuferin realisierbar ist, wird die Verkäuferin dem Käufer ein entsprechendes Angebot unterbreiten. Darin sind die Änderung des vereinbarten Kaufpreises, d. h. alle Mehr- oder Minderkosten einschließlich Regie- und Planungskosten, sowie eine etwaige Verzögerung der Übergabe aufzuführen. [Die Kosten des Angebots trägt der Käufer.] [Die Verkäuferin wird dem Käufer mit einer Frist von mindestens vier Wochen mitteilen, bis zu welchem Zeitpunkt Vereinbarungen über Sonderwünsche wirksam vereinbart sein müssen, um umgesetzt werden zu können. Sonderwünsche, welche die Übergabe des Gemeinschaftseigentums oder die Übergabe fremder Sondereigentumseinheiten verzögern, sind nicht umsetzbar.] Kommt sodann eine [schriftliche] Vereinbarung nicht oder nicht innerhalb einer von der Verkäuferin gesetzten Frist zustande, ist die Verkäuferin berechtigt, die Leistungen unverändert nach Maßgabe dieses Vertrages auszuführen. [Der Notar hat darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung des Kaufpreises aufgrund der Sonderwunschvereinbarung eine Anzeigepflicht der Beteiligten gegenüber dem Finanzamt besteht.]

*[Hinweis an den Bauträger zu Sonderwunschvereinbarungen:* Werden nach Beurkundung Sonderwunschvereinbarungen geschlossen, dürfte § 650g Abs. 4 BGB n.F. anwendbar sein. Danach ist die Vergütung erst nach Abnahme und Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung fällig. Abschlagszahlungen auf den Sonderwunsch in Übereinstimmung mit der MaBV dürften zulässig bleiben.]

*[Zusatz Elektro- und Anschlussplanung:]*

Hinsichtlich der Elektro- und Anschlussplanung der Küche wird die Verkäuferin den Käufer zu gegebener Zeit schriftlich zur Abgabe der notwendigen Pläne auffordern. Der Käufer hat sodann die entsprechenden Pläne innerhalb von [acht] Wochen nach Erhalt des Aufforderungsschreibens an die Verkäuferin zu übermitteln. Hinsichtlich der sich aus den übermittelten Plänen ergebenden Sonderwünsche gilt der vorstehende Absatz entsprechend. Sollte der Käufer die angeforderten Pläne nicht oder nicht fristgemäß übermitteln, ist die Verkäuferin berechtigt, die Leistungen unverändert nach Maßgabe dieses Vertrages auszuführen.

*[Zusatz 2:]*

Hinsichtlich der Vereinbarung von Sonderwünschen wird [im Übrigen] auf Teil \*\*\* der Baubeschreibung (Anlage B 3) verwiesen.

*[Ende Zusatz]*

- 3.2 Die Verkäuferin behält sich bauliche und rechtliche Änderungen des Vertragsgegenstandes vor. Diese dürfen nur vorgenommen werden, soweit sie sich technisch als notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen, sie dem Käufer zumutbar sind und sie den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht beeinträchtigen [und dessen Miteigentumsanteile nicht verändern]. In diesen Grenzen dürfen z. B. Schächte (auch innerhalb des Sondereigentums), Kellerräume oder Stellplätze verlegt oder Leitungen durch diese geführt werden.
- 3.3 Darüber hinaus zulässig sind bauliche und rechtliche Änderungen des Vertragsgegenstandes, die nicht das Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des Vertragsgegenstandes betreffen. Diese dürfen nur vorgenommen werden, soweit dafür ein triftiger Grund besteht und sie dem Käufer zumutbar sind (sie insbesondere den Wert, den vertragsgemäßen Gebrauch und die Wirtschaftlichkeit des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen. Als triftiger Grund gelten auch technische Vorteile, neue Erkenntnisse und Wünsche anderer Erwerber. Die Miteigentumsanteile des Vertragsgegenstands dürfen nicht verändert werden.

In diesen Grenzen dürfen z. B.

- fremde Einheiten zusammengelegt oder geteilt, fremdes Sondereigentum und fremde Sondernutzungsrechte begründet, geändert oder aufgehoben und Fenster, Gauben, [Kamine] und Außenflächen neu geschaffen oder verändert werden, einschließlich einer etwa erforderlichen Änderung der Teilungserklärung (Anlagen B 1 und B 2).
- die Bauausführung und das äußere Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums (z. B. hinsichtlich der Fassade) verändert werden.
- Grundstücksarrondierungen vorgenommen, Nachbarschafts- und Sondernutzungsvereinbarungen abgeschlossen oder geändert, auf Überbaurenten verzichtet sowie Baulasten und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (z. B. Dienstbarkeiten, die der Ver- oder Entsorgung oder Nachbargrundstücken dienen) ggf. auch im Rang vor der Vormerkung und vor Finanzierungsgrundschulden des Käufers eingetragen, geändert oder gelöscht werden.

[Der Käufer hat sicherzustellen, dass seine etwaigen Grundpfandrechtsgläubiger (finanzierende Kreditinstitute) ggf. den Rangrücktritt hinter die vorgenannten in Abteilung II des Grundbuchs noch einzutragenden Belastungen auf Kosten der Verkäuferin erklären.]



## § 4 Herstellungstermine

- 4.1 Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Herstellung der Bezugsfertigkeit bis zum \*\*\* ("**Bezugsfertigkeitstermin**" genannt). Die Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich bereits etwa am \*\*\* gegeben sein; die Verkäuferin steht hierfür jedoch nicht ein. Die vollständige Fertigstellung erfolgt bis zum \*\*\* ("**Fertigstellungstermin**" genannt).

*[Hinweis an den Bauträger zu Herstellungsterminen: Die Herstellungsfristen sollten wegen der Regelung in § 308 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht unangemessen lang sein. Ferner sollten die Abstände zwischen voraussichtlicher Bezugsfertigkeit und (garantierter) Bezugsfertigkeit sowie zwischen Bezugsfertigkeit und vollständiger Fertigstellung nicht zu lange auseinanderliegen.]*

- 4.2 Die vorgenannten Termine verschieben sich um von der Verkäuferin nicht zu vertretende Bauverzögerungen (z. B. durch höhere Gewalt, zu der auch Pandemien und krieglerische Auseinandersetzungen gehören, oder durch Arbeitsk Kampfmaßnahmen) für den Zeitraum der hierdurch verursachten Behinderung und um Verzögerungen durch Sonderwünsche. Gleiches gilt bei Vorliegen zwingender Witterungsgründe. Diese liegen vor, wenn der Deutsche Wetterdienst für die [nächstgelegene] Messstation im Zeitraum zwischen dem Tag der Beurkundung und dem Bezugsfertigkeitstermin eine Anzahl von Tagen mit einer witterungsbedingten Behinderung der Stufe B („Bautätigkeit erschwert“) festgestellt hat, die den im vorgenannten Zeitraum nach dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre zu erwartenden Wert um 20 % übersteigt, und für die übersteigenden Tage aufgrund der Witterungsverhältnisse eine fachgerechte Ausführung der konkret anstehenden Tätigkeiten nicht möglich war. *[Hinweis an den Bauträger: Rechtsprechung und Literatur gehen davon aus, dass vom Bauträger erwartet werden kann, dass er die Witterungsverhältnisse bei der Terminzusage hinreichend berücksichtigt. Eine Verschiebung des Fertigstellungstermins kann daher in einem Bauträgervertrag wohl nur dann rechtswirksam vereinbart werden, wenn es sich um außergewöhnliche Wetterereignisse handelt.]* Die Verkäuferin wird den Käufer unverzüglich unterrichten, wenn eine Verschiebung der vorgenannten Termine aus derartigen Gründen wahrscheinlich ist. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht termingerecht ausgeführt werden, hat die Verkäuferin sie unverzüglich zu geeigneter Zeit zu erbringen.
- 4.3 Die Verkäuferin hat das Recht, das Gemeinschaftseigentum und fremdes Sondereigentum bzw. fremde Sondernutzungsflächen nach der Übergabe des Vertragsgegenstandes fertigzustellen. Der Käufer hat die hiermit üblicherweise einhergehenden Beeinträchtigungen (z. B. Baulärm) zu dulden.

## § 5 Kaufpreis

- 5.1 Der Kaufpreis beträgt

EUR \*\*\*.

Hiervon entfallen auf die Wohnung EUR \*\*\*

[und auf den Stellplatz EUR \*\*\*]

*[Zusatz Kaufpreisaufteilung Grund und Boden - WICHTIGER Hinweis an den Bauträger: Sollte der Bodenwert mit weniger als 30 % des Kaufpreises festgelegt werden, muss die Grundstücksrate gemäß § 5.4 lit. a) entsprechend reduziert werden.]*

Von dem Kaufpreis entfallen

[70] % auf das Gebäude und

[30] % auf den Grund und Boden.

[Hiervon entfallen

- auf die Wohnung Nr. \*\*\* EUR \*\*\*

- auf die Wohnung Nr. \*\*\* EUR \*\*\*

- auf den Stellplatz EUR \*\*\*]

**[Zusatz auf Wunsch des Käufers, ggf. nach Rücksprache mit dem finanzierenden Kreditinstitut:]**

Die Verkäuferin übernimmt für die vorgenannte Kaufpreisaufteilung und deren Anerkennung durch das Finanzamt keine Gewähr und ist auch nicht verpflichtet, dem Käufer weitergehende Unterlagen zur Aufteilung des Kaufpreises zur Verfügung zu stellen.

[Ende Zusatz]

## 5.2 Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Der Festpreis schließt die Gesamtkosten zur erstmaligen Herstellung des Vertragsgegenstandes ein, nämlich Grundstückskosten, die Kosten für den Anschluss an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen, die Kosten der Ersterschließung sowie alle Baukosten und Baunebenkosten.

## 5.3 Der Kaufpreis ist gemäß dem in § 5.4 aufgeführten Ratenplan zu zahlen. Grundvoraussetzung für die Fälligkeit sämtlicher Raten ist jedoch die Absendung einer schriftlichen Bestätigung des Notars (Fälligkeitsmitteilung), dass

entweder

- a) die Verkäuferin an den Käufer zu Händen des Notars in Höhe des auf diesem Wege fällig zu stellenden Kaufpreisteils eine Bürgschaft übergeben hat, die den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entspricht, wobei der Notar die Bürgschaft für den Käufer ausschließlich nach dessen Weisungen treuhänderisch verwahrt bzw. auf dessen einseitiges Verlangen an ihn herausgibt.

Die Bürgschaft ist ohne weiteres zurückzugeben, sobald die Zahlungsvoraussetzungen gemäß lit. b) vorliegen. Der Notar wird hiermit entsprechend angewiesen.

**[Anm.: Text der Bürgschaft sollte möglichst **vorab** mit Bank abgestimmt werden]** [ggf. Anlage zur BU]

**[ggf. Zusatz:]** Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Kaufpreisfinanzierung durch eine Versicherung/Hypothekenbank die Auszahlung von durch Bürgschaft abgesicherten Raten vor Abschluss des Darlehensvertrags mit dem finanzierenden Institut abzustimmen ist. **[Zusatz Ende]**

oder

b)

- aa) zur Sicherung des Käufers eine Vormerkung im für den Vertragsgegenstand angelegten Grundbuch [im Rang nur nach den von dem Käufer zu übernehmenden oder gemäß nachfolgend lit. bb) zu löschenden Belastungen] eingetragen ist.
- bb) die derzeit im Grundbuch in Abteilung III unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung ist gelöscht.
- cc) der vorliegende Vertrag rechtswirksam ist und zum Vollzug dieses Vertrages keine Genehmigungen erforderlich sind.

Die zudem für die Kaufpreisfälligkeit erforderliche Baugenehmigung ist nach Angaben der Verkäuferin erteilt.

- 5.4 Der Kaufpreis ist bei Vorliegen der Grundvoraussetzungen gemäß § 5.3 [bei mehreren Käufern: gesamtschuldnerisch] in folgenden Raten zu zahlen:

*[Hinweis an den Bauträger zum Ratenplan: Bitte teilen Sie uns mit, falls der Wert einer der nachfolgenden Raten den genannten prozentualen Kaufpreisanteil wesentlich unterschreitet (z. B. der Grundstückswert nebst Planung, Erschließung etc. 30 % des Kaufpreises wesentlich unterschreitet). Dann müsste der Ratenplan ggf. angepasst werden.]*

- a) innerhalb von 14 Tagen nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 5.3 zu 30 % [nicht jedoch vor dem \*\*\*]

*[1. Alternative: Einbehalt von 5 %:]*

Der Käufer ist berechtigt, von dieser Rate 5 % des Kaufpreises als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel einzubehalten. Dieser Einbehalt wird fällig, sobald der Vertragsgegenstand abnahmefähig ist und soweit keine durch den Einbehalt gedeckten Ansprüche (mehr) bestehen. Erhöht sich der Kaufpreis etwa durch eine Sonderwunschvereinbarung um mehr als 10 %, ist der Käufer bei der nächsten Abschlagszahlung zu einem weiteren Einbehalt von 5 % des zusätzlichen Vergütungsanspruchs berechtigt.

*[Ende 1. Alternative]*

*[2. Alternative: Erfüllungsbürgschaft:]*

Als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel hat die Verkäuferin auf ihre Kosten dem Käufer eine Erfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 % des Kaufpreises durch Hinterlegung beim Notar zu leisten. Erhöht sich der Kaufpreis etwa durch eine Sonderwunschvereinbarung um mehr als 10 %, ist dem Käufer bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten.

Der Notar wird dem Käufer eine Kopie der Bürgschaft übermitteln. Der Notar wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, die Bürgschaft in Empfang zu nehmen und ausschließlich nach den Weisungen des Käufers zu verwahren bzw. an ihn herauszugeben. Der Käufer ist

verpflichtet, die Bürgschaft zurückzugeben bzw. in Textform gegenüber dem Notar freizugeben, sobald der Vertragsgegenstand abnahmefähig ist und keine durch die Sicherheit gedeckten Ansprüche (mehr) bestehen.

[Ende 2. Alternative]

- b) nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten zu 28 %,
- c) nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, des Fenstereinbaus einschließlich der Verglasung, des Innenputzes ausgenommen Beiputzarbeiten und des Estrichs zu 25,2 %,
- d) nach Herstellung der Fassadenarbeiten zu 2,1 %,
- e) nach Herstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe zu 11,2 % ("**vorletzte Kaufpreisrate**" genannt),
- f) nach vollständiger Fertigstellung einschließlich Außenanlagen zu 3,5 % ("**letzte Kaufpreisrate**" genannt).

Die Fälligkeit der Raten tritt - ausgenommen die Rate a) - nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach dem Absendedatum der schriftlichen Mitteilung der Verkäuferin an den Käufer über den Bautenstand (Zahlungsaufforderung) ein. *[Hinweis an den Bauträger: Nach § 650g Abs. 4 BGB n.F. ist die letzte Kaufpreisrate ggf. erst nach Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung fällig. Einzelheiten sind leider noch unklar. Bitte teilen Sie uns mit, ob Sie hierzu einen gesonderten Zusatz aufnehmen wollen. Dieser könnte etwa wie folgt lauten: "Die Fälligkeit der letzten Rate setzt ferner voraus, dass der Verkäufer dem Käufer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt."]*

Die Verkäuferin ist bis zum Bezugsfertigkeitstermin gemäß §§ 4.1 und 4.2 berechtigt, die vorletzte Kaufpreisrate erst zusammen mit der letzten Kaufpreisrate anzufordern.

[Der Käufer hat das Recht, sich - auch in sachkundiger Begleitung - vom Bautenstand zu überzeugen und hierzu die Baustelle in Absprache mit der Verkäuferin in Begleitung eines Verkäufervertreters auf eigene Gefahr zu betreten.

Eine Überwachung des Baufortschritts und der Baugenehmigung obliegt dem Notar nicht.

- 5.5 Der Käufer gerät (ohne Mahnung) in Verzug, wenn Zahlungen auf den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht eingehen.
- 5.6 Soweit Grundbuchbelastungen abzulösen sind, richtet sich der Anspruch der Verkäuferin nur auf Erfüllung der Auflagen zur Lastenfreistellung. Der Notar wird beauftragt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung einzuholen. Die Verkäuferin darf die Zahlungen des Käufers nur nach den Regelungen der §§ 3 und 4 MaBV entgegennehmen und verwenden.
- 5.7 Der Kaufpreis ist direkt nur [auf das nachstehend genannte] [auf ein noch vom Notar aufzugebendes] Konto der Verkäuferin zu zahlen.

IBAN: \*\*\*

[bei Abtretung der Kaufpreisansprüche:]

Die Verkäuferin hat ihre Ansprüche auf Kaufpreiszahlungen gegen den Käufer an die \*\*\* abgetreten, wobei die Verkäuferin zu deren Geltendmachung berechtigt bleibt. Die Kaufpreiszahlung hat daher ausschließlich auf folgendes Konto der Verkäuferin zu erfolgen:

IBAN: \*\*\*

- 5.8 Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin innerhalb von vier Wochen nach entsprechender Aufforderung
- a) entweder einen Bonitätsnachweis für den Kaufpreis oder
  - b) eine Finanzierungsbestätigung zu übergeben, in der ein im Sinne der Finanzierungsvollmacht geeigneter Darlehensgeber die Bereitschaft zur Kaufpreisfinanzierung – ggf. auch vorbehaltlich einer Gremienzustimmung – bestätigt.

Diese Verpflichtung ist ebenso wie die Kaufpreiszahlung eine vertragliche Hauptpflicht.

## § 6 Abnahme und Übergabe

- 6.1 Der Käufer ist verpflichtet, das vertragsgemäß hergestellte Werk abzunehmen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden, wobei die Verkäuferin zu deren Beseitigung verpflichtet bleibt. Die Beteiligten sind berechtigt, zu Beweis Zwecken eine schriftliche Abnahme zu verlangen, ohne dass hierdurch eine andere Art der Abnahme ausgeschlossen ist.
- 6.2 Die Verkäuferin kann für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum getrennte Abnahmen vorsehen sowie Teilabnahmen des Gemeinschaftseigentums verlangen, wenn der abzunehmende Teil für sich genommen sinnvoll beurteilt werden kann; entsprechende Teilübergaben sind zulässig.
- 6.3 Für die Abnahme des Sondereigentums einschließlich etwaiger allein dem Vertragsgegenstand zugeordneter Sondernutzungsflächen gilt Folgendes:

Die Beteiligten führen mindestens eine Vorbegehung des Sondereigentums und ggf. der Sondernutzungsflächen durch. Der Zeitpunkt für die Vorbegehung wird dem Käufer von der Verkäuferin mit einer Frist von mindestens 14 Tagen mitgeteilt. Die Vorbegehung dient u. a. zur Protokollierung etwaiger Mängel, damit diese bis zur Abnahme möglichst vollständig beseitigt werden können. Die Verkäuferin ist berechtigt, bei Bedarf unter Einhaltung einer 7-tägigen Ankündigungsfrist weitere Vorbegehungen zu verlangen.

*[Zusatz:]* Die Verkäuferin ist berechtigt (aber nicht verpflichtet), *[Variante 1:]* von dem Käufer vor der Abnahme des Sondereigentums auch die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu verlangen, wenn dieses abnahmereif ist. *[Variante 2 - nur nach Rücksprache:]* von dem Käufer vor der Abnahme des Sondereigentums auch die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu verlangen, wenn dieses abnahmereif ist, sowie - bei einer Abnahme bis zum vertraglichen Bezugsfertigkeitstermin - sich von dem Käufer zuvor die Abnahmereife des Sondereigentums ggf. nebst Sondernutzungsflächen bestätigen zu lassen, falls diese vorliegt. *[Ende Varianten]* Ebenso muss die Verkäuferin vorher keinen Abnahmetermin für das Sondereigentum anbieten. *[Ende Zusatz]* Die Mitteilung des Abnahmetermins für das Sondereigentum erfolgt mit einer Frist von etwa 14 Tagen.

- 6.4 Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums einschließlich aller Sondernutzungsbereiche gilt Folgendes:

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Käufer. Um dem Käufer die Entscheidung über die Abnahme zu erleichtern, beauftragt der Käufer hiermit den von der Verkäuferin unabhängigen Verwalter, auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft für diese einen von der Verkäuferin unabhängigen vereidigten Sachverständigen ("**Sachverständiger**") zu beauftragen. Der Sachverständige soll die (technische) Abnahmereife derjenigen Bauteile und Anlagen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, prüfen und hierüber als Entscheidungshilfe ein für die Beteiligten unverbindliches Protokoll ("**Sachverständigenprotokoll**") fertigen, in das auch etwa noch vorhandene Mängel oder Restarbeiten aufgenommen werden sollen. Den Beteiligten ist eine Kopie des Sachverständigenprotokolls zu übersenden. Der Käufer wird zu einem Begehungstermin gemeinsam mit anderen Erwerbern eingeladen, bei dem der Sachverständige dem Käufer für eine von der Verkäuferin unabhängige technische Beratung zur Verfügung stehen soll. Der Begehungstermin wird dem Käufer und dem Verwalter von der Verkäuferin voraussichtlich acht Wochen zuvor mit einer Genauigkeit von +/- zwei Wochen und mindestens 14 Tage zuvor Tag genau mitgeteilt.

- 6.5 Die gesetzlichen Rechte der Verkäuferin hinsichtlich einer zu Unrecht nicht erklärten oder verweigerten Abnahme bleiben unberührt.
- 6.6 Der Käufer kann die Übergabe vor dem Bezugsfertigkeitstermin gemäß §§ 4.1 und 4.2 nicht verlangen, es sei denn Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind bereits vollständig fertig gestellt. Nach dem Bezugsfertigkeitstermin ist die Verkäuferin zur Übergabe des Sondereigentums verpflichtet, wenn dieses bezugsfertig ist; die gleichzeitige Abnahme des Gemeinschaftseigentums kann sie nur verlangen, wenn dieses abnahmereif ist.

Die Übergabe erfolgt mit der Abnahme, nicht jedoch vor Eingang der bis dahin nach § 5 fälligen Kaufpreistraten. Bei Teilübergaben erfolgen diese mit der Abnahme des entsprechenden Teils des Vertragsgegenstandes.

## § 7

### **Verrechnungstag, Übernahme von Rechten und Pflichten, Bindung der Rechtsnachfolger**

- 7.1 Der Tag der Übergabe des Sondereigentums ist auch der Verrechnungstag. Der Käufer übernimmt anstelle der Verkäuferin mit dem Verrechnungstag alle mit dem Eigentum am Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Verpflichtungen und die auf den Zeitraum ab dem Verrechnungstag entfallenden Kosten und Lasten (z. B. Wohngeld und Grundsteuer). Dies betrifft insbesondere die Teilungserklärung unter Wiederholung der dort enthaltenen Vollmachten und den Verwaltervertrag sowie die von dem Verwalter oder der Verkäuferin für die Eigentümergemeinschaft nach § 7.2 begründeten Vertragsverhältnisse.

Im Übrigen ist der Vertragsgegenstand frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu übergeben.

- 7.2 Die Verkäuferin und der Verwalter sind jeweils berechtigt, die [in diesem Vertrag oder] in § 8 der Gemeinschaftsordnung genannten oder sonstige für den Betrieb und die Verwaltung des Bauvorhabens dienliche Verträge mit Wirkung für die Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen, zu ändern oder zu beenden und/oder auf die Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen, insbesondere hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Wartung und Versicherung. Ver-

träge dürfen nur zu marktüblichen Bedingungen und soweit für das Bauvorhaben nicht unangemessen geschlossen werden. [Den in der Bezugsurkunde aufgeführten Verträgen **[Anlage B \*\*\*]** wird bereits hiermit zugestimmt.]

- 7.3 Der Käufer verpflichtet sich, die in §§ 3.2, 3.3 und 7.1 übernommenen Pflichten seinem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen in gleicher Weise zu verpflichten, soweit sie nicht gegenstandslos geworden sind. Die Vollmachten aus § 12.3 i.V.m. § 12.6 und § 12.7 sind insoweit unter Übersendung einer Abschrift und auf Anforderung einer Ausfertigung an die Verkäuferin zu wiederholen.

## § 8 Übernahme von Belastungen

- 8.1 Der Vertragsgegenstand ist im Grundbuch bei Eigentumsumschreibung lastenfrei zu liefern, mit Ausnahme der nach Ziffer 3.2 lit. a) der Vorbemerkung und § 3.2 bis § 3.3 zu übernehmenden Belastungen sowie etwaiger Finanzierungsgrundschulden des Käufers.

Soweit nach diesem Vertrag die Verpflichtung zur Übernahme etwaiger Dienstbarkeiten besteht, gilt das ebenso für etwaige entsprechende Baulasten.

- 8.2 Der Käufer übernimmt alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Beschränkungen und Lasten. Die Verkäuferin versichert, dass ihr außer den in diesem Vertrag genannten und den üblichen öffentlich-rechtlichen (z. B. Grundsteuern) sonstige Beschränkungen und Lasten nicht bekannt sind.

## § 9 Mängel, Haftung, Verjährung

- 9.1 Für Mängel am Bauwerk haftet der Verkäufer nach den gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag. Die Verjährungsfrist für alle Ansprüche wegen Mängeln am Bauwerk beträgt fünf Jahre und beginnt mit der jeweiligen Abnahme gemäß § 6.
- 9.2 -Das Grundstück wird anteilig mit der Beschaffenheit verkauft, wie es von dem Käufer besichtigt wurde bzw. hätte besichtigt werden können. Dies gilt insbesondere für die Größe des Grundstücks und dessen Bodenbeschaffenheit. Eine Haftung des Verkäufers für Sachmängel des Grundstücks wird ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die gesetzliche Haftung des Verkäufers bei Vorsatz oder Arglist oder wenn
- a) das Bauvorhaben aufgrund eines Mangels des Grundstücks nicht errichtet oder genutzt werden kann, oder
  - b) die Beschaffenheit des Grundstücks zu Mängeln am Bauvorhaben führt, oder
  - c) die Verkäuferin eine wesentliche Vertragspflicht verletzt hat; hierbei handelt es sich um Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Käufer regelmäßig vertrauen darf.

Hinsichtlich Schadensersatzansprüchen bleibt zudem die Haftung des Verkäufers für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Die vorstehenden Regelungen zum Haftungsausschluss bei Sachmängeln am Grundstück gelten für Rechtsmängel entsprechend, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Der Notar hat über den Inhalt und die Bedeutung der Haftungsregelung belehrt, insbesondere darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin für eventuelle vorhandene Mängel am Grundstück nicht haftet, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt.

- 9.3 Die Verkäuferin weist den Käufer darauf hin, dass die Haftung nur für Mängel gilt. Sie erstreckt sich daher nicht auf die normale Abnutzung, insbesondere nicht soweit deswegen bei Teilen und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (wie z. B. Heizung, Fahrstuhl, Bodenbeläge und elastische Versiegelungen), Schäden auftreten. Es obliegt daher dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft, solche Bauteile und Anlagen laufend zu warten, da für Schäden aufgrund mangelnder Wartung keine Ansprüche gegen die Verkäuferin bestehen.
- 9.4 Die Verkäuferin tritt sicherungshalber – soweit abtretbar – die ihr gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche wegen Mängeln an den Käufer ab, und zwar
- soweit solche Ansprüche und Rechte allein das vertragsgegenständliche Sondereigentum betreffen, zur Alleinberechtigung,
  - soweit solche das Gemeinschaftseigentum betreffen, als Mitgläubiger gemäß § 432 BGB (für das Innenverhältnis mehrerer Abtretungsempfänger gelten §§ 741 ff. BGB).

Die Ansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn die Verkäuferin mit ihren entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen die Verkäuferin nicht mehr bestehen. Die Verkäuferin bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

## § 10 Kosten und Abgaben

Die Verkäuferin trägt die bei Gläubigern und Grundbuchamt entstehenden Kosten für die Lastenfreistellung. Alle übrigen mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Grundbuchkosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

## § 11 Einreichung und Hinweise

- 11.1 Der Notar darf die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst veranlassen, wenn ihm die Begleichung der Grunderwerbsteuer und des vereinbarten oder (z. B. im Falle der Minderung) des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen ist [und ihm die Rückgabe von Bürgschaften nachgewiesen ist, die dem Käufer nach diesem Vertrag gewährt wurden]. Ein etwaiger weitergehender Anspruch des Käufers auf Eigentumsumschreibung bleibt unberührt.

Die Verkäuferin hat dem Notar unverzüglich den Eingang des Kaufpreises [und die Rückgabe von Bürgschaften] zu bestätigen.



11.2 Der Notar soll die Eintragung der Vormerkung unverzüglich und deren Löschung zusammen mit der Eigentumsumschreibung veranlassen.

Ferner wird der Notar unwiderruflich angewiesen, die Löschung der Vormerkung durch notarielle Eigenurkunde zu beantragen, wenn (i) eine Partei ihm darlegt, dass dieser Vertrag nicht mehr durchgeführt wird (z. B. wegen eines Rücktritts aufgrund Zahlungsverzuges), und (ii) die andere Partei dem Notar nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach der Absendung einer schriftlichen Aufforderung das Gegenteil glaubhaft darlegt oder der Löschung zustimmt. Ist dem Notar bekannt, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, muss zudem die Rückzahlung sichergestellt sein.

11.3 Der Notar hat darauf hingewiesen, dass

- der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentum erwirbt,
- für diese die Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Grunderwerbsteuer vorliegen und die Grundbuchkosten bezahlt sein müssen,
- der Käufer und die Verkäuferin für Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten gesetzlich als Gesamtschuldner haften,
- er das Grundbuch am Tage der Beurkundung nicht eingesehen hat; die Beteiligten verlangen nach Hinweis gemäß § 21 BeurkG die heutige Beurkundung,
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen können,
- es allein Sache der Beteiligten ist, die steuerlichen Folgen dieses Vertrages zu prüfen, und der Notar insoweit keine Gewähr übernimmt.

## § 12 Vollzug, Vollmachten

12.1 Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Er wird unwiderruflich ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren vollumfänglich zu vertreten, insbesondere in Form der Eigenurkunde sämtliche grundbuchlichen Erklärungen abzugeben; dazu gehört es auch, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Grunderwerbsteuerbescheide und ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide, die Unbedenklichkeitsbescheinigung und etwaige Rücktrittserklärungen zu übersenden. Sie und alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.

"Notar" im Sinne der Urkunde sind der Notar Dr. Arne Helms, jeder seiner Sozien und seine bzw. deren amtlich bestellte Vertreter.

Der Notar ist berechtigt, diese Urkunde nebst Begleitdokumentation auf Wunsch eines Beteiligten an von diesem benannte Empfänger zu übermitteln.

Erklärungen gegenüber dem Notar sind schriftlich abzugeben, wobei eine Übermittlung durch Telefax oder als Scan ausreicht. Entsprechendes gilt für Nachweise, die gegenüber dem Notar zu führen sind.

12.2 Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Angestellten des Notars,

Diana Börstler-Teisler  
Claudia Dalldorf  
Sina Gradert  
Gina Meinschien  
Bianca Prieß  
Karin Rasch  
Nadine Schepanski  
Saskia van Die

für sie alle grundbuchlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und diesen Vertrag anzupassen, soweit dies zu seiner Durchführung dienlich ist.

12.3 Der Käufer erteilt hiermit der Verkäuferin mit Wirkung bis zur Eigentumsumschreibung an allen Sondereigentumseinheiten des Grundstücks, längstens jedoch bis zum \*\*\* *[Datum max. ein Jahr nach dem Fertigstellungstermin]* Auftrag und Vollmacht, die zur Durchführung von § 3.2 bis § 3.5 dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und diesen Vertrag, die Vormerkungsbewilligung, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung sowie etwa von dem Käufer bestellte Finanzierungsgrundschulden entsprechend anzupassen und die Auflassung ggf. zu wiederholen.

*[Zusatz, falls Beurkundung vor Erteilung der geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigung:]*

Dazu gehört insbesondere auch die Ermächtigung, Identitätserklärungen abzugeben und auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und deren Ergänzungen zur Begründung von Wohnungseigentum Bezug zu nehmen und die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ggf. nach den Erfordernissen der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu ergänzen, abzuändern oder ganz oder in Teilen neu zu fassen.

*[Ende Zusatz]*

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht nur nach Maßgabe von § 12.6 beschränkt. Die sich aus § 3.2 bzw. § 3.3 ergebenden Beschränkungen sind nur im Innenverhältnis zu beachten. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch die Verwendung der Vollmacht nicht entstehen.

*[Alternative 1, wenn der Käufer nicht über den Vertragsgegenstand finanzieren möchte:]*

12.4 Es ist Sache des Käufers, dafür zu sorgen, dass der Kaufpreis und etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Der Käufer erklärt, dass der Kaufpreis nicht über den Vertragsgegenstand finanziert und eine Vorwegbeleihungsvollmacht daher nicht benötigt werde. Der Notar hat entsprechend belehrt.

*[Alternative 2, wenn der Käufer über den Vertragsgegenstand finanzieren möchte:]*

- 12.4 Es ist Sache des Käufers, dafür zu sorgen, dass der Kaufpreis und etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um dies zu erleichtern, gestattet die Verkäuferin die Beleihung des Vertragsgegenstandes bereits vor Eigentumsumschreibung, wenn die nachfolgenden Sicherungsabreden eingehalten sind und die Verkäuferin von allen Kosten der Grundschuldbestellung freigehalten wird.

Die Verkäuferin bevollmächtigt hiermit den Käufer und die vorgenannten Notarangestellten, den Vertragsgegenstand mit Grundschulden zu belasten, und zwar auch über den Kaufpreis hinaus, und alle damit im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen ("**Finanzierungsvollmacht**"). Dazu gehören insbesondere Zweckerklärungen, Bewilligungen und Anträge sowie die Erklärungen, mit denen der Vertragsgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer unterworfen wird. Die in § 12.1 genannte Ermächtigung des Notars wird von den Beteiligten ausdrücklich auch hierfür erteilt.

Der Notar hat sicherzustellen, dass es sich bei dem jeweiligen Grundschuldgläubiger um ein Institut mit Sitz in Deutschland handelt, welches der deutschen oder europäischen Bank- oder Versicherungsaufsicht unterliegt, und dass folgende hiermit vereinbarte Einschränkungen in der Grundschuldbestellungsurkunde (sinngemäß) wiedergegeben werden, die er dem Grundschuldgläubiger anzuzeigen hat:

Die Grundschuldgläubiger werden unwiderruflich angewiesen, die Kreditmittel bis zur Höhe des noch geschuldeten Kaufpreises nur nach den Regelungen dieses Vertrages zu zahlen. Die Verkäuferin übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten gegenüber den Grundschuldgläubigern. Diese dürfen die Grundschulden nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet haben, und nur dann, wenn der geschuldete Kaufpreis vollständig gezahlt wurde. Kommt es nicht zur Eigentumsumschreibung, darf deren Löschung nur von der Rückgewähr des tatsächlich mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld ausgezahlten Betrages abhängig sein. Alle weiteren Zweckbestimmungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsumschreibung.

- 12.5 [*Variante 1 - Zusatz bei mehreren Käufern:*] Die Käufer bevollmächtigen sich hiermit wechselseitig, etwaige Erklärungen im Zusammenhang mit dieser Urkunde abzugeben und in Empfang zu nehmen (z. B. zur Abnahme). [Dies gilt auch für die vorstehende Finanzierungsvollmacht sowie abstrakte persönliche Schuldanerkenntnisse nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte auch persönliche Vermögen.]

[*Variante 2:*] [entfallen]

- 12.6 **Mit Wirkung im Außenverhältnis gilt: Von den vorstehenden Vollmachten kann - wenn die Erklärung in notarieller Form abgegeben wird - nur vor dem Notar Gebrauch gemacht werden.**

Alle übrigen Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmacht gelten nur im Innenverhältnis und sind Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit.

- 12.7 Sämtliche in dieser Urkunde erteilten Vollmachten sind nur aus wichtigem Grund widerruflich und – soweit zulässig – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Sie gelten auch für etwaige Gesamtrechtsnachfolger, berechtigen dazu, Untervollmacht zu erteilen, und sind bei mehreren Bevollmächtigten jedem einzeln erteilt.

*[Hinweis: Durch die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sind Insigeschäfte und Geschäfte mit Mehrfachvertretung möglich. Bei Insigeschäften handelt ein Bevollmächtigter auch für sich und bei Geschäften mit Mehrfachvertretung auch für einen anderen von ihm Vertretenen. Dies gibt dem Bevollmächtigten eine ggf. erforderliche Flexibilität.]*

### § 13 Grundbucheklärungen

13.1 Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch mit dem Vermerk, dass die Abtretung des gesicherten Anspruches ausgeschlossen ist.

Die vorstehend bewilligte auflösende Bedingung tritt ein und die Vormerkung erlischt, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne zugleich die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

13.2 Der Käufer bewilligt und beantragt, die für ihn einzutragende Vormerkung zusammen mit der Eigentumsumschreibung zu löschen. Diesem Antrag ist nur stattzugeben, wenn keine Zwischeneintragen erfolgt oder beantragt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat oder die er nicht zu übernehmen hat.

13.3 Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand von der Verkäuferin auf den Käufer [in dem in § 1.1 geregelten Verhältnis] übergeht (Auflassung). Die Verkäuferin bewilligt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Notar diese durch notarielle Eigenurkunde beantragt.

13.4 Die Verkäuferin und der Käufer stimmen den Pfandhaftentlassungen/Löschungen für die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen von dem Käufer nicht zu übernehmenden Lasten zu und beantragen die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch.

### § 14 Sonstige Bestimmungen

14.1 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine Änderung dieser Schriftformklausel ist gleichfalls schriftformbedürftig. Der wechselseitige Austausch von Schreiben genügt.

14.2 Ist in dieser Urkunde Schriftform vorgesehen, bedarf es zur Wirksamkeit einer eigenhändig unterschriebenen Erklärung, die an den Empfänger auch elektronisch (etwa per Fax oder als Scan per E-Mail) übermittelt [oder auf einem elektronischen Gerät des Erklärungsempfängers abgegeben] werden kann.

14.3 Die Beteiligten bestätigen hiermit, dass mit diesem Protokoll der erforderliche Beurkundungsumfang vollständig erfasst ist und etwaige Nebenabreden nicht bestehen; insbesondere werden etwaige Angaben außerhalb dieses Vertrages, z. B. in Prospekten oder Visualisierungen, nicht Vertragsinhalt, soweit bei etwaigen Unklarheiten oder Lücken der Baubeschreibung nicht gesetzlich zwingend etwas anderes gilt.

*[Hinweis an den Bauträger: Sofern dem Bauträger eine konkrete Abweichung zwischen den Angaben außerhalb des Vertrags, z. B. in Prospekten, bekannt ist, dürfte die vorgenannte pauschale Distanzierung von diesen Angaben nicht genügen. Dann sollten die konkreten Abweichungen hier oder an einer anderen Stelle des Vertrags benannt werden.]*

- 14.4 Sollte eine in dieser Urkunde enthaltene Bestimmung unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt bleiben. Die betreffende Bestimmung ist vielmehr so auszulegen oder zu ersetzen, dass der mit ihr erstrebte wirtschaftliche Zweck nach Möglichkeit erreicht wird; sie gilt als entsprechend neu vereinbart. Dasselbe gilt sinngemäß für die Ausfüllung von Regelungslücken.

*[Zusatz: ausländischer Käufer mit Wohnsitz im Ausland, ausländischer Käufer mit Wohnsitz im Inland, sowie deutscher Käufer mit Wohnsitz im Ausland.]*

- 14.5 Die Beteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass auf diesen Vertrag deutsches Recht unter Ausschluss des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts Anwendung findet.

Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Durchführung ist soweit zulässig Hamburg.

**Sämtliche Zahlungen des Käufers dürfen nur von einem innerhalb Deutschlands geführten Konto erfolgen \*\*\*und sind für den Empfänger spesen- und kostenfrei zu leisten.**

*[Bestimmung eines Zustellungsbevollmächtigten nur bei Käufer mit Wohnsitz im Ausland]*

Der Käufer ist verpflichtet, einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen, und bestimmt als diesen:

Name und Anschrift:

Fax:

E-Mail:

Telefon:

Sämtliche diese Urkunde, deren Durchführung oder Beendigung betreffenden Erklärungen kann der Verkäufer wirksam sowohl gegenüber dem Käufer selbst als auch gegenüber dem Zustellungsbevollmächtigten abgeben ("Zustellungsvollmacht"). Der Widerruf des inländischen Zustellungsbevollmächtigten ist nur zulässig, wenn zugleich mit dem Widerruf ein neuer Zustellungsbevollmächtigter im Inland schriftlich benannt wird.

*[ggf. Zusatz, falls vom Käufer gewünscht]*

Der Käufer bevollmächtigt den inländischen Zustellungsbevollmächtigten ferner unabhängig von der Zustellungsvollmacht und jederzeit widerruflich, etwaige Erklärungen (z. B. zu Sonderwünschen oder zur Abnahme) im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Urkunde abzugeben.

*[ggf. weiterer Zusatz, falls vom Käufer gewünscht]*

Auf ausdrücklichen Wunsch erteilen der Käufer und die Verkäuferin hiermit die Finanzierungsvollmacht gemäß vorstehend § [12.4] auch dem Zustellungsbevollmächtigten. Dies umfasst seitens des Käufers zudem abstrakte persönliche Schuldanerkenntnisse, Erklärungen zu einer etwaigen Gesamtschuldnerhaftung sowie zu einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte auch persönliche Vermögen. Der Notar hat über die Bedeutung dieser Erklärungen belehrt. Insbesondere hat er auf die rechtliche Bedeutung von Grundschulden, die Folgen eines abstrakten Schuldanerkenntnisses sowie einer notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfung hingewiesen.

**III**  
**Schlussvermerk**

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