

Urkundenverzeichnis UVZ S Nr. _____ / 2022 ▪ (UZ S 5079 / 2022)

Notare Reiner Hammel • Anja Schmidt • Dr. Christian Rupp
Münchner Straße 17 • 89073 Ulm • Tel. 0731/14048-0

Stand: 29.12.2022

Bauträgerkaufvertrag DC Braun Objekt GmbH / # (Achstetten, Langer Weg)

Beurkundet am

--

Vor mir,

Notarin Anja Schmidt mit dem Amtssitz in Ulm

sind heute in 89073 Ulm, Münchner Straße 17, anwesend:

1. Herrn Dominik Braun,
geboren am 20.02.1990,
geschäftsansässig Bölkowstraße 6 in 88487 Mietingen,

der Notarin von Person her bekannt

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB
befreiter Geschäftsführer der Firma

DC Braun Objekt GmbH,
mit Sitz in Mietingen
Postanschrift: 88487 Mietingen, Bölkowstraße 6

2. Herr K. Käufer I,
geboren am ,
wohnhaft in ,

ausgewiesen durch seinen Personalausweis

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung folgenden

Bauträgervertrag

§ 1 Objektbeschreibung

1. Die Firma DC Braun Objekt GmbH mit dem Sitz in Mietingen errichtet auf dem nachstehend näher bezeichneten Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und 13 Pkw-Stellplätzen.
2. Die Firma DC Braun Objekt GmbH hat durch Urkunde vom 10.11.2022, UVZ S Nr. 2132 / 2022 der beurkundenden Notarin, das Grundstück nach § 8 WEG aufgeteilt.
3. Die Errichtung und der Ausbau des Mehrfamilienhauses auf dem nachstehend näher bezeichneten Grundstück erfolgt durch die Firma DC Braun Objekt GmbH auf deren Rechnung, Kosten und Gefahr nach
 - den Gebäudeinformationen, die sich aus den Plänen mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie den Raum- und Flächenangaben zusammensetzen sowie der
 - Baubeschreibung nebst allgemeinen Hinweisen in Abschnitt V,welche der Urkunde vom 10.11.2022, UVZ S Nr. 2128 / 2022 der beurkundenden Notarin, als Anlage beigefügt sind.

Für das Bauvorhaben ist die Baugenehmigung nach Versicherung des Verkäufers erteilt.
4. Auf die vorgenannten Urkunden (Teilungserklärung und Baubeschreibung) vom 10.11.2022 (Bezugsurkunden) wird im Sinne des § 13 a Beurkundungsgesetz verwiesen. Die Urkunden liegen heute in Urschrift vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen die Bezugsurkunden bekannt sind. Auf ein Beifügen zu dieser Niederschrift und ein mit Vorlesen der Bezugsurkunden wird ausdrücklich verzichtet. Über die Wirkung des Verweisens wurde belehrt. Die Bezugsurkunden sind damit Bestandteil des heutigen Kaufvertrags.

Die Teilungserklärung wurde am 13.12.2022 im Grundbuch vollzogen.
5. Der Erwerber bestätigt, dass er mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung durch die Notarin je eine einfache Abschrift der Bezugsurkunden, sowie einen Entwurf des heutigen Kaufvertrages je mit allen Anlagen erhalten hat und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.
6. Im Hinblick auf geldwäscherrelevante Vorgänge und geforderte Mitteilungspflichten erklären alle Vertragsbeteiligte (jeder für sich), dass sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln und sie (oder ein Familienmitglied) weder eine politisch exponierte Person (PeP) sind oder in den letzten zwölf Monaten waren oder einer solchen Person „bekanntermaßen nahestehen“. Der Vertreter des Veräußerers bestätigt weiterhin, dass aus Eintragungen und Dokumenten des eingetragenen Rechtsträgers im entsprechenden Register (Handelsregister / Transparenzregister) die wirtschaftlich Berechtigten (Eigentümerstruktur) zutreffend wiedergegeben werden und hiervon keine Abweichungen bestehen (Treuhandverhältnis; abweichendes Stimmrecht, Stimmbindungsvereinbarungen o.ä.).
7. Die Beteiligten bestätigen den Erhalt der Hinweise zur Datenverarbeitung der Kanzlei der beurkundenden Notarin in Textform. Sie erteilen gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) ihre Einwilligung zur Verarbeitung ihrer personenbezogenen

Daten gemäß Art. 4 Nr. 2 DS-GVO. Sie sind und waren mit dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen durch unverschlüsselte E-Mail einverstanden. Auf den jederzeit möglichen Widerruf dieser Einwilligung wurde hingewiesen.

§ 2 Verkauf

Die Firma

DC Braun Objekt GmbH

mit Sitz in Mietingen

- vor- und nachstehend „**Veräußerer**“ genannt -

v e r k a u f t

hiermit an

##

-zum Alleineigentum- /

-je zur Hälfte-

- vor- und nachstehend „**Erwerber**“ genannt -

das folgende, durch die eingangs genannte Teilungserklärung gebildete und in den nachstehenden Grundbüchern eingetragene Wohnungs- und Teileigentum:

a) ###/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück,

Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Achstetten #Blatt 2571 - 2591 BV 1

Gemarkung Achstetten

Flurstück Langer Weg

49 Gebäude- und Freifläche 666 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A# bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im #geschoss mit Keller im Untergeschoss);

b) 2/1.000stel Miteigentumsanteil an dem vorstehend genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A# bezeichneten Teileinheit (Pkw-Stellplatz im Erdgeschoss)

- lit. a) und b) nachstehend „**Vertragsgegenstand**“ genannt -.

Der Verkauf erfolgt mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem Zubehör sowie den nach dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistungen.

#{nur EG Wohnung A1}#Aufgrund der entsprechenden Einräumung in Abschnitt III § 2 Ziffer 1 der Teilungserklärung steht dem jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Wohnung des Weiteren das

Sondernutzungsrecht an der in der Plananlage 4 zur Teilungserklärung für das Wohnhaus ersichtlichen, und mit der Nummer der Wohnung bezeichneten Terrasse zu.

Das Sondernutzungsrecht ist mit übertragen.

§ 3 Eigentumsvormerkung und Auflassung

1. Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Veräußerer am Vertragsgegenstand die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber. Der Erwerber **beantragt** die Eintragung der Vormerkungen im Grundbuch, im vorgenannten Erwerbsverhältnis.
2. Der Erwerber bewilligt, die Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen. Die Löschung darf jedoch nur erfolgen, wenn keine Belastungen im Gleichrang mit oder im Nachrang nach der Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder zur Eintragung bewilligt sind, es sei denn, der Erwerber hat der Eintragung zugestimmt.
3. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsgegenstand unmittelbar nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (einschließlich eventuell künftig vereinbarter Sonderwünsche) zu verschaffen.
4. Die Vertragschließenden sind bereits jetzt darüber **einig**, dass das Eigentum an dem vorstehend näher bezeichneten Vertragsgegenstand auf den Erwerber, im vorgenannten Erwerbsverhältnis, übergeht. Diese Einigung ist unbedingte, beinhaltet jedoch ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung.

Der Veräußerer erteilt der Notarin, ihrem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt oder einen ihrer Sozien, die einseitig unwiderrufliche und unbedingte Vollmacht, die Eigentumseintragung des Erwerbers im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung des Veräußerers zu bewilligen. Zu dieser Zustimmung ist der Veräußerer spätestens nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (einschließlich evtl. Sonderwünsche) sowie erfolgter Rückgabe eventuell gestellter Sicherheiten verpflichtet. Die Zustimmung ist der Notarin unaufgefordert mindestens in Textform zu übermitteln. Der Eintragungsantrag ist für den Erwerber zu stellen.

5. Der Erwerber kann vor vollständiger Fertigstellung die Zustimmung des Veräußerers zum Vollzug der Eigentumsumschreibung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unvermögen des Veräußerers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils.
6. Die Vertragschließenden weisen die Notarin an, die Eigentumsänderung im Grundbuch durch Eigenurkunde zu veranlassen, wenn die vorbeschriebene Zustimmungserklärung des Veräußerers und alle zur Eigentumsänderung weiter erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen, insbesondere die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Letztere wird der Notarin direkt vom Finanzamt nach erfolgter Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt.
7. Den Vertragschließenden ist bekannt, dass das Eigentum nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht.
8. Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch bedarf der Erwerber zur ganzen oder teilweisen Verfügung seiner Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag sowie zur Verpfändung oder sonstigen Verfügungen der Zustimmung des Veräußerers.

§ 4 Bauerrichtung

1. Der Veräußerer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnanlage und insbesondere den Vertragsgegenstand auf seine Rechnung, Kosten und Gefahr herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich der Vertragsgegenstand für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Gleiches gilt für einen Stellplatz entsprechend seiner Zweckbestimmung. Umfang und Inhalt der Herstellungspflicht ergeben sich aus den Festlegungen der vorbezeichneten Baubeschreibung (= Bezugsurkunde mit Textteil und Gebäudedaten/Pläne).
2. Der Veräußerer hat die geschuldeten Arbeiten nach den Regeln der Baukunst, technisch einwandfrei und nach den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften, DIN- und Baunormen auszuführen, sofern hiervon nicht in den Darstellungen im Abschnitt „Allgemeines / Was Sie noch wissen sollten“ im Textteil der Baubeschreibung Abweichungen vorgesehen sind. Er hat die im Zeitpunkt der Beurkundung der Baubeschreibung für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn
 - a) sie nach Vertragsabschluss aufgrund behördlicher Auflagen, insbesondere im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung, oder aus technischen Gründen notwendig werden, oder
 - b) sie nur das Sondereigentum und Sondernutzungsrechte Dritter (z.B. Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen anderer Erwerber ändern) oder das für den Vertragsgegenstand unerhebliche Gemeinschaftseigentum betreffen, oder
 - c) sie das für den vertragsgemäßen Gebrauch des Vertragsgegenstandes erhebliche Gemeinschaftseigentum lediglich unwesentlich ändern.

Sämtliche Änderungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mindern und dürfen den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen.

3. Soweit in der Baubeschreibung Leistungen allgemein oder gar nicht beschrieben oder festgelegt sind, hat sie der Veräußerer unter Beachtung des Komfort- und Qualitätsstandards der sich für die übrigen Leistungen aus der Baubeschreibung ergibt und unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, zu erbringen.
4. Hinsichtlich bereits erbrachter Bauleistungen sichert der Veräußerer zu, dass sie den beschriebenen Anforderungen entsprechen.
5. Dem Erwerber ist bekannt, dass die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände nur dann zum Vertragsgegenstand gehören, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Die Pläne sind nur in Bezug auf den Vertragsgegenstand verbindlich, nicht jedoch bezüglich der umgebenden oder angrenzenden Objekte.
6. Die vertragsgegenständliche Wohnung wird nach der Baubeschreibung eine Größe von # qm haben; als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2% unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist. Wegen einer größeren Wohnfläche sind Ansprüche wechselseitig ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnfläche auf der Grundlage der DIN 277 Teil 1 berechnet wurde, wobei Balkone und Terrassen welche überdacht sind mit 50% Flächenanteil in die Berechnung

einbezogen wurden. Balkone und Terrassen ohne Überdachung wurden mit 25 % in die Berechnung einbezogen.

7. Der Veräußerer verpflichtet sich zur bezugsfertigen und benutzbaren Herstellung der Wohnung und Parkierung bis zum #31.08.2024. Die vollständige Fertigstellung mit Außenanlagen erfolgt bis zum 30.10.2024#. Dies ist jeweils der rechtzeitige Herstellungstermin im Sinne des § 650 k III BGB. In allen Fällen gilt, dass Behinderungen, welche der Veräußerer nicht zu vertreten hat (z.B. höhere Gewalt oder Streik) sowie die Ausführung von Sonderwünschen des Erwerbers, die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung verlängern. Bei jahreszeitlich bedingten Behinderungen für die Außenanlagen sind die Leistungen zu geeigneter Zeit unverzüglich zu erbringen. Gleiches gilt, wenn es wegen der besonderen Situation der Corona-Pandemie zu zeitlichen Verzögerungen kommt, weil personelle Ausfälle zu verzeichnen sind oder Lieferschwierigkeiten auftreten und deshalb die Bauausführung sich verzögert; solche Situationen werden vom Erwerber ausdrücklich als ein Fall der höheren Gewalt anerkannt. Die Dauer solcher Behinderungen sind dem Erwerber schriftlich anzuzeigen. Kommt der Erwerber mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug, verlängert sich die Frist zur vollständigen Fertigstellung ebenfalls um die Dauer des Verzugs.
8. Der Veräußerer verpflichtet sich, auf Verlangen des Erwerbers, spätestens aber mit Fertigstellung des Werkes, dem Erwerber die Unterlagen zu erstellen und an ihn herauszugeben, die dieser benötigt,
 - zur Erlangung einer öffentlichen Förderung,
 - für sonstige Finanzierungszwecke,
 - zum Nachweis der Erbringung der Leistungen unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
9. Eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung der vom Veräußerer geschuldeten Arbeiten darf der Erwerber nur nach rechtzeitiger Mitteilung gegenüber dem Veräußerer und schriftlicher Zustimmung des Veräußerers in Auftrag geben. Die Entscheidung, ob Sonderwünsche ausgeführt werden können, obliegt dem Veräußerer. Die schriftliche Zustimmung kann insbesondere versagt werden, wenn die Ausführung der Sonderwünsche baurechtlich unzulässig oder mit dem Baufortschritt unvereinbar ist. Übernimmt der Veräußerer selbst die Ausführung von Sonderwünschen, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrags. Erbringt der Erwerber Bauleistungen als Sonderwunsch in Eigenleistung oder durch Dritte, verpflichtet er sich zum einen gegenüber dem Veräußerer und zum anderen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft Sorge dafür zu tragen, dass diese Leistungen, soweit sie Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf das Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht eines anderen Eigentümers haben könnte, gleich ob sie vom Erwerber oder einem Dritten erbracht werden, den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Komfort- und Qualitätsstandards der anderen Gewerke der Wohnanlage entsprechen. Hinsichtlich solcher Leistungen stehen sowohl dem Veräußerer als auch der Wohnungseigentümergeinschaft ein Anspruch gegenüber dem Erwerber auf ordnungsgemäße Ausführung und Prüfung zu. Der Veräußerer weist den Erwerber auf seine Meldepflicht gegenüber der Bauberufsgenossenschaft bei der Ausführung von Eigenleistungen hin. Für Bauleistungen, die der Erwerber selbst erbringt oder Dritten erteilt, haftet der Veräußerer weder für die fristgerechte Ausführung noch für Sachmängel.
10. #Abweichend von und/oder ergänzend zu der Baubeschreibung und den Plänen werden die Mehr- oder Minderleistungen vereinbart, die aus der dieser Urkunde als **Anlage** beigefügten

Aufstellung ersichtlich und im Kaufpreis bereits berücksichtigt sind. Auf die Anlage wird verwiesen. Die Anlage wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen und von ihnen genehmigt; diese ist Bestandteil dieser Urkunde.

Im Übrigen wird wegen der Sonderwünsche und Abweichungen in der Bauausführung auf Abschnitt V des Textteils der Baubeschreibung (Anlage zur Bezugsurkunde) hingewiesen.

§ 5 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand

€ 0,00

(Euro minus).

Vom Kaufpreis entfällt auf den Pkw-Stellplatz ein Betrag von € #.

2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis, wobei jedoch nachträgliche Sonderwünsche, welche dem Veräußerer in Auftrag gegeben werden, den Kaufpreis verändern können. Im Übrigen umfasst der Kaufpreis die Kosten für Grund und Boden sowie sämtliche Kosten für die Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens entsprechend der Baubeschreibung und den Bauplänen einschließlich aller Baunebenkosten wie Architekten- und Statikergebühren, Bauleitungskosten, Genehmigungsgebühren, Vermessungskosten, Erschließungskosten und Anliegerleistungen für die erstmalige Herstellung der bebauungsplanmäßig vorgesehenen Erschließungsanlagen einschließlich der inneren Erschließung, etwaige Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtliche Kosten und Baukostenzuschüsse für den Anschluss an die öffentlichen oder privaten Ver- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen. Der Veräußerer versichert, dass die genannten Erschließungskosten und Anliegerleistungen bereits bezahlt sind.
3. **Nicht enthalten im Kaufpreis und gesondert zu entrichten sind** die Kosten einer späteren Gebäudeaufnahme mit Katasterfortführung, die Beurkundungs- und Eintragungsgebühren für diesen Vertrag sowie die Grunderwerbsteuer (welche zusätzlich auch auf spätere Sonderwünsche anfallen kann), etwaige Kosten und Gebühren für die Finanzierung des Kaufpreises, evtl. Kosten für den Anschluss an die Telekommunikationsleitungen ab dem Übergabepunkt im Wohngebäude und evtl. Freischaltungsgebühren, die Kosten eventueller (weiterer) Sonderwünsche sowie etwaige Kosten für künftige Erweiterungen oder Änderungen von Erschließungsanlagen und für weitere Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die jeweils nicht unmittelbar durch das Bauvorhaben ausgelöst sind.
4. Die dem Veräußerer in Rechnung gestellten Baukosten (ausgenommen das Grundstück) beinhalten Umsatzsteuerbeträge. Ausgehend von einem Umsatzsteuersatz von 19 % erhöhen oder vermindern sich mit Wirkung ab erfolgter Umsatzsteueränderung alle künftig fälligen Kaufpreistraten. Eine Veränderung tritt jedoch grundsätzlich nicht ein für die erste Rate von 30 % und für alle weiteren Raten, welche innerhalb eines Zeitraums von vier Monaten seit heute fällig werden. Die veränderte Kaufpreisrate ist so zu berechnen, dass die betroffene Kaufpreisrate durch 119 zu teilen und mit dem neuen Regelsatz der Umsatzsteuer zuzüglich 100 zu vervielfältigen ist.

§ 6 Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis ist nach den Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in Raten zu bezahlen. Für alle Zahlungen des Erwerbers gelten folgende **Grundvoraussetzungen**:
 - a) Der Notarin müssen alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sein, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen; vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers dürfen nicht vereinbart sein; solche werden hier auch nicht vereinbart.
 - b) Im Grundbuch muss die Eigentumsvormerkung für den Erwerber eingetragen sein. Dieser Vormerkung dürfen nur die in dieser Urkunde genannten und vorbehaltenen Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs sowie eventuelle Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers im Rang vorgehen.
 - c) Die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundpfandrechten, die der Eigentumsvormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen müssen dem Erwerber ausgehändigt worden sein. Die Erklärung hat zu beinhalten, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Kaufvertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Auftraggeber (Erwerber).

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Grundpfandgläubiger vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Auftraggeber vertragsgemäß im Rahmen dieses Vertrags bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.
 - d) Die Baugenehmigung, die die vertragliche Nutzung umfasst, muss erteilt sein. Diese ist nach Versicherung des Veräußerers bereits erteilt.

Die Notarin wird den Vertragschließenden das Vorliegen der vorstehend genannten Voraussetzungen lit. a) bis c) mit einfachem Brief an die eingangs genannte Anschrift bestätigen.

2. Bis zur Eintragung der Eigentumsvormerkung des Erwerbers im Grundbuch (und der Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers) können Kaufpreisraten auch dann fällig gestellt werden, wenn dem Erwerber eine selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilte **Bürgschaft** gemäß § 7 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr der von ihm geleisteten Vermögenswerte, ausgehändigt wird. Sie ist an den Veräußerer zurückzugeben, sobald die vorstehend genannten sonstigen Grundvoraussetzungen vorliegen.
3. Der Veräußerer hat dem Erwerber vor der ersten Abschlagszahlung nach § 650m Abs. 2 BGB eine Sicherheit in Höhe von fünf vom Hundert des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige bezugsfertige und benutzbare Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Wurde dem Erwerber bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung eine solche Bürgschaft nicht ausgehändigt, ist der Erwerber berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung fünf vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten. Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Erwerber verpflichtet, dem Veräußerer den einbehaltenen Betrag

Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit zu zahlen. Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. Eine gestellte Sicherheit ist vom Erwerber zurückzugeben bzw. ein einbehaltener Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann; eine Bürgschaft ist zum genannten Zeitpunkt zurück zu geben.

4. Der Kaufpreis ist in **sieben Teilbeträgen** entsprechend § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu zahlen. Die einzelnen Teilbeträge bemessen sich wie folgt:
- a) 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,
 - b) 40,6 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten, nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, sowie dem Fenstereinbau einschließlich Verglasung,
 - c) 6,3 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitäranlagen und Elektroanlagen,
 - d) 6,3 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten und den Estrich,
 - e) 11,2 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
 - f) 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
 - g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sonderwünsche, welche nach Abschluss dieses Vertrags den Kaufpreis verändern, sind entsprechend dem vorstehenden Ratenplan zu verteilen. Sofern Raten bereits zahlungsfällig waren, sind Erhöhungsbeträge aus Sonderwünschen anteilig mit der nächsten Raten anzuzahlen. Entsprechendes gilt, wenn sich der Kaufpreis aufgrund von Sonderwünschen mindert.

Im Verhältnis zur Höhe der letzten Kaufpreisrate geringfügige Nachbesserungsarbeiten berechtigen lediglich zum Einbehalt eines angemessenen Betrages und nicht der ganzen Rate. Entsprechendes gilt auch bei geringfügigen Mängeln an Gewerken, welche vorhergehende Fälligkeitsraten auslösen. Die Fälligkeitsraten bestimmen sich innerhalb des Gebäudes für jede Wohnung gesondert. Die entsprechenden Arbeiten für die angeforderten Kaufpreistrate müssen jeweils ausgeführt sein. Soweit im Einzelfall einschlägig, ist für die Fälligkeit der letzten Rate eine prüffähige Schlussrechnung erforderlich.

5. Sämtliche Zahlungen haben zu erfolgen auf Kosten und Gefahr des Erwerbers innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Anforderung des Veräußerers oder einem in dieser Urkunde bestimmten Zahlungstermin auf folgendes Konto des Veräußerers bei der **#Volksbank Raiffeisenbank Laupheim-Illertal eG**

IBAN DE73 6549 1320 0107 7210 23

Der Erwerber kann befreiend nur auf das benannte Konto leisten.

6. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Verzug tritt jedoch frühestens zwei Wochen nach Zugang der Rechnungsstellung oder einem in diesem Vertrag bestimmten Zahlungstermin ein. Unbeschadet möglicher weitergehender Schadensersatzansprüche muss der Erwerber dann die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Diese betragen für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB). Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto.

#Mehrere Erwerber haften für die Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen aus dieser Urkunde als Gesamtschuldner.

§ 7 Kaufpreisfinanzierung und Vollmacht

1. Soweit der Erwerb des Vertragsgegenstands durch Fremdmittel finanziert werden soll, ist der Veräußerer mit einer Vorwegbeleihung des Vertragsgegenstands durch Grundpfandrechte (Grundschulden und Hypotheken) vor Eigentumsumschreibung einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung einverstanden, jedoch ohne eine persönliche Haftung oder Kosten hierfür zu übernehmen.

2. In der Bestellungsurkunde müssen folgende Bestimmungen (sinngemäß) wiedergegeben werden:

Das finanzierende Kreditinstitut (Grundschuldgläubigerin) darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als es tatsächlich Zahlung mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers nach Maßgabe der Festlegungen dieser Urkunde geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist und die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.

Weiterhin ist die Grundschuldgläubigerin unwiderruflich anzuweisen, das der Grundschuld zugrundeliegende Darlehen in Höhe des Kaufpreises nur nach Maßgabe der Festlegungen dieser Urkunde zu leisten.

3. Der Veräußerer erteilt dem Erwerber #(mehrere je einzeln berechtigt) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises Vollmacht, den Vertragsgegenstand mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen schon vor der Eigentumsumschreibung zu belasten, den Vertragsgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung im Sinne des § 800 ZPO zu unterwerfen und alle zur rangrichtigen Eintragung erforderlichen Erklärungen und Handlungen abzugeben und Anträge zu stellen oder auch wieder zurück zu nehmen.

#Mehrere Erwerber erteilen sich weiterhin gegenseitig unter Befreiung von § 181 BGB Vollmacht zur uneingeschränkten Vertretung bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsgegenstand gemäß vorstehend erteilter Vollmacht sowie zur persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Höhe der Grundschuld nebst Zinsen und Nebenleistungen.

Von den Vollmachten kann nur vor der beurkundenden Notarin, ihrem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt oder einem Sozium Gebrauch gemacht werden.

4. Die Beteiligten bestätigen, dass die Notarin über den Inhalt und die Bedeutung von Grundpfandrechten sowie Erklärungen über die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in persönlicher und dinglicher Hinsicht belehrt hat; ebenso über die rechtliche Bedeutung der im Grundbuch einzutragenden dinglichen Zinsen und deren Verhältnis zu den tatsächlich zu zahlenden Darlehenszinsen.

§ 8 Abnahme und Besitzübergabe

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur unverzüglichen Abnahme nach bezugs- bzw. benutzungsfertiger Herstellung des Vertragsgegenstandes. Eine getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie Wohngebäude vor der Ausführung von Eigenleistungen ist zulässig. Gleichzeitig mit dem Sondereigentum kann auch das jeweilige Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abgenommen werden.
2. Bezugs- und Benutzungsfertigkeit liegt vor, wenn dem künftigen Nutzer dies objektiv zugemutet werden kann, auch wenn einzelne Arbeiten oder Nachbesserungen noch nicht fertig gestellt sind. Die Fertigstellung der Außenanlage sowie eine Oberflächenbehandlung der Wände im Treppenhaus ist nicht Voraussetzung für die Bezugs- und Benutzungsfertigkeit. Zugänge und Zufahrten müssen so hergestellt sein, dass ein gefahrloses Betreten und Befahren möglich ist. Die Pflicht zur vertragsgemäßen Fertigstellung durch den Veräußerer wird dadurch nicht berührt. Der Vertragsgegenstand wird grundgereinigt übergeben. Eine vor Einzug etwa notwendige weitere Reinigung hat der Erwerber durchzuführen.
3. Im Übrigen wird das Gemeinschaftseigentum (soweit es nicht bereits mit dem Sondereigentum abgenommen wurde oder gesondert abgenommen wird) nach dessen vollständiger Fertigstellung ebenfalls vom Erwerber abgenommen.
4. Bei der Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum findet jeweils eine gemeinsame Besichtigung statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das etwa noch ausstehende Restarbeiten und Mängel aufzunehmen sind. Etwaige Restarbeiten hat der Veräußerer unverzüglich oder innerhalb der vereinbarten Frist zu erledigen und die Mängel zu beseitigen. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Auf die Möglichkeit einer fiktiven Abnahme gemäß § 640 Abs. 2 BGB wurde hingewiesen, wonach die Abnahme nach Ablauf einer angemessenen Abnahmefrist fingiert wird, wenn der Erwerber nicht mit mindestens einer Mängelrüge die Abnahme verweigert.
5. Die Abnahmetermine werden vom Veräußerer jeweils mit angemessener Frist mitgeteilt. Der Erwerber kann sich bei der Abnahme auch vertreten lassen und entsprechende Vollmachten hierfür erteilen. Die Vollmachten bedürfen der Schriftform. Der Erwerber erklärt sich auch mit einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums in einem gemeinsam wahrzunehmenden Abnahmetermin durch weitere oder auch alle Erwerber einverstanden.
6. Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen von dem Zeitpunkt an auf den Erwerber über, ab dem dieser den Vertragsgegenstand nutzt oder aufgrund Übergabe nutzen darf; vor der Übergabe ist eine Benutzung des Vertragsgegenstandes nicht zulässig. Der Veräußerer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist. Der Veräußerer ist berechtigt, die Übergabe zurückzuhalten, bis der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.
7. Mit Übergabe des Vertragsgegenstandes gilt der Erwerber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des Veräußerers als Wohnungseigentümer mit allen Rechten (einschließlich dem Stimmrecht in der Eigentümersammlung) und Pflichten, insbesondere die Verpflichtung zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten.

§ 9 Rechts- und Sachmängelhaftung

1. Der Vertragsgegenstand ist dem Erwerber frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen ihn geltend gemacht werden können (§ 435 BGB). Die Beseitigungspflicht gilt nicht für die zur Kaufpreisfinanzierung des Erwerbers bestellten und eingetragenen Grundpfandrechte sowie der Eigentumsvormerkung des Erwerbers und die nachstehend genannten Belastungen. Der Veräußerer garantiert, dass keine Rückstände an öffentlichen Abgaben bestehen.
2. Im Baulastenbuch eventuell eingetragene Belastungen und etwaige außerhalb des Grundbuchs bestehende Rechte sind vom Veräußerer nicht zu beseitigen und werden vom Erwerber übernommen. Die Vertragschließenden wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Baurechtsbehörde selbst einzusehen. Der Veräußerer erklärt, dass ihm über das Bestehen derartiger Belastungen nichts bekannt ist.
3. Soweit im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens in das Baugrundstück noch Einrichtungen und Anlagen zur Ver- oder Entsorgung eingebaut oder eingelegt oder weitere Wegeflächen angelegt oder bestehende Wegeführungen verändert werden, auch soweit diese Maßnahmen noch anderen Eigentümern oder angrenzender Grundstücke dienen, ist der Erwerber zur Duldung und zur Mitwirkung bei der Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch verpflichtet.
4. Haftung für Grundstücksmängel:
Der Veräußerer übernimmt keine Haftung für die Größe, Güte und Beschaffenheit des Grund und Bodens, ausgenommen die Baugrundbeschaffenheit.
5. Haftung für Baumängel:
Die Haftung des Veräußerers für Sachmängel (Gewährleistung) bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und somit für das Bauwerk nach Werkvertragsrecht und ansonsten nach dem Kaufvertragsrecht sowie für evtl. digitale Produkte nach den dafür maßgeblichen Bestimmungen. Es gelten ergänzend nachfolgende Ziffern 6 bis 8.
6. Die Ansprüche des Erwerbers für Sachmängel verjähren innerhalb der regelmäßigen gesetzlichen Verjährungsfristen; für das Bauwerk gem. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB in der Regel in fünf Jahren. Die Verjährungsfrist nach Kaufvertragsrecht beträgt im Allgemeinen zwei Jahre. Die Verjährung beginnt mit Abnahme des Bauwerks.
Der Haftungsanspruch richtet sich grundsätzlich gegen den Veräußerer. Dieser tritt jedoch sicherungshalber alle ihm zustehenden Erfüllungs-, Haftungs- und Schadensersatzansprüche an den Erwerber ab. Diese Abtretung wird jedoch erst wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen Verpflichtungen im Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen ihn nicht mehr bestehen.
7. Beim Vorliegen eines Sachmangels ist der Veräußerer zunächst zur Nacherfüllung berechtigt und verpflichtet. Ansonsten verbleibt es bei den gesetzlichen Regelungen.
8. Die Abnutzung der Materialien, Teile und Anlagen durch Gebrauch ist kein Sachmangel. Es wird empfohlen, die nach den Vorgaben der Hersteller und den technischen Regeln erforderlichen Inspektionen, Wartungen und Erneuerungen durchzuführen und nur geeignete und zugelassene Verbrauchs- und Betriebsmittel zu verwenden. Anstriche und Wartungsfu-

gen sollten regelmäßig fachgerecht erneuert werden, damit sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten. Die vom Veräußerer bereits abgeschlossenen oder zum Abschluss empfohlenen Wartungsverträge für die technischen Einrichtungen (z.B. Aufzug, Heizung, Rückstauklappe – je soweit im Einzelfall vorhanden-) sind abzuschließen und aufrecht zu erhalten, um die Sachmängelansprüche für diese Bauteile nicht zu gefährden. Weiterhin obliegen dem Veräußerer keine Aktualisierungspflichten hinsichtlich evtl. digitaler Produkte; dies ist Sache des Erwerbers bzw. der Eigentümergemeinschaft.

Risse in Bauteilen und Putzen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe wie Trocknen oder Schwinden sowie auf natürliche Vorgänge der Nachhärtung und der Austrocknung des Bauwerks zurückzuführen sind, sind keine Sachmängel, wenn sie die Grenzwerte der technischen Normen nicht überschreiten. Gleiches gilt, wenn Wartungsfugen an den Übergängen unterschiedlicher Werkstoffe (z.B. Decke / Wand, Wand/Dachschräge etc.) aufgehen.

9. **In der Wohnung, Aufteilungsplan Nr. 7** unterhalb des Dachfensters im Zimmer „Gast“

In der Wohnung, Aufteilungsplan Nr. 8 auf dem Balkon 1

dürfen dauerhaft keine Gegenstände/Möbel etc. gestellt werden, da dies ein Flucht- und Rettungsweg (Hubrettungsfahrzeug) ist und die Zugänglichkeit zu jeder Tages- und Nachtzeit gewährleistet sein muss.

Nach ausdrücklichem Hinweis durch die DC Braun Objekt GmbH erklärt der Käufer: Ich bin mit der vorstehend beschriebenen Abweichung einverstanden. Dies stellt keinen Mangel dar.

§ 10 Belastungen

1. In Abt. II des Grundbuchs ist der Vertragsgegenstand wie folgt belastet:
Nr. 1 Auf früherem Geb. 47 – 826 qm: Der Besitzer hat über den Hofraum einen Abzugsgraben für das Weiherwasser, welcher sich über die Kohlersgasse in den Straßengraben das dort hinabzieht, zu dulden.
Die Belastung in Abt. II wird schuldbefreiend übernommen.
2. In Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) ist der Vertragsgegenstand als Gesamtrecht in Nr. 1 und 2 wie folgt belastet:
Zwei Buchgrundschulden über je € 350.000,00 für die Volksbank Raiffeisenbank Laupheim-Iltertal eG.
Die Belastung in Abt. III werden vom Erwerber nicht übernommen, sondern sind vom Veräußerer zur Löschung zu bringen. Die Notarin wird beauftragt, bei den Grundpfandrechtsgläubiger Freigabeversprechen einzuholen, wonach diese zusichern:
 1. unverzüglich nach Fertigstellung und Kaufpreiszahlung
 2. bei nicht erfolgter Fertigstellung unverzüglich nach Zahlung eines den Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils

den Vertragsgegenstand aus der Haftung freizugeben werden. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Globalgläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleistete Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen.

3. Die Vertragsschließenden stimmen hiermit vorsorglich allen Erklärungen wie Löschungen und Pfandfreigaben, die der Lastenfreistellung von aktuellen oder auch künftigen Belastungen dienen, zu.

§ 11 Änderungsvollmacht für die Teilungserklärung

1. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass die eingangs genannten Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung möglicherweise geändert wird, sofern sich die Notwendigkeit einer Anpassung durch Änderungswünsche späterer Erwerber, Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder bautechnische Notwendigkeiten oder im Rahmen eines geforderten Grundbuchvollzugs ergeben. Aus diesem Grund erteilt der Erwerber dem Veräußerer unwiderrufliche Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie zur Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang stehenden Erklärungen.
2. Diese Vollmacht gilt gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, unbeschränkt und über den Tod des Erwerbers hinaus. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.
3. Der Veräußerer ist jedoch gegenüber dem Erwerber bei Ausübung der Vollmacht dergestalt beschränkt, dass ohne Zustimmung des Erwerbers Lage, Größe, Grundriss und Umfang des Vertragsgegenstandes nicht geändert werden dürfen sowie der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums des Erwerbers bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf. Dem Erwerber zumutbare Veränderungen der ursprünglichen Aufteilung stellen insbesondere die nachträgliche Umwandlung von Sonder- zu Gemeinschaftseigentum und umgekehrt im Rahmen der Unterteilung oder Vereinigung der weiteren Sondereigentumseinheiten und die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum oder umgekehrt für das Bauobjekt dar. Gleiches gilt für die Überführung und Bildung von Flur- und Freiflächen aus dem Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt wie auch die Schaffung weiterer Außenstellplätze, einen evtl. örtlichen Austausch bzw. Verlegung von Nebenräumen unter Beibehaltung vergleichbarer Größenverhältnisse sowie den Zuschnitt von Garten- und Terrassenflächen.
4. Sämtliche Kosten eventueller Änderungen, insbesondere eventuell notwendiger Zustimmungserklärungen von Grundpfandrechtsgläubigern, hat der Veräußerer zu tragen. Diese Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin, einem Vertreter oder Nachfolger ausgeübt werden. Kann dieser die Einhaltung der Vollmachtbeschränkung selbst nicht überprüfen, ist er berechtigt, zuvor die Zustimmung des Erwerbers zur beabsichtigten Änderung einzuholen. Der Erwerber ist verpflichtet, im Fall der Rechtsnachfolge dafür Sorge zu tragen, dass sein Rechtsnachfolger dem Veräußerer eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilt mit der Verpflichtung, einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.
5. Die Vollmacht und die vorstehenden Verpflichtungen erlöschen, wenn das Eigentum an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des vertragsgegenständlichen Gebäudes auf einen Erwerber umgeschrieben ist, längstens jedoch bis zum #31.12.2026.

§ 12 Vollmacht

1. Alle Vertragsbeteiligten erteilen hiermit die unbedingte und unabhängige Vollmacht an die beurkundende Notarin, ihren amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt, einem Sozios sowie den Mitarbeitern an der Notarstelle, insbesondere

Frau Kristina Geld, Frau Regina Hilsenbeck, Frau Karin Schumacher,
Frau Carina Ihle und Frau Diana Römer,

alle jeweils einzeln berechtigt, sie bei sämtlichen Erklärungen und Handlungen zu vertreten, welche zur Durchführung und dem Vollzug dieser Urkunde notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere bei Feststellung des Vertragsgegenstandes i.S. von § 28 GBO, Wiederholung oder Aufhebung einer Auflassung, Bewilligung der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber oder einen Rechtsnachfolger, Bewilligungen für Eintragungen oder Löschungen jeglicher Art von Rechten und Vormerkungen im Grundbuch (insbesondere auch Löschung von Eigentumsvormerkungen), Bestimmungen von Rangverhältnissen sowie Stellung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt.

2. Sämtliche Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Mitarbeiter der Notarin können von der Vollmacht nur vor der beurkundenden Notarin, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt oder einem Sozios Gebrauch machen. Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht. Alle Vollmachten in dieser Urkunde erlöschen nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers. Die Vollmachten sind im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt.
3. Ein Widerruf aller in dieser Urkunde erteilter Vollmachten kann zur Wirksamkeit nur gegenüber der beurkundenden Notarin erklärt werden (§ 171 BGB).

§ 13 Kosten und Grunderwerbsteuer

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges, die Grunderwerbsteuer, sowie etwaige Kosten für Genehmigungen trägt der Erwerber. Die Kosten der Freistellung von Belastungen trägt der Veräußerer.
2. Die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern ist den Beteiligten bekannt.
3. Soweit eine Vertragsseite Genehmigungen, Zustimmungen oder Bescheinigungen noch zu beschaffen bzw. nachzureichen hat, trägt diese die hierdurch anfallenden zusätzlichen Kosten.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Dem Erwerber ist bekannt, dass das Betreten des Vertragsgegenstandes bis zur Übergabe auf eigene Gefahr geschieht und bei Unfällen gegen den Veräußerer keine Ansprüche geltend gemacht werden können, und wegen der Unfallgefahr nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauleiter erfolgen darf. Außerdem ist der Erwerber nicht berechtigt, während der Bauzeit in den Bauablauf einzugreifen, das Hausrecht auf der Baustelle steht dem Veräußerer zu. Weisung gibt auf der Baustelle bis zur Übergabe an den Erwerber nur der verantwortliche Bauleiter.
2. Ist das Betreten oder die Benutzung des Vertragsgegenstands erforderlich, um Sachmängel an anderen, insbesondere angrenzenden Raumeinheiten festzustellen, zu untersuchen

und/oder zu beheben, so hat der Erwerber das Betreten und die Benutzung des Vertragsgegenstands auch nach Besitzübergang zu gestatten. Hierdurch entstehende Schäden sind ihm zu ersetzen.

3. #Mehrere Erwerber erteilen sich gegenseitig Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen des Veräußerers, die im weitesten Sinne mit diesem Vertrag und seiner Abwicklung im Zusammenhang stehen.
4. Der Erwerber stimmt der Weitergabe von personenbezogenen Daten an die vom Veräußerer beauftragten Handwerker und sonstige Dritte zu, soweit diese Daten zur Erfüllung des vorstehenden Vertrages notwendig sind.
5. Der Veräußerer ist berechtigt, unentgeltlich Aufnahmen des Vertragsgegenstandes (innen und außen) zu fertigen und diese für Werbezwecke in jeder Form zu nutzen. Dies gilt insbesondere auch für Veröffentlichungen im Internet. Außerdem ist der Veräußerer berechtigt, bis zum Verkauf der letzten Einheit Werbetafeln auf dem Grundstück anzubringen.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsbeteiligten gewollt haben.

§ 15 Hinweise

Die Beteiligten wurden von der Notarin noch auf Folgendes hingewiesen:

1. Sämtliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit diesem Kauf bedürfen der notariellen Beurkundung. Mündliche Nebenabreden sind nicht wirksam.
2. Dass unabhängig von einer vertraglichen Regelung dem Erschließungsträger gegenüber der im Zeitpunkt der Zustellung eines Beitragsbescheids eingetragene Eigentümer für solche Beiträge haftet. Der Veräußerer versichert, dass solche Beiträge nicht rückständig sind.
3. Dass gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz die Steueridentifikations- bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummer mit der Anzeige des Abschlusses dieses Vertrages dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen ist und das Finanzamt bei verspäteter Mitteilung der Identifikationsnummer gegenüber allen am Vertrag Beteiligten Verzugszinsen aus dem geschuldeten Grunderwerbsteuerbetrag geltend machen kann.

Die Notarin hat steuerlich nicht beraten. Sie hatte von den Beteiligten auch keinen Auftrag hierzu. Eine Haftung für die steuerlichen Auswirkungen dieses Rechtsgeschäfts übernimmt sie nicht.

§ 16 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten Abschriften und Ausfertigungen:

- 1 Käufer
- 1 Verkäufer
- 1 Gemeinde, Gutachterausschuss
- 1 Finanzamt Grundstückswertstelle
- 1 Gläubiger wegen Freigabe
- 1 Finanzierungsgläubiger Käufer

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: