

Inhalt des angebotenen Wohnungskauf- und Werkvertrages (Bauträgervertrag)

I. Vorbemerkung

1. Die Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH -im folgenden der „Verkäufer“ genannt- wird Eigentümer des Grundbesitzes Mühlenstraße 69/71, 17213 Malchow, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Waren von **Malchow** Blatt 4897:
Gemarkung: Malchow
- lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1
Flur: 19 Flurstück: 6/1 mit einer Größe von: 2.982 m²
Beschreibung: Gebäude- und Freifläche
- lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1
Flur: 19 Flurstück: 7/1 mit einer Größe von: 638 m²
Beschreibung: Gebäude- und Freifläche
Grundbuchstand
Abteilung I: eingetragener Eigentümer: Fleggard Elektro GmbH, Berlin;
Abteilung II: lfd. Nr. 1: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.;
Abteilung III: keine Belastungen;

Der Notar hat den Grundbuchinhalt am ???? feststellen lassen.

2. Der Verkäufer errichtet auf dem vorbezeichneten Grundstück [???:] sowie auf dem Flurstück 46/1 in drei Wohngebäuden insgesamt ca. 51 Wohnungen und 51 Kfz-Stellplätze sowie auf der angrenzenden Wasserfläche 40 Bootsanlegeplätze.

Mit Teilungserklärung des Notars vom zur UR-Nr. /2015 hat der Verkäufer das Grundstück in der Rechtsform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Wohnungseigentum aufgeteilt.

3. Hierbei wurde u.a. folgendes Wohnungseigentum gebildet: Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit gekennzeichneten Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit gekennzeichneten Stellplatz, beides im Lageplan mit T0.1 gekennzeichnet.

Die Aufteilung erfolgte in Übereinstimmung mit den Aufteilungsplänen. Sie sind der Teilungserklärung als Anlage beigefügt; auf sie wird verwiesen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist noch nicht erteilt.

Die Teilungserklärung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Die vorgenannte Urkunde liegt in beglaubigter Abschrift bei der Beurkundung vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen und die Beifügung zum heutigen Vertrag verzichten. Der zukünftige Eigentümer erklärt, eine beglaubigte Abschrift erhalten zu haben.

4. Die Beteiligten bestätigen die in Abschnitt V der Teilungserklärung erteilten Vollmachten, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Das bedeutet insbesondere, dass sie im Außenverhältnis bei der Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung und einer etwa dadurch notwendig werdenden Änderung des Kaufvertrages vertreten werden, also auch zu Erklärungen über die Einigung mit den übrigen Miteigentümern zu der Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsord-

nung, ggfs. auch nach deren grundbuchlichem Vollzug und nach Vollzug der Auflassung aus diesem Vertrag.

Im Innenverhältnis sind die Vollmachten in der Teilungserklärung dahingehend beschränkt, dass ohne Zustimmung der jeweiligen Käufer Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang ihres Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die diesen zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind (Sondernutzungsrechte), nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Die Befugnis des Verkäufers, Änderungen der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und etwa dadurch notwendig werdender Änderungen des Kaufvertrages vornehmen zu dürfen, geschieht beispielsweise zu dem Zweck, anderen Erwerbern die Möglichkeit zur Änderung der ihre Sondereigentume betreffenden Gestaltung (z. B. Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungseigentum) vornehmen zu können.

Der Verkäufer ist berechtigt, bis zur Eigentumsumschreibung eine Neuberechnung der Miteigentumsanteile vorzunehmen. Dem Käufer entstehen bei einer etwaigen Änderung der Miteigentumsanteile keine Mehrkosten.

II. Kaufgegenstand

1. Dies vorausgeschickt, verkauft die Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH das vorbezeichnete Wohnungseigentum mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör und einschließlich der nach dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistungen und den Bootsliegeplatz Nr. [???:]» - hierin "**Vertragsobjekt**" genannt - an Herrn Fritz Mustermann zu Alleineigentum.

-nachstehend insgesamt „Kaufgegenstand“ genannt-

2. Unter Bootsliegeplatz im vorgenannten Sinn ist lediglich ein Miteigentumsanteil an der Baulichkeit Steganlage sowie das Recht zu verstehen, ein Boot mit den Maximalabmessungen von x Metern an dem Steg der Eigentümergemeinschaft [???:]», Stegnummer / Genehmigungsnummer des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg [???:]» an der mit [???:]» gekennzeichneten Stelle anzulegen. Der Bootsliegeplatz ist mit den Verpflichtungen zur [???:]» Pachtzahlung für Wasserfläche und zum Unterhalt der Steganlage verbunden.
3. Dem Käufer sind die Lage des Kaufgegenstandes und sein Zustand bekannt. Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die sich in den Bauzeichnungen oder dem Lageplan befinden (z. B. Möbel, Haushaltsgeräte, Einbauküchen, Pflanztröge, Bewuchs usw.) sind nur dann Kaufgegenstand, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich genannt werden.

Auch alle anderen Angaben des Verkäufers in Prospekten und sonstigen Verkaufsunterlagen sowie eine etwa in Bauzeichnungen dargestellte Umgebung des Kaufgrundstücks begründen keine Verpflichtungen des Verkäufers.

4. Der Verkauf erfolgt frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Sanierungsvermerks und von (Grund-) Dienstbarkeiten, die ggfs. für die Bebauung des Grundbesitzes noch erforderlich sind oder werden (z. B. zur Sicherung von Ver- oder Entsorgungseinrichtungen sowie Fern-

sprechleitungen). Diese (Grund-) Dienstbarkeiten sind vom Käufer als nicht wertmindernd zu übernehmen. Gleiches gilt für Einträge in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde. Dem Käufer ist bekannt, dass zur Finanzierung des Bauwerks der Verkäufer ggfs. noch Finanzierungsgrundschulden bestellen wird. Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht, bei etwa noch im Grundbuch einzutragenden Grundschulden und der Vormerkung eine Rangänderung zu beantragen.

Der Verkäufer **beantragt** bereits jetzt die Pfandentlassung der in Abteilung III eingetragenen bzw. noch einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechte.

III. Bauausführung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt nach der Baubeschreibung und den Bauplänen herzustellen. Diese sind in den Urkunden vom .2015, UR Nr. /2015 (Teilungserklärung und UR Nr. /2015 (Baubeschreibung) enthalten.

Auf diese Urkunden, die in beglaubigter Ablichtung vorliegen, sowie die jeweils beigefügten Pläne und Anlagen wird verwiesen. Die Parteien erklären, dass sie eine beglaubigte Abschrift der vorgenannten Urkunden rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung erhalten haben. Der Inhalt der Urkunden ist den Beteiligten bekannt. Die Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Nach Belehrung durch den Notar verzichten die Beteiligten auf das Verlesen und Beifügen der Urkunden zu dieser Niederschrift.

2. Abweichend von der Baubeschreibung vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Eine weitere von der Baubeschreibung abweichende Ausführung der vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten darf der Käufer nur nach Genehmigung des Verkäufers in Auftrag geben. Die Genehmigung kann insbesondere versagt werden, wenn die Ausführung der Sonderwünsche baurechtlich unzulässig oder mit dem Baufortschritt unvereinbar ist. Übernimmt der Verkäufer selbst die Ausführung von Sonderwünschen, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrages. Anderenfalls haftet der Verkäufer hinsichtlich der Sonderwünsche weder für fristgerechte Ausführung noch für Sachmängel.

3. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst technisch einwandfrei zu errichten und nur normgerechte Baustoffe zu verwenden.

Die in den Zeichnungen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen von bis zu 2 % sind zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen werden ausgeglichen. Mehr- oder Minderzahlungen werden so errechnet, dass der Kaufpreis (ohne Garage oder Stellplätze) durch die vereinbarte Quadratmeterzahl dividiert wird und der sich so ergebende Quadratmeterpreis Berechnungsgrundlage für den Mehr- oder Minderpreis ist.

Bei eventuellen Abweichungen zwischen den Zeichnungen und der Baubeschreibung sind zunächst die Baubeschreibung und dann die Zeichnungen maßgeblich. Bei Sonderwünschen ist deren schriftlich vereinbarte Ausführung entscheidend.

4. Nach Maßgabe der folgenden Ausführungen behält sich der Verkäufer etwaige Änderungen in der Materialauswahl bzw. hinsichtlich der Bauausführung vor.

Grundsätzlich gilt, dass der Verkäufer zu derartigen Änderungen der Materialauswahl bzw. von Abweichungen von der Baubeschreibung sowie Prospektaten (Planung, Konstruktion und Ausführungsart sowie der vorgesehenen Baustoffe) nur aufgrund behördlicher Auflagen, statischer und technischer Anforderungen sowie gesetzlicher Neuregelungen berechtigt ist. Derartige Änderungen dürfen keine Minderung in Bezug auf Eignung oder Qualität bzw. Nutzbarkeit der Wohnungen darstellen, sie müssen konstruktiv, technisch gestalterisch bedingt und dem Käufer zumutbar sein.

Der Verkäufer geht nach dem jetzigen Stand der Planung nicht davon aus, dass es zu Änderungen in der Bauausführung kommt. Wenn das zukünftig noch geschehen muss, liegen einer solchen Änderung statische und baukonstruktive Notwendigkeiten zugrunde, zumal die Ausführungs- und Haustechnikplanung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen ist und bisher auch nur die Vorstatik vorliegt. Es kommen deshalb grundsätzlich z.B. Änderungen der Schachtführung, der Dämmstärken in der Fassade bzw. der Decken oder im Dach bzw. eine andere Dimensionierung in Betracht, ferner eventuell geänderte Fensteraufstärken (z. B. Einsatz von Brüstungsriegeln).

Änderungen des Materials sind beispielsweise notwendig bei erheblichen Lieferverzögerungen oder Einstellung von Produktserien.

5. Es ist ausschließlich Sache des Verkäufers, die Reihenfolge der Baudurchführung und von Teilleistungen im Rahmen des Gesamtbauvorhabens zu bestimmen.

Der Käufer darf Bauarbeiten weder anordnen noch aufhalten. Er kann nicht verlangen, dass von der vereinbarten Bauausführung abgewichen wird oder der vereinbarte Leistungsumfang verändert wird. Wünscht der Käufer Änderungen der Bauleistungen für sein Sondereigentum, wird der Verkäufer diese berücksichtigen, soweit der Bautenstand diese zulässt. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch erst, wenn hierüber zwischen den Vertragsparteien eine schriftliche Zusatzvereinbarung geschlossen und hierin der eventuell anfallende Mehrpreis vereinbart wurde.

6. Sind sich die Parteien über die vertragsgerechte Bauausführung uneinig, so soll dies durch einen vereidigten Sachverständigen für das Bauwesen, welcher auf Antrag einer der Parteien von der Handelskammer Bremen bestimmt werden soll, für beide Parteien als verbindlich festgestellt werden. Die Kosten des Sachverständigen trägt diejenige Partei, deren Auffassung durch den Sachverständigen nicht bestätigt wird.
7. Der Verkäufer weist darauf hin, dass bei der Berechnung der Wohnflächen die Balkone jeweils zu 50 % und Terrassen jeweils zu 25 % berücksichtigt worden sind. Die Anrechnungen entsprechen § 4 der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

IV. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt **123.456,78 €**
(in Worten: hundertdreiundzwanzigtausendvierhundertsechundfünfzig und 78/100 Euro).

Davon entfallen	
auf den Grundstücksanteil:	€
auf die Wohnung:	€
den Kfz-Stellplatz:	€
den Bootsliegeplatz:	€.

2. Im Kaufpreis enthalten sind:
- die Grundstücks- und Vermessungskosten,
 - Bau- und Baunebenkosten des Vertragsobjektes, sowie der Wege- und Sondernutzungsflächen, Zuwegung, Terrasse und Eingangspodest,
 - die Erschließungskosten derjenigen Erschließungsmaßnahmen, die durch die Baumaßnahme ausgelöst werden, wie Hausanschlusskosten.
- Im Kaufpreis nicht enthalten sind:
- die Grunderwerbsteuer
 - die Kosten von Sonderwünschen des Käufers, die von der Standardbauausführung abweichen,
 - die Notar- und Grundbuchkosten, die mit der Errichtung und dem Vollzug dieser Urkunde und der Bestellung und Eintragung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung zusammenhängen sowie anteilig auf den Miteigentumsanteil am Grundstück entfallenden Notar- und Gerichtskosten für die Bildung des Wohnungseigentums.

3. Umsatzsteuer

- a) *Der Verkäufer verzichtet auf die Umsatzsteuerfreiheit der Grundstückslieferung, so dass für den Kaufpreis von 123.456,78 € Umsatzsteuer anfällt. Da der Käufer Umsatzsteuerschuldner der durch diese Option ausgelösten Umsatzsteuer ist, verändert sich der Kaufpreis hierdurch nicht. Der Verkäufer verpflichtet sich, eine Rechnung für die Grundstückslieferung nicht vor dem Besitzübergang auszustellen.*
- b) *Der Verkäufer garantiert, dass dieser Kaufvertrag keine Geschäftsveräußerung i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG darstellt.
Sollte sich diese Erklärung als unrichtig erweisen, hat der Verkäufer unbeschadet weitergehender gesetzlicher Ansprüche den Käufer von einer Haftung für Betriebssteuern nach § 75 AO freizustellen.
Dem Käufer ist bekannt, dass er im Falle einer Geschäftsveräußerung den Vorsteuerberichtszeitraum des Verkäufers fortführt und insoweit an die Stelle des Verkäufers tritt, § 15 a Abs. 10 UStG.*
- c) *Der Käufer bestätigt, dass er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist, das Vertragsobjekt in vollem Umfang für sein Unternehmen erwirbt und das Vertragsobjekt umsatzsteuerpflichtig vermietet wird. Der Käufer bestätigt ferner, dass er nicht von den Regelungen des § 19 UStG (Regelungen für Kleinunternehmer) gebrauch machen wird.
Für den Fall, dass das Finanzamt die Unternehmereigenschaften des Käufers, aus welchen Gründen auch immer, nicht anerkennt und sich somit nachträglich herausstellt, dass eine Option zur Umsatzsteuer durch den Verkäufer nicht möglich war, hat der Käufer dem Verkäufer den hieraus entstandenen Schaden zu ersetzen, mindestens einen Betrag in Höhe von 19 % des Kaufpreises.
Der Käufer ist verpflichtet, diesen Sachverhalt nach Feststellung durch das Finanzamt unverzüglich dem Verkäufer anzuzeigen. Der Schadenersatz wird gleichzeitig mit der Anzeige zur Zahlung fällig.*
- d) *Bezüglich der sich aus den vorstehenden Buchstaben ergebenden Verbindlichkeiten oder Schadenersatzansprüche wird auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet.*

4. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung von (auch vollstreckbaren) Grundpfandrechten mit Zinsen und Nebenleistungen gemäß § 17 dieses Vertrages mitzuwirken.

V. Kaufpreiskonten/Fälligkeit

1. Der Kaufpreis ist entsprechend dem Baufortschritt in folgenden Raten zu zahlen:
 - 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten;
 - 28,0 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten;
 - 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen;
 - 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen;
 - 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäreinrichtungen;
 - 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen;
 - 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung;
 - 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beputzarbeiten;
 - 2,1 % für den Estrich;
 - 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich;
 - 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;
 - 2,1 % für die Fassadenarbeiten;
 - 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen.

2. **Grundvoraussetzung** für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreiskonten ist die Mitteilung des Notars, dass
 - aa) alle etwa zum Vollzug und zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen;
 - bb) die Begründung des Wohnungseigentums vollzogen ist und eine Eigentumsvormerkung gemäß § 7 dieses Vertrages am Vertragsobjekt im Range nur nach den in der Vorbemerkung dargestellten Belastungen und den Belastungen, die auf Veranlassung der Käufer eingetragen wurden, im Grundbuch eingetragen ist;
 - cc) die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch die Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle von den Käufern vertragsmäßig geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss den Käufern ausgehändigt werden.
 - dd) Weitere Voraussetzungen der Fälligkeit ist das Vorliegen einer Bestätigung der für eine Baugenehmigung zuständigen Behörde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder dass nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Für den Fall, dass eine behördliche Bestätigung nicht erteilt wird, da nicht vorgesehen, genügt eine Erklärung der Verkäuferin gleichen Inhalts. In diesem Fall tritt die Fälligkeit einzelner Raten erst ein, wenn

nach Eingang dieser Erklärung bei den Käufern mindestens ein Monat vergangen ist.

- ee) Der Verkäufer hat dem Käufer bei der ersten Rate nach § 632 a und 4 BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

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

3. Alternativ zur Regelung unter 2. ist Voraussetzung für die der Fälligkeit einzelner Kaufpreisraten die Bestätigung des beurkundenden Notars über das Vorliegen einer Bürgschaft gemäß § 7 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche der Käufer auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte. Sie ist aufrechtzuerhalten, bis der Kaufgegenstand vollständig bis auf eventuelle Eigenleistungen der Käufer fertiggestellt ist, längstens bis die unter 2. genannten Voraussetzungen vorliegen. In diesem Fall wird der Notar beauftragt, die Bürgschaftserklärung für die Käufer anzufordern, zu treuen Händen für die Käufer entgegenzunehmen und zu verwahren. Er hat bei beiden Parteien Mitteilung vom Eingang der Bankbürgschaft zu machen, jeweils eine Kopie der Bankbürgschaft zu übersenden und den Käufern zu bestätigen, dass die Zahlungen entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen erfolgen können. Die Bürgschaft ist an die Bank zurückzugeben, wenn die unter Buchst. a) genannten Voraussetzungen vorliegen, wobei der Notar jedoch nicht zu prüfen hat, ob die baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Hinsichtlich der vollständigen Fertigstellung bedarf es einer schriftlichen Bestätigung der Käufer.

Wenn die Käufer ihre Zustimmung zur Rückgabe der Bürgschaft nicht innerhalb von einem Monat erteilen, nachdem die Voraussetzungen für eine Rückgabe eingetreten sind und der Notar das schriftlich mitgeteilt hat, gehen die danach anfallenden Bürgschaftskosten zu Lasten der Käufer. Gleiches gilt, falls die Käufer nicht dafür sorgen, dass eine ihre Zahlungen finanzierende Bank eine ihr erteilte Unterbürgschaft innerhalb eines Monats zurückgibt, nachdem ihr durch den Notar mitgeteilt worden ist, dass die Voraussetzungen für eine Rückgabe gegeben sind.

Wollen die Käufer eine Bürgschaft verwerten, so hat der Notar sie ihnen auf erstes Anfordern zur Verfügung zu stellen.

Die für die Bürgschaft entstehenden Kosten trägt die Verkäuferin; die Kosten der Verwahrung bei dem beurkundenden Notar tragen die Käufer. Der Notar erläuterte den Käufern ausführlich die Bestimmungen der MaBV.

Sofern die Ausstellung einer Finanzierungs-/Unterbürgschaft für Fremdfinanzierungsmittel notwendig ist, wird die Verkäuferin die Übersendung der entsprechenden Bürgschaftsurkunde an die finanzierende Bank/Sparkasse veranlassen. Die Bürgschaftskosten trägt die Verkäuferin, die Kosten der evtl. Verwahrung bei dem beurkundenden Notar tragen die Käufer.

4. Der Verkäufer teilt den Käufern das Erreichen der Bautenstände und damit die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreisraten mit. Die Raten sind innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung des Verkäufers über die Fälligkeit zu bezahlen.
5. Die Bezahlung sämtlicher Kaufpreisraten erfolgt mit befreiender Wirkung ausschließlich auf das in der Lastenfreistellungserklärung angegebene Bau-Sonderkonto.
6. Die Abrechnung evtl. nach Beurkundung käuferseitig veranlasster sonderwunschbedingter Mehr- oder Minderpreise unterliegt der jeweiligen Individualvereinbarung. Eine Verrechnung erfolgt spätestens mit der letzten Kaufpreisrate.
7. Geraten die Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder Teilen hiervon in Verzug, sind Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu bezahlen. Die Geltendmachung weiteren Verzögerungsschadens bleibt vorbehalten. Der Verkäuferin verbleiben die gesetzlichen Rücktrittsrechte.
8. Der Notar belehrte die Beteiligten über die Bedeutung und die rechtlichen Folgen dieser Regelung, insbesondere im Hinblick auf die Verjährung des Kaufpreisanspruchs.
9. Bei dieser Kaufpreisfälligkeit nach Baufortschritt kommt es im Bereich des Sondereigentums ausschließlich auf den Bautenstand des Kaufgegenstandes an. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist maßgeblich, dass der Bautenstand funktionell dem Kaufgegenstand zuzuordnen ist.
10. Die Übergabe und Schlüsselaushändigung erfolgen nach Bezugsfertigkeit und Abnahme.

VI. Bezugs- bzw. Nutzungsfertigkeit

1. Die Bezugs- bzw. Nutzungsfertigkeit liegt vor, wenn die Innenarbeiten in der Einheit abgeschlossen sind sowie die Ver- und Entsorgung angeschlossen ist. Dies ist auch dann zu bejahen, wenn die Erschließungsarbeiten, die Außenarbeiten am Grundstück und/oder am Gebäude oder die Ausführung von Sonderwünschen des Käufers noch nicht vollständig durchgeführt sind. Das Treppenhaus wird bei Bezugsfertigkeit malermäßig noch nicht komplett fertig gestellt, sondern lediglich vorgestrichen. Aus Erfahrung des Verkäufers wird dieses bei Bezug der Wohnungen regelmäßig beschädigt, ohne dass der Verursacher festgestellt werden kann. Der Endanstrich erfolgt nach Einzug aller Parteien, spätestens aber 3 Monate nach der ersten Wohnungsübergabe. Die Bezugs- bzw. Nutzungsfertigkeit ist spätestens für den 31.10.2017 vorgesehen. Der Verkäufer ist berechtigt, diesen Termin nach mindestens dreimonatiger Vorankündigung vorzuziehen auf 31.07.2017.
2. Die bei konventioneller Bauweise unvermeidbaren Schlechtwettertage verlängern die Bauzeit. Das gleiche gilt für Verzögerungen durch Streik, Krieg, Aufstand, höhere Gewalt, Eigenleistungen, Insolvenz beauftragter Unternehmen sowie Eingriffe des Staates in das Baugeschehen und Leistungsverzögerungen durch die kommunalen Versorgungs- und Erschließungsträger.
3. Eine eventuelle Abweichung vom vorgenannten Termin aus den Gründen in Abs. 2. ist dem Käufer bei Kenntnis der Verzögerung unverzüglich bekanntzugeben und führt nicht zu Schadensersatzansprüchen.
4. Aufgrund der Konzeption des Gesamtprojektes weist der Verkäufer darauf hin, dass auch nach Bezugsfertigkeit weitere Bauaktivität (Neubauten, Hafenanlage) wahrscheinlich ist.

Die Käufer akzeptieren schon jetzt etwaige Behinderungen durch die Baumaßnahmen nach Übergabe und Abnahme. Diese stellen keinen Mangel dar.

VII. Sonderwünsche und Eigenleistungen

1. Schriftliche Aufträge für Baumaßnahmen, die von der Baubeschreibung in der Verweissungsurkunde (Teilungserklärung) und in diesem Vertrag abweichen, sind Sonderwünsche.
2. Die Durchführung von Sonderwünschen und Eigenleistungen bedarf der Zustimmung des Verkäufers. Der Verkäufer wird die Ausführung von Sonderwünschen oder von Eigenleistungen unter Berücksichtigung baurechtlicher, architektonischer, technischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte sowie unter Berücksichtigung des Bautenstandes zulassen.
3. Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für Sonderwünsche, eventuelle durch die Sonderwünsche entstehende Bauzeitverzögerungen, z. B. durch Lieferfristen etc. Diese muss sich der Käufer anrechnen lassen.
4. Gutschriften für Einsparungen erhält der Käufer von dem Verkäufer, wenn und soweit auch dessen beauftragte Unternehmer dem Verkäufer eine Gutschrift gewährt oder den Werklohn herabsetzt. Die Umsatzsteuer hat der Käufer als Endabnehmer zu tragen.
5. Die Fälligkeit der Kaufpreistraten wird durch etwaige Sonderwünsche oder Eigenleistungen nicht berührt.

VIII. Abnahme

1. Sobald der Verkäufer mitteilt, dass der Kaufgegenstand bezugsfertig ist, hat der Käufer die Werkleistung abzunehmen, auf Verlangen Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Außenanlagen gesondert. Dabei sind in einem Abnahmeprotokoll alle noch ausstehenden Leistungen und sichtbaren Mängel aufzunehmen. Diese wird der Verkäufer in angemessener Frist beheben.
2. Bei Abnahme erfolgt gleichzeitig die Übergabe durch eine gemeinsame Besichtigung, über die ein gemeinsames Protokoll angefertigt wird. Darin sind alle etwaig noch ausstehenden Leistungen und sichtbaren Mängel aufzunehmen.
3. Wegen geringfügiger Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Käufer das abnahmefähige Werk nicht innerhalb einer ihm von dem Verkäufer bestimmten angemessenen Frist abnimmt.
4. Der Verkäufer hat die für die Übergabe und Abnahme vorgesehenen Termine mindestens 2 Wochen vorher dem Käufer schriftlich mitzuteilen.
5. Erscheint der Käufer zum Abnahmetermin nicht, ist der Verkäufer berechtigt, einen zweiten Abnahmetermin festzusetzen und diesen dem Käufer zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Erscheint der Käufer auch zum zweiten Abnahmetermin nicht, gilt der Kaufgegenstand als abgenommen. Auf die Folgen ist in der Mitteilung hinzuweisen. Mit der Abnahme des Kaufgegenstandes werden auch die gemeinschaftlich genutzten Flächen abgenommen. Sollten diese erst teilweise fertig gestellt sein, so erfolgt insoweit eine Teilabnahme und die weitere Abnahme nach vollständiger Fertigstellung.

6. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass bezüglich Baumängeln am Gemeinschaftseigentum von der Versammlung der Wohnungseigentümer Beschlüsse gefasst werden können, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen durch den Käufer einschränken oder ausschließen, da der Erwerber an solche Beschlüsse gebunden ist.

IX. Übergabe

1. Mit dem Tage der Übergabe, bzw. im Falle des § 8 Abs. 5 mit dem Tage des zweiten Abnahmetermins, gehen die Nutzungen und Lasten des Kaufgegenstandes sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden auf diesen Tag nach dem Verhältnis der Zeit verrechnet. Der Käufer tritt zum Zeitpunkt der Besitzübergabe des jeweiligen Wohnungseigentums in bereits bestehende Verträge zur Lieferung von Gas, Wasser und Strom ein. Gleiches gilt für Wartungsverträge.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, insbesondere Wartungsverträge für private in Miteigentum stehende Anlagen, wie z.B. Aufzug oder Heizungsanlage abzuschließen.

2. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit dem Tage der Besitzübergabe bzw. im Fall des § 8 Abs. 5 mit dem Tage des zweiten Abnahmetermins auf den Käufer über. Ihm stehen von diesem Tage an die Ansprüche aus den Versicherungen zu.

X. Gewährleistung

1. Der Kaufgegenstand muss in seiner Beschaffenheit den getroffenen Vereinbarungen entsprechen. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand zum ganz überwiegenden Teil durch Handarbeit hergestellt wird. Als vereinbarte Beschaffenheit gilt daher, dass geringfügige Abweichungen von den Planmaßen und Normen im Rahmen zulässiger Toleranzen keine Sachmängel sind. Geringfügige Abweichungen von den Planmaßen und Normen sind z. B.: Unbedeutende Haarrisse im Putz, geringfügige Unebenheiten in Wand-, Decken- und Fußbodenflächen, geringfügige ästhetische Abweichungen, die die Funktion von Einrichtungen nicht beeinträchtigen, sichtbare arttypische Eigenschaften natürlicher Baumaterialien.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass das Holz in den ersten 2-3 Jahren nach dem Bezug noch "arbeiten" wird, weil sich das Holz als natürlicher Werkstoff u.a. jahreszeitlich und temperaturbedingt geringfügig ausdehnt bzw. zusammenzieht. Dadurch kann es insbesondere in den Übergängen zwischen Wand und Decke zu optischen Beeinträchtigungen in Form von Rissbildungen kommen. Wenn diese auftreten sollten, erfolgt die Behebung dieser Rissbildungen erst nach Ablauf der zweiten Heizperiode nach dem Bezug.

Sachmängelhaftung

Für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks (Grund und Boden) wird von dem Verkäufer ebenso wenig Gewähr geleistet wie für offene oder versteckte Mängel und Fehler. Der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Von jeder Art von Haftungsausschluss sind im Hinblick auf § 309 Nr. 7 BGB etwaige Ansprüche des Käufers

a) auf Schadensersatz wegen Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, wenn der

Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und
b) für Schäden, die aus einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auch einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen, ausgenommen.

2. Der Verkäufer haftet jedoch dafür, dass das Bauwerk nach Maßgabe der in § 2 dieses Vertrages enthaltenen Regelungen und erwähnten Unterlagen unter Verwendung von Baustoffen, welche mindestens den DIN-Normen entsprechen, nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet und fertig gestellt wird. Im Übrigen gilt für die zu erbringenden Bauleistungen folgendes:
Der Verkäufer leistet unter Ausschluss weitergehender Ansprüche Gewähr auf das zu errichtende Gebäude nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB).
Die Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche betragen danach bei Bauwerken fünf Jahre und bei Arbeiten am Grundstück selbst zwei Jahre. Die Verjährung der Gewährleistungsansprüche beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme des Kaufobjektes. Die Gewährleistung erstreckt sich nicht auf Eigenleistungen des Käufers oder Sonderwünsche des Käufers, die nicht vom Verkäufer oder in dessen Auftrag durchgeführt werden.

3. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass für nach der Abnahme entstehende Schäden, die auf Verschleiß, Überbeanspruchung, unsachgemäßer Behandlung, nicht fachgerechter Veränderung oder Beschädigung durch Dritte oder auf nicht fachgerechter, unzulänglicher oder gänzlicher Unterlassung von Pflege oder Wartung des Bauwerkes oder einzelner Teile beruhen, keine Gewährleistung übernommen wird. Insbesondere leistet der Verkäufer für Gebrauchsteile und sonstige Bauteile, die wegen bestimmungsgemäßen Verschleißes nur über eine begrenzte Nutzungsdauer verfügen und/oder ständiger Wartung bedürfen, wie z. B.

- Anstriche
- Beschläge an Fenstern und Türen,
- Armaturen der Sanitär- und Heizungsinstallation,
- Dichtungen, Schalter etc.,
- elastische Fugendichtungen

nur Gewähr, wenn und soweit die gerügten Mängel nicht auf normalem Verschleiß, mangelnder oder unterlassener Wartung und/oder unsachgemäßem Gebrauch beruhen. Es gelten ergänzend die Regelungen in Anlehnung an die VOB Teil C DIN 18202 (Maßtoleranzen).

Für die technischen Anlagen wie z. B. Heizungsanlage oder Aufzug ist Garantievoraussetzung, dass vom Käufer bzw. vom Verwalter ein Wartungsvertrag mit einer anerkannten Fachfirma abgeschlossen wird. Setzungs-, Spannungs- und Trocknungsrisse sind im Rahmen der zulässigen Toleranzen nicht als Mangel anzusehen. Im Hochbau zulässige Toleranzen ergeben sich aus DIN 18202 in der zum Zeitpunkt des Bauvorhabens gültigen Fassung.

Ein Rücktrittsrecht steht dem Käufer nur bei wesentlichen Mängeln zu und nur dann, wenn er den Verkäufer zuvor zur Nacherfüllung aufgefordert hat und die Nacherfüllung nach der nachstehenden Bestimmung als fehlgeschlagen gilt.

Verlangt der Käufer wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung Schadensersatz statt der Leistung oder den Kaufpreis zu mindern oder von dem Vertrag zurückzutreten, so gilt die Nacherfüllung erst dann als fehlgeschlagen, wenn der Käufer dem Verkäufer erfolglos mindestens zwei Mal eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

Bei der Berechnung der Frist sind Art und Ursache des Mangels zu berücksichtigen, ebenso, dass der Verkäufer Gewährleistungsansprüche mit entsprechenden Fristsetzungen gegenüber seinen Subunternehmern durchzusetzen hat.

Verlangt der Käufer Nacherfüllung, so steht das Wahlrecht, den Mangel zu beseitigen oder ein neues Werk herzustellen, dem Verkäufer zu.

4. Rechtsmangelhaftung

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang des Kaufobjektes und für dessen Freiheit von in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechten Dritter, die vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt worden sind.

XI. Haftungsausschluss

1. Der Käufer darf die Baustelle bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens nur auf eigene Gefahr nach vorheriger Anmeldung beim Verkäufer und mit dessen Zustimmung betreten.
2. Der Verkäufer haftet nicht für Schäden irgendwelcher Art, insbesondere nicht für Unfälle und deren Folgen, es sei denn, es liegt ein Fall vor, der in diesem Vertrag vom Haftungsausschluss ausgenommen ist, wobei bei der Beurteilung die besonderen Verhältnisse, insbesondere die typischen Gefahren, wie sie üblicherweise auf Baustellen zu erwarten sind, zu berücksichtigen sind.
3. Dem Käufer ist bekannt, dass generell bei Neubauten nach Bezug intensives Heizen und Belüften (in der ersten Heizperiode) erforderlich ist, um aus der Bauzeit resultierende Baufeuchtigkeit zu beseitigen.
4. Die Parteien vereinbaren, dass die Fußleisten erst nach Ablauf der 1. Heizperiode angebracht werden um die Diffusion der Restfeuchte aus dem Estrich zu ermöglichen.

XII. Nichtdurchführung des Vertrages, Rücktrittsfolgen

1. Wird dieser Vertrag nicht durchgeführt, sind die auf dem Bau-Sonderkonto eingezahlten Beträge Zug-um-Zug gegen Löschung eventuell eingetragener Grundpfandrechte und Eigentumsvormerkungen an den Käufer auszuzahlen.
2. Die Partei, welche die Nichtdurchführung des Vertrages zu vertreten hat, ist der anderen Partei nach den gesetzlichen Bestimmungen zu Schadenersatz verpflichtet. Hat der Käufer die Nichtdurchführung zu vertreten, kann der Verkäufer einen pauschalen Schadenersatz von 6 % der vereinbarten Gegenleistung verlangen, sofern nicht der Käufer nachweist, dass dem Verkäufer ein geringerer Schaden entstanden ist oder der Verkäufer nachweist, dass der Schaden höher ist. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Schadenersatzansprüche vom Bau-Sonderkonto abzurufen. Das gilt auch für die dem Verkäufer entstehenden Kosten und Abgaben.
3. Die Rücktrittserklärung des Käufers bedarf der Schriftform. Sie muss dem Verkäufer innerhalb von vier Wochen zugegangen sein, nachdem der Umstand, der das Rücktrittsrecht begründet, bekannt geworden ist.
4. Der Verkäufer kann ein ihm zustehendes gesetzliches Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzuges des Käufers nur schriftlich gegenüber dem Käufer ausüben. Wenn der Käufer

zu diesem Zeitpunkt bereits Teilzahlungen geleistet hat, ist der Rücktritt nur wirksam, wenn der Erklärung die selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes beigefügt ist, die den Anspruch des Käufers auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile sichert. Liegt dem Käufer eine Bürgschaft gemäß § 7 MaBV vor, ist diese innerhalb 7 Tagen nach Erhalt der Rücktrittserklärung an den Verkäufer zurückzugeben.

XIII. Grundstück und Grundstücksumgebung

1. Der Verkäufer ist hinsichtlich des Grundstückes verpflichtet, die Anforderungen zu erfüllen, die das Bundesbodenschutzgesetz verlangt. Weitergehende Eigenschaften sind nicht geschuldet, soweit hiervon nicht die vertragsgemäße Herstellung der Baulichkeiten berührt wird.
2. Der Verkäufer ist frei in der Gestaltung der Außenanlagen, soweit in der Baubeschreibung nicht etwas anderes bestimmt ist.
3. Dem Käufer ist die Umgebung des verkauften Grundstückes bekannt.

XIV. Vertragsdurchführung

1. Der Notar wird bevollmächtigt, mittels Eigenurkunde alle Beteiligten bei der Abgabe formell- und materiell-rechtlicher Erklärungen uneingeschränkt zu vertreten. Er wird angewiesen, die für die Wirksamkeit dieser Urkunde und ihren Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Negativatteste anzufordern und entgegenzunehmen. Soweit privatrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, soll der Notar diese unter Übersendung eines kostenpflichtigen Entwurfs anfordern. Für die Vertragsbeziehungen der Beteiligten sollen Genehmigungserklärungen jeder Art mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar für alle Beteiligten wirksam sein.
2. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Mitarbeiter des Notars, Frau Mandy Schneider, Frau Stefanie Ruff und Frau Anne Schulz und zwar jede für sich allein, mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur beim amtierenden Notar ausgeübt werden darf, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Urkunde etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht soll mit dem Tode der Vollmachtgeber nicht erlöschen, sondern auch für deren Erben wirksam sein. Sie endet 6 Monate nach Vollzug im Grundbuch. Die Voraussetzungen für den Gebrauch dieser Vollmacht, die nur durch die Beteiligten gemeinsam widerrufen werden kann, sind dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
3. Bei Personenmehrheit einer Partei bevollmächtigen sich diese Beteiligten untereinander jeweils gegenseitig - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - alle Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie sämtliche Tathandlungen vorzunehmen, die mit diesem Vertrag, seiner Durchführung und evtl. Rückabwicklung im Zusammenhang stehen. Sie übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
4. Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten gelten hiermit als dem Grundbuchamt mitgeteilt im Sinne des § 171 BGB. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich gegenseitig, von ihrer eigenen Antragsberechtigung keinen Gebrauch zu machen.

XV. Belastungsvollmacht

1. Der Verkäufer erteilt hiermit mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur beim amtierenden Notar ausgeübt werden darf, dem Käufer Vollmacht, das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten jeder Art in beliebiger Höhe nebst Zinsen und allen Nebenleistungen zu belasten, den Verkäufer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen sowie alle Löschungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen und Freigabeerklärungen zu erteilen und die entsprechenden Anträge zu stellen und zurückzunehmen.
Diese Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Die Erteilung von Untervollmachten ist gestattet. Diese Vollmacht gilt unabhängig davon, ob der Vertrag im Übrigen rechtswirksam ist.
2. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass zur Belastung die Bildung des Wohnungseigentums und die Anlegung eines entsprechenden Grundbuchs notwendig ist.
Bis dahin erstreckt sich vorstehende Vollmacht deshalb auf das gesamte ungeteilte Flurstück.
Der Notar darf von der Bestellsurkunde solange nur einfache Abschriften herausgeben, bis ihm ein Pfandfreigabeversprechen des Kreditinstitutes bezüglich des nicht mitveräußerten Wohnungseigentums vorgelegt wird. Die Erklärung muss weiterhin die Verpflichtung enthalten, vor Bildung des Wohnungseigentums/Vertragsobjektes keine Zwangsverwertungsmaßnahmen in den belasteten Grundbesitz zu betreiben.
3. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsurkunde folgende Bestimmungen wiedergegeben werden:
 - Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis geleistet hat. Abweichende Sicherheitsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
 - Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine Zahlungspflichten. Der Käufer wird ihn von allen diesbezüglichen Kosten freihalten.
4. Sämtliche Rechte, die dem Verkäufer in Bezug auf diese Grundpfandrechte zustehen, sollen mit der Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall mit Umschreibung des Eigentums am Pfandobjekt auf den neuen Eigentümer übergehen, ohne dass es hierzu einer weiteren Erklärung bedarf.
5. Der Käufer als Darlehensnehmer weist den Grundpfandrechtsgläubiger bereits heute an, die Auszahlung der Darlehen, die durch hiernach bestellte Grundpfandrechte gesichert werden, bis zur Höhe des Kaufpreises nur zur Tilgung der Kaufpreisschuld nach Maßgabe dieses Vertrages vorzunehmen.

XVI. Kosten und Steuern

Der Verkäufer trägt die Kosten der Lastenfreistellung.

Alle übrigen mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten einschließlich der anteiligen Kosten der Teilungserklärung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XVII. Auflassung/Vormerkung

1. Die Erschienenen erklärten sodann die Auflassung wie folgt:
Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Vertragsobjekt auf den Käufer übergeht und beantragen die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.
2. Die Bewilligung zur Eintragung des Eigentumsübergangs wird dagegen ausdrücklich nicht erklärt.
Der Verkäufer bevollmächtigt den Notar, in seinem Namen die Bewilligung abzugeben, den Eigentumswechsel eintragen zu lassen, sobald dem Notar
- alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen und
- die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist.
Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Notar unverzüglich nach Erhalt des Kaufpreises eine entsprechende schriftliche Bestätigung zu übersenden.
Der Käufer kann die Zustimmung des Verkäufers zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils verlangen, wenn das Vermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht.
Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzungen nicht zu prüfen.
3. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung des Vertragsobjektes zugunsten des Käufers.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt die Löschung dieser Eigentumsvormerkung am Vertragsobjekt nach Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen er nicht zugestimmt hat.

Der Notar gilt als von beiden Parteien unwiderruflich ermächtigt, die Löschung der Eigentumsvormerkung durch Eigenerklärung zu bewilligen und zu beantragen. Diese Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt und ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

Im Innenverhältnis gilt, dass von dieser Vollmacht nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn:

- der Kaufpreis nach Fälligkeit nicht vertragsgemäß gezahlt ist
- der Vertrag sich als undurchführbar erweist oder rückabzuwickeln ist.

Eine Verpflichtung des Notars, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht jedoch nicht.

XVIII. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige oder unwirksame Bestimmung ist dann durch eine ähnliche, dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende, gültige Bestimmung zu ersetzen.

XIX. Hinweise des Notars

Die Beteiligten sind von dem Notar darauf hingewiesen worden, dass

1. Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner haften. Im Vertrag geregelte Übernahmepflichten gelten nur im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten;
2. das Grundbuchamt den Käufer als Eigentümer erst dann in das Grundbuch einträgt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und die zur Umschreibung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen sowie ein etwa verlangter Gerichtskostenvorschuss bezahlt worden ist;
3. für Kaufpreiszahlungen, die vor Eintragung einer rangsicheren Eigentumsvormerkung erfolgen, keine dingliche Sicherheit am Grundstück besteht. Ein etwaiger Anspruch auf Rückzahlung bereits bezahlter Teile des Kaufpreises ist jedoch im Falle der Bürgschaftsgestellung durch Bürgschaft abgesichert;
4. alle Vereinbarungen, insbesondere auch solche Sonderwünsche, zu denen der Verkäufer direkt verpflichtet werden soll, beurkundet sein müssen und bei einem Verstoß dagegen, insbesondere bei Beurkundung eines falschen Kaufpreises der Vertrag seinem ganzen Umfang nach unwirksam sein kann (§ 311 b Abs. 1 BGB); nicht beurkundete Sonderwünsche gelten als nicht vereinbart.
5. bei Verweisen auf eine andere Urkunde oder einen Plan der Inhalt der Urkunde oder des Planes, auf die verwiesen wird, zum Inhalt der Niederschrift gehören und damit für die Vertragsparteien unmittelbare Rechte und Pflichten erzeugen.