



Verhandelt

zu Frankfurt am Main, am 14. September 2007

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Hans-Helmut Rodenburg**

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz zu Frankfurt am Main,

erschieden heute:

1. Herr Hans Roderich Eller, geb. am 29. Mai 1954, Stresemannallee 30, 60596 Frankfurt am Main, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht des amtierenden Notars vom 18. April 2007, Urkundenrolle Nr. 205/2007, welche nicht widerrufen ist, während der Beurkundung im Original vorlag und deren dieser Urkunde beigefügte Abschrift mit dem Original übereinstimmt, was der Notar hiermit beglaubigt, für die

NCC Deutschland GmbH, Am Bahnhof 1, 15517 Fürstenwalde,

- nachstehend „**Verkäuferin**“ genannt –

2. Herr Sanjay Raweri, geb. am 21. Dezember 1975, Bolongarostraße 101c, 65929 Frankfurt am Main,

3. Frau Deepika Raweri geb. Chopra , geb. am 16. September 1978, Bolongarostraße 101c, 65929 Frankfurt am Main,

- nachstehend „Käufer“ genannt -

Der Erschienenene zu 1) ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 2) und 3) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Personalausweise.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung i. S. von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint. Der Käufer bestätigt, dass er den Text dieser Urkunde bereits 14 Tage vor dem heutigen Termin zur Durchsicht erhalten hat.

Dieses vorausgeschickt erklären die Erschienenen, handelnd wie angegeben, folgenden

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

### **§ 1**

#### **Vorbemerkungen und Vertragsgegenstand**

##### Vorbemerkungen

Die Verkäuferin ist Eigentümer der Grundstücke eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main von Kalbach, Blatt 3679

Ifd. Nr. 26: Flur 12 Flurstück 542/6, Gebäude- und Freifläche, Erna-Pinner-Straße, mit 2.909 qm

Ifd. Nr. 27: Flur 12 Flurstück 542/8, Gebäude- und Freifläche, Erna-Pinner-Straße, mit 254 qm

(Anlage 1)

Die Verkäuferin hat am 15.03.2007 zu Urkundenrolle Nr. 125/2007 des amtierenden

Notars mit der HA Hessenagentur GmbH (Treuhand) eine Abwendungs- und Ablösungsvereinbarung geschlossen. Innerhalb dieser Urkunde wurde u.a. folgendes geregelt:

1.

Die Verkäuferin hat sich verpflichtet, folgende der Abwendungsvereinbarung zugrunde liegenden Satzungen, städtebaulichen Planungen und sonstigen Vorgaben bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücksflächen in der Ginsterhöhe-Ost einzuhalten:

- die Entwicklungssatzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Am Riedberg, in Kraft getreten am 08.05.1997 (Amtsblatt vom 22.04.1997, Seite 236/237),
- den Bebauungsplan Nr. 803 – Am Riedberg -, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung der Stadt vom 29.08.2000 (Amtsblatt vom 29.08.2000, Seite 670/671) einschließlich der Festsetzungen des Bebauungsplanelntwurfs Nr. 803 Ä, der entsprechend der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung die aktuellen Planungsziele der Stadt beschreibt und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 803 vorangestellt wird,
- der kaufgegenständliche Grundbesitz unterliegt nach Maßgabe der §§ 169 Absatz 1 Ziffer 8, 162, 163 BauGB nicht mehr den besonderen Vorschriften des Entwicklungsrechts gemäß §§ 165 ff BauGB mit der Folge der Löschung des Entwicklungsvermerks im Grundbuch, wenn die Stadt Frankfurt am Main die Entwicklungssatzung aufhebt oder bezüglich des verkauften Grundbesitzes die Entwicklungsmaßnahme durch Verwaltungsakt als abgeschlossen erklärt hat. Bis zu diesem Zeitpunkt bedarf der Käufer zur Veräußerung des Grundbesitzes an Dritte einer Entwicklungsgenehmigung der Stadt Frankfurt am Main. Die Stadt wird diese Genehmigung versagen, wenn der Käufer den von ihm verkauften Grundbesitz nicht zum Endwert für Grund- und Boden ( § 169 Abs. 8 BauGB) an Dritte weiterveräußert. Der Endwert entspricht dem Kaufpreis

für Grund und Boden gemäß § 6 Ziffer 1 dieses Vertrages.

- die mit der Stadt – Stadtplanungsamt – abgestimmten städtebaulichen Entwürfe nebst dem Gestaltungshandbuch/ergänzenden Bebauungsvorgaben,
- die Qualitätsziele des Stadtplanungsamtes für den städtebaulichen und hochbaulichen Entwurf in der Entwicklungsmaßnahme am Riedberg, dieser Urkunde als Anlage beigefügt,
- den Stadtverordnetenbeschluss vom 8. Juni 2000 zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze (mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit in Ein- und Zweifamilienhäusern),
- die Fernwärmesatzung Riedberg vom 10.12.2003 (Amtsblatt vom 09.12.2003, Seiten 1730/1731).

Die Bebauung umfasst die erstmalige und endgültige Herstellung der inneren Erschließung im Vertragsgebiet, insbesondere die Erstellung der Privatstraßen und –wege einschließlich Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün sowie der privaten Ver- und Entsorgungsanlagen.

Zu der Bauverpflichtung der Verkäuferin gehört auch die erstmalige Herstellung der Außenanlagen nach Maßgabe der zuvor genannten Planungen und Vorgaben.

Der Treuhänder (HA Hessenagentur GmbH) verpflichtet sich, die öffentliche Erschließung gemäß § 127 Abs. 2 BauGB und die öffentlichen Entwässerungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BauGB) herzustellen.

2.

Die Veräußerung der gesamten Fläche bzw. einzelner Grundstücke im Vertragsgebiet ist nur mit Genehmigung der Stadt zulässig (§ 169 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. §§ 144, 145 BauGB).

3.

Die Verkäuferin wird im Falle der Übereignung der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in der Abwendungsvereinbarung übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind.

Der Käufer erkennt diese Verpflichtungen hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger als verbindlich an und verpflichtet sich selbst, bei einer Weiterveräußerung dem Käufer ebenfalls die vorstehenden Verpflichtungen aufzuerlegen.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich der Kaufgegenstand innerhalb eines umfangreichen Neubaugebietes befindet, das in verschiedenen zeitlichen Abschnitten erschlossen und bebaut wird und sich daraus Beeinträchtigungen ergeben können, die der Käufer entschädigungslos dulden wird.

Die Verkäuferin ist berechtigt, bis zum Verkauf der letzten Einheit geeignete Werbemaßnahmen zu veranlassen. Hierzu gehören die Errichtung von Bau- und Verkaufsschildern, Verkaufscontainern und Werbefahnen. Diese Einrichtungen sind auf den hier verkauften Sondernutzungsflächen – sofern vorhanden – bei Besitzübergabe an den Käufer zu entfernen.

Die Verkäuferin hat ferner am 4. April 2007 zu Urkundenrolle Nr. 184/2007 des amtierenden Notars Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG an dem neu gebildeten Grundstück gebildet. Die Wahrung der Teilungserklärung im Grundbuch ist bislang noch nicht erfolgt.

Der Notar belehrte in diesem Zusammenhang darüber, daß der Kaufgegenstand dieser Urkunde erst dann belastet werden kann, wenn die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen ist und neue Grundbuchblätter angelegt sind, d.h., dass auch erst dann die Vormerkung sowie Finanzierungsgrundpfandrechte in das Grundbuch eingetragen werden können.

Der Grundbesitz ist gegenwärtig wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 4: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Az: 61.B 41 Ra, Stadt Frankfurt am Main); gemäß § 165 Abs. 9 BauGB

lfd. Nr. 5: Eigentumsübertragungsvormerkung für NCC Deutschland GmbH, Fürstenwalde

Abt. III:

lastenfrei

Die aufschiebend bedingten Übertragungsansprüche der HA Hessenagentur GmbH werden durch die Eintragung von Vormerkungen, lastend auf den betreffenden Grundstücken im Vertragsgebiet, im ersten Rang gesichert. Die HA Hessenagentur GmbH hat sich innerhalb der Abwendungsvereinbarung verpflichtet, mit Erfüllung der Bauverpflichtung der Verkäuferin für das jeweilige Grundstück die Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung kostenfrei zu erteilen. Der Notar belehrt über die gesamten rechtlichen Zusammenhänge und weist darauf hin, dass die HA Hessenagentur GmbH sich innerhalb der Abwendungsvereinbarung bereit erklärt hat, die für den Käufer notwendigen Rangrücktritte für die vom Käufer zu bestellenden Grundpfandrechte zu erklären.

Zum Zwecke der Sicherung der Baufinanzierung sowie der Durchführung und Regelung der Benutzung des gesamten Bauvorhabens behält sich die Verkäuferin vor:

a)

den Grundbesitz noch mit weiteren Grundpfandrechten im Range vor der für die Kaufpartei einzutragenden Auflassungsvormerkung zu belasten;

b)

in Abt. II des Grundbuches noch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sowie

Grunddienstbarkeiten (im Range vor der nach diesem Vertrag bestellten Auflassungsvormerkung und vom Käufer veranlassten Grundpfandrechten) und im Baulastenverzeichnis Baulasten eintragen zu lassen.

Der Käufer akzeptiert bereits heute die für eine ordnungsgemäße Bebauung und Unterhaltung der gesamten Wohnanlage bestehenden und eventuell noch zu bestellenden Dienstbarkeiten und Baulasten im Grundbuch bzw. im Baulastenverzeichnis, nur soweit diese zur technischen und/oder baurechtlichen Durchführung des Bauvorhabens notwendig sind. Die Verkäuferin und der Käufer bevollmächtigen die in § 18 genannten Notariatsangestellten, die zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen bzw. zurückzunehmen. Die im Zusammenhang mit der Eintragung dieser Dienstbarkeiten/Grunddienstbarkeiten oder Baulasten entstehenden Kosten werden von der Verkäuferin getragen.

Die Verkäuferin wird mit einem Versorgungsunternehmen einen Lieferungs- und Annahmevertrag hinsichtlich der Nahwärme zu ortsüblichen Bedingungen zeitnah abschließen. Der Käufer erklärt sich bereits heute mit dieser Vorgehensweise einverstanden und tritt bereits heute in den noch abzuschließenden Vertrag ein.

In die Grundstücke können gemeinschaftliche, alle Grundstücke betreffende Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Auf den Grundstücken können die für die Beleuchtung dieser Grundstücke notwendigen Anlagen, Einrichtungen und Stromzähler untergebracht werden. Gegebenenfalls erforderliche Dienstbarkeiten werden auf Verlangen der Versorgungsunternehmen bestellt.

#### Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist ein Miteigentumsanteil von 682/10.000stel an den vorbezeichneten Grundstücken, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 8 nebst Garage Nr. G8 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Parzelle 8 bezeichneten und rot umrandeten Grundstücksflächen inklusive des PKW-Stellplatzes für Haus 8 (Grundstücksplan), was einem Gesamtanteil von ca. 215,77 qm entspricht.

Das Hausgrundstück, das dem Käufer zur Sondernutzung unterliegt, hat eine Größe von ca. 181,69 qm. Diese ist aus bautechnischen und katasterlichen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt nur circa – wie vor - festzulegen. Aufgrund dessen wird zwischen den Parteien vereinbart, dass eine Grundstücksfläche des vorbezeichneten Hausgrundstücks, die von der vorstehend angegebenen circa-Größe abweicht, zwischen den Parteien sowohl bei der Minder- als auch Mehrfläche von mehr als 3 % auf der Basis eines Quadratmeterpreises von EUR 510,00 auszugleichen ist. Die Abrechnung erfolgt mit der letzten Kaufpreisrate. Der Notar weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich aufgrund dessen auch die Miteigentumsanteile verändern können. Daher erklärt sich der Käufer bereits heute mit einer Änderung der Miteigentumsanteile und damit auch einer diesbezüglichen Änderung der Teilungserklärung einverstanden und bevollmächtigt die in § 18 genannten Notariatsangestellten entsprechende Änderungen vorzunehmen.

Hinsichtlich der Gemeinschaftsfläche (Wegegrundstücke) vereinbaren die Vertragsbeteiligten unwiderruflich folgendes:

- a)  
das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen ist auf Dauer ausgeschlossen
- b)  
sämtliche im Teil „Gestaltungshandbuch“ in der Urkunde Nr. 182/2007 (Grundlagenurkunde) enthaltenen Regelungen sind verbindlich,
- c)  
die Kosten und Lasten der Gemeinschaftsflächen werden auf die Miteigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile umgelegt.

Der Käufer erklärt sich mit der vorstehenden Vereinbarung einverstanden. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der vorstehenden Regelungen im Grundbuch. Die in § 18 benannten Notariatsangestellten sind berechtigt, und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sämtliche zur Eintragung der vorstehenden Miteigentümerregelung erforderli-

chen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen sowie entsprechende vollziehbare Dienstbarkeiten mit dem vorbezeichnet vereinbarten Inhalt im Grundbuch zu bewilligen und beantragen.

Die genaue Aufteilung des Hauses ergibt sich aus den dieser Urkunde beigefügten Plänen. Die Baubeschreibung und sonstige vertragliche Bestandteile für den Vertragsgegenstand ergeben sich aus der Verweiskunde Nr. 182/2007 (Baubeschreibung und Gestaltungshandbuch) des amtierenden Notars. Ferner erkennt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger die Regelungen innerhalb des Teils „Gestaltungshandbuch“ der Urkunde Nr. 182/2007 (Grundlagenurkunde) als verbindlich an. Diese Urkunden liegen in beglaubigter Abschrift bei Beurkundung vor. Die Beteiligten nehmen auf sie Bezug und erklären, dass ihnen der Inhalt einschließlich der Pläne mindestens seit 14 Tagen bekannt ist und durchgesehen wurde und dass sie auf das Verlesen und Beifügen zum heutigen Vertrag verzichten. Der Notar belehrt über die Bedeutung der Bezugnahme in dieser Niederschrift, insbesondere darüber, dass diese Urkunden durch die Verweisung auf sie als in dieser Niederschrift selbst enthalten gilt und verbindlich sind.

Die Gestaltung des Hausgrundstücks hat durch den Käufer unter Beachtung des Gestaltungshandbuches zu erfolgen. Der Käufer verpflichtet sich, etwa von der Verkäuferin verlangte nachbarrechtliche Zustimmungserklärungen der Baubehörde gegenüber oder gegenüber Eigentümern von Nachbargrundstücken abzugeben, sofern sich die von Nachbarn geplanten Bauvorhaben des städtebaulichen Entwurfs, der in Anlage 2 dieses Vertrages ist, halten.

Die Baugenehmigung liegt vor.

## **§ 2**

### **Gegenstand des Vertrages**

1.

Verkäuferin verkauft an Käufer - bei mehreren Käufern zu gleichen ideellen Anteilen - den in § 1 bezeichneten Grundbesitz.

2.

Der Verkauf erfolgt frei von Lasten in Abt. III des Grundbuches.

Die Verkäuferin beantragt die Löschung der Belastungen in Abt. III des Grundbuches soweit Löschungsbewilligungen vorgelegt werden. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die im Gleichrang oder Vorrang bzw. vor der Auflassungsvormerkung stehen, herbeizuführen, soweit die Grundpfandrechte nicht vom Käufer selbst bestellt worden sind. Sie versichert, dass dies gewährleistet ist. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsbewilligung zu beschaffen.

### § 3

#### **Bauverpflichtung**

1.

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, das Bauvorhaben gemäß der in der Urkunde Nr. 182/2007 (Grundlagenurkunde) des amtierenden Notars durch die Verkäuferin niedergelegten Baubeschreibung zu errichten.

2.

Falls Abweichungen oder Änderungen von der Bauausführung, Ausgestaltung und Ausstattung durch technische oder gestalterische Notwendigkeiten, behördlichen Auflagen oder Anordnungen und/oder durch örtliche Gegebenheiten notwendig werden oder zweckdienlich sind, bleiben diese vorbehalten soweit sie den Wohn-/Nutzwert nicht beeinträchtigen und sich alle eventuellen Änderungen und Abweichungen insgesamt nicht wertmindernd auswirken. Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der Einzelräume beziehen sich auf den Planungsstand „Entwurf“ und können sich durch Ausführungsplanung, Fachplanung, Statik bzw. Auflagen aus der Baugenehmigung ändern. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben bis zu einer Größe von 3 % haben daher keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Erforderliche Leistungen der Verkäuferin, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht oder nicht ausreichend beschrieben sind, müssen in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Art und Güte ausgeführt werden; insoweit ist die Verkäuferin im Rahmen des rechtlich zulässigen zur Leistungsbestimmung entsprechend dem hier gegebenen Baustandard berechtigt.

3.

Bei Widersprüchen zwischen der Baubeschreibung und den Bauplänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Auch für die Außenanlage hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Bauplänen.

4.

Der Käufer erklärt, dass ihm keine Leistungen bzw. Maße mündlich oder privatschriftlich zugesagt wurden, die über die beurkundete Baubeschreibung und die Baupläne hinausgehen bzw. von diesen abweichen, dies gilt auch für Prospektangaben. Ihm ist bekannt, dass derartige mündliche oder privatschriftliche Zusagen mit der Beurkundung dieses Vertrages ihre Wirksamkeit verlieren würden.

5.

Planung und Bauleitung sowie Vergabe der Bauaufträge im eigenen Namen liegen ausschließlich bei der Verkäuferin. Der Käufer ist nicht berechtigt, während der Bauzeit in den Bauablauf einzugreifen oder während der Bauzeit das Kaufobjekt zu benutzen. Die Ausübung des Hausrechts auf der Baustelle bis zur Besitzübergabe steht ausschließlich der Verkäuferin zu. Der Käufer ist insbesondere nicht berechtigt, auf der Baustelle Weisungen zu erteilen. Ihm wird jedoch die Möglichkeit gegeben, sich von dem jeweiligen Bautenstand zu überzeugen. Aus haftungstechnischen Gründen hat sich der Käufer vor jedem Betreten der Baustelle die Zustimmung der Bauleitung einzuholen, wobei er sich über die konkreten Risiken des Betretens zu informieren hat. Er hat stets die Anweisungen der Bauleitung zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer gegen die Verkäuferin keine Schadensersatzansprüche geltend machen. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahr-

lässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

#### § 4

#### Sonderwünsche und Eigenleistungen

1.

Wünsche des Käufers für eine von den Bauplänen und der Baubeschreibung abweichende Ausführung und Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind von der Verkäuferin nur zu berücksichtigen, wenn sie nach dem jeweiligen Bautenstand durchführbar, rechtzeitig mit der Verkäuferin schriftlich vereinbart, baurechtlich zulässig, technisch durchführbar sind und den Fortgang der Arbeiten nicht behindern. Die hierdurch eintretende Verlängerung der Bauzeit wird in der Sonderwunschvereinbarung zwischen der Verkäuferin und dem Käufer festgelegt. Ein Anspruch des Käufers auf Abschluss von Sonderwunschvereinbarungen besteht nicht. Die Kosten für Sonderwünsche werden zu 50 vom Hundert mit Rohbaufertigstellung und mit 50 vom Hundert mit Übergabe; Sonderwünsche mit einem Wert unter 500,00 € sind fällig und zahlbar mit Übergabe. Bei einer Auflösung dieses Vertrages aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, ist die Verkäuferin nicht verpflichtet, die vom Käufer in Auftrag gegebenen Sonderwünsche zu erstatten. Soweit die Sonderwünsche einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, trägt der Käufer die hierfür anfallenden Planungs- und öffentlich-rechtlichen Kosten.

2.

Die Vergabe und Ausführung der Sonderwünsche richtet sich nach der Vereinbarung gem. § 4 Ziffer 1. Übernimmt die Verkäuferin die Ausführung der Sonderwünsche, dann gebührt ihr allein dafür in jeder Hinsicht das Weisungsrecht an der Baustelle. Sollten dagegen die Sonderwünsche durch die unmittelbar von dem Käufer beauftragten Handwerker erledigt werden, bleibt die Verkäuferin auf jeden Fall bezüglich der Ausführungszeit als solcher und auf deren Dauer zur zeitlichen Abstimmung mit den übrigen Bauleistungen an der Baustelle weisungsberechtigt; insbesondere kann sie die Ausführung von Sonderwünschen, in die sie zuvor nicht schriftlich eingewilligt hat, untersagen.

3.

Der Käufer ist berechtigt, Bauleistungen in Eigenleistung zu erbringen, wenn dies mit der Verkäuferin zuvor schriftlich vereinbart ist und alle technischen Folgegewerke ebenfalls in eigener Regie des Käufers erbracht werden. Ein Anspruch des Käufers darauf, Eigenleistungen erbringen zu dürfen, besteht nicht. Werden vom Käufer Eigenleistungen erbracht, so ist in dieser Urkunde unter „vollständiger Fertigstellung“ bzw. „Bezugsfertigkeit“ das vollständige Erbringen der von der Verkäuferin geschuldeten Leistungen zu verstehen.

Der Käufer hat vor Beginn der Ausführung von Eigenleistungen die von der Verkäuferin errichteten Baulichkeiten abzunehmen. Vor dieser Abnahme darf der Käufer mit seinen Eigenleistungen nicht beginnen. Der Käufer ist für die Einhaltung aller Vorschriften hinsichtlich der Planung und Ausführung seiner Eigenleistungen selbst verantwortlich.

Beginnt der Käufer vor der förmlichen Abnahme mit Eigenleistungen, gilt das Kaufobjekt im Sinne von § 640 Abs. 1 BGB als mangelfrei abgenommen.

Die Verkäuferin haftet weder für rechtliche oder tatsächliche Folgen von Eigenleistungen des Käufers und auch nicht für Sonderwünsche, die der Käufer direkt bei einem der ausführenden Unternehmer beauftragt hat.

## **§ 5**

### **Bauzeit**

1.

Die Verkäuferin wird den Kaufgegenstand bis zum 30. September 2008 bezugs- bzw. benutzungsfertig herstellen. Aus einer unerheblichen Überschreitung dieser Frist oder aus einer solchen, die die Verkäuferin nicht zu vertreten hat, können keine Ansprüche hergeleitet werden, es sei denn, die Überschreitung ist dem Käufer unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht zumutbar. Die Ausführungsfrist verlängert sich um die aus dem Bautagebuch ersichtlichen Schlechtwettertage, an denen eine Bautätigkeit nicht möglich war. Als Schlechtwettertage gelten solche Tage,

denen nach einer amtlichen Auskunft des Deutschen Wetterdienstes für den Raum, in dem das Bauvorhaben gelegen ist, Bauarbeiten gemäß den zwischen dem Deutschen Wetterdienst und der Bundesagentur für Arbeit vereinbarten Kriterien sehr erschwert sind. Die Ausführungsfrist wird ferner verlängert, soweit die Arbeiten durch einen vom Käufer zu vertretenden Umstand (zum Beispiel nicht eingehaltene Zahlungstermine, Ausführung von Sonderwünschen, die in diesem Vertrag noch keine Berücksichtigung gefunden haben, etc.), durch höhere Gewalt oder andere für die Verkäuferin unabwendbarer Umstände – wie eventuelle Denkmalfunde - behindert werden. Der höheren Gewalt stehen Streik, Aussperrung und unverschuldete Betriebsbehinderungen, z.B. durch Feuer, Wasser- und Sturmschäden, gleich. Soweit ein amtlicher Schlussabnahmeschein erforderlich ist und erteilt wird, muss dieser bis zu den vereinbarten Fertigstellungsterminen von der Verkäuferin nicht vorgelegt werden.

2.

Überschreitet die Verkäuferin die zuvor genannten Fertigstellungstermine unter Einbeziehung der Regelungen innerhalb des vorstehenden Absatzes, so hat der Käufer das Recht, der Verkäuferin eine Nachfrist zu setzen. Die vom Käufer zu setzende Nachfrist muss mindestens 8 Wochen betragen, da dieser Zeitraum naturgemäß für Qualitätskontrollen, technische Abnahmen und Vorbegehungen mit dem Käufer benötigt wird. Ein früheres Abnahmeverlangen durch die Verkäuferin ist zulässig bei einer Vorankündigung von mindestens 10 Tagen.

## **§ 6**

### **Kaufpreis**

1.

Der Kaufpreis beträgt:

Euro: 385.000,00

(in Worten: Euro dreihundertfünfundachtzigtausend)

hiervon entfallen:

auf Grund und Boden: EUR 110.042,70

auf die noch zu errichtenden Baulichkeiten: EUR 274.957,30

2.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Darin sind enthalten der Preis für das Grundstück sowie für die Erstellung des Vertragsobjektes gemäß Baubeschreibung und Bauplänen sowie alle Baunebenkosten wie Erschließungs- und Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die zu einer vollständigen Erstellung des Kaufgegenstandes erforderlich sind. Die Kosten einer späteren Gebäudeeinmessung trägt der Käufer. Sollte die Gemeinde und/oder Träger öffentlicher Belange nach Abnahme neue oder weitergehende Erschließungsmaßnahmen beschließen und/oder dafür neue Beiträge festsetzen, hat der Käufer diese zu tragen.

3.

Die Einhaltung des Festpreises setzt voraus, dass der Käufer seiner Verpflichtung zur termingerechten Zahlung der einzelnen Kaufpreistraten stets pünktlich nachkommt. Bei Verzögerung des Baufortschritts, die der Käufer wegen unpünktlicher Zahlungen zu vertreten hat, gehen Mehrkosten auf den Käufer über und die Verkäuferin ist berechtigt, diese gegen Nachweis auf den Kaufpreis aufzuschlagen.

## § 7

### Zahlung des Kaufpreises

1.

Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand ist entsprechend dem Bauablauf in drei Raten aus folgenden Vom-Hundert-Sätzen zu zahlen:

- a) 30,0%  
bei Beginn der Erdarbeiten
- b) 66,5%  
nach Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- c) 3,5%