

Nummer _____ der Urkundenrolle Jahr 2018



Verhandelt

zu Frankfurt am Main am ??? 2018

Vor mir, dem unterzeichnenden **Notar**

Bernhard Naujack

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in 60329 Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 61

erschienen heute:

1. Herr Dipl.-Ing. **Stefan Hess**, geboren am 29. Januar 1964,
geschäftsmässig in 61118 Bad Vilbel, Parkstraße 20,
- von Person bekannt -

handelnd nachfolgend nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer für die

Firma **Hess Gesellschaft mit beschränkter Haftung**, Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel, ein-
getragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 71041, diese
wiederum handelnd als Komplementärin für die Firma **Wohnbau Hess GmbH u. Co KG**,
61118 Bad Vilbel, Parkstraße 20, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt
am Main unter HRA 41215

- im Folgenden als "**Verkäuferin**" bezeichnet-

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund der am heutigen Tage erfolgten elektronischen
Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main zu HRB 71041
und HRA 41215, dass die vorstehenden Angaben des Erschienenen zu 1. richtig sind und
die Eintragungen im Handelsregister wiedergeben.

2. Herr _____
geboren am _____
wohnhaft: _____
- ausgewiesen durch gültigen mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweis –
nach eigenen Angaben ledig ♦ verheiratet [dann erklärend, ob im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, in Gütertrennung, Gütergemeinschaft oder deutsch/französischem Wahlgüterstand lebend] [imFall des gesetzlichen Güterstandes versichernd in dieser Urkunde nicht über ganzen oder überwiegenden Teil seines/ihrer Vermögens zu verfügen, so dass eine Zustimmung des Ehegatten gemäß § 1365 BGB nicht erforderlich ist; im Falle des Art. 5 WZGA ist die Mitwirkung des Ehegatten erforderlich.]
3. dessen Ehefrau _____
geboren am _____
wohnhaft: _____
ausgewiesen durch gültigen mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweis -
nach eigenen Angaben ledig ♦ verheiratet [dann erklärend, ob im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, in Gütertrennung Gütergemeinschaft oder deutsch/französischem Wahlgüterstand lebend] [imFall des gesetzlichen Güterstandes versichernd in dieser Urkunde nicht über ganzen oder überwiegenden Teil seines/ihrer Vermögens zu verfügen, so dass eine Zustimmung des Ehegatten gemäß § 1365 BGB nicht erforderlich ist; im Falle des Art. 5 WZGA ist die Mitwirkung des Ehegatten erforderlich]

- im Folgenden als "**Käufer**" bezeichnet-
(auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

Der Notar befragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Erschienenen verneinten dies.

Der Käufer bestätigt weiterhin, dass er den Text des Kaufvertrages nebst Anlagen und Bezugsurkunde zumindest 14 Tage vor dieser Beurkundung, nämlich am _____, vom Notar in Kopie erhalten und ausreichend Gelegenheit hatte, den Vertragstext und die Bezugsurkunde vor Beurkundung zu lesen.

Der Notar wies auf die Einspeicherung der Daten nach der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz hin. Die Erschienenen erklärten für sich und für die von ihnen Vertretenen, dass sie mit der Einspeicherung ihrer Daten einverstanden sind und waren sowie, dass sie das Datenschutzhinweisblatt des Notars erhalten haben.

Der Erschienene zu 1. erklärte wie angegeben zu handeln, die Erschienenen zu 2. und 3. erklärten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln.

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung des nachfolgenden

Kaufvertrages mit Bauverpflichtung:

Inhaltsverzeichnis:

§ 1	Grundbuchstand, Stand des Baulastenverzeichnisses, Vorbemerkungen, Städtebaulicher Vertrag, Kaufgegenstand	5
§ 2	Kauf	6
§ 3	Bau- und Herstellungsverpflichtungen	6
§ 4	Ver- und Entsorgung, Contracting	8
§ 5	Bauablauf	8
§ 6	Kaufpreis	8
§ 7	Kaufpreisfälligkeit.....	9
§ 8	Bezugsfertigstellung	11
§ 9	Abnahme und Übergabe, Besitzübergang, Eintritt in die Eigentümergeinschaft	12
§ 10	Gewährleistung / Haftung	13
§ 11	Aufrechnung und Verjährungsvereinbarung.....	15
§ 12	Finanzierung des Kaufpreises, Mitwirkung bei der Bestellung von Grundpfandrechten,	15
§ 13	Vollzug und Vollmachten	16
§ 14	Abtretungsverbot.....	18
§ 15	Auflassungsvormerkung und Auflassung, Grundbuchanträge	18
§ 16	Kosten	19
§ 17	Rücktrittsrechte, Kündigung.....	19
§ 18	Belehrungen.....	20
§ 19	Abschriften.....	21
§ 20	Mehrere Käufer	21
§ 21	Schlussbestimmungen.....	22

Entwurf

§ 1 Grundbuchstand, Stand des Baulastenverzeichnisses, Vorbemerkungen, Städtebaulicher Vertrag, Kaufgegenstand

1. Die Firma Wohnbau Hess GmbH u. Co KG ist Eigentümerin des im Grundbuch von Bergen-Enkheim des Amtsgerichts Frankfurt am Main **Blatt 13485** eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Bergen-Enkheim

lfd.-Nr. 1 BestVerz.

Flur 40 Flurstück 480/1 Gebäude- und Freifläche Riedstraße 56 mit 1073 qm

Der vorgenannte Grundbesitz ist belastet wie folgt:

Abteilung II:

frei von Lasten

Abt. III:

frei von Lasten

2. Zu Urkunde (Teilungserklärung) des Notars Bernhard Naujack in Frankfurt am Main, Urkunde Nr. ____/2018 vom __. Juli 2018 hat die Verkäuferin den vorgenannten Grundbesitz nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt, **im folgenden auch „Bezugsurkunde I“ genannt**. Die Teilung ist noch nicht im Grundbuch vollzogen.
3. Die Verkäuferin **beabsichtigt** auf dem vorgenannten Grundstück zwei Häuser, nämlich Haus A und Haus B und eine Tiefgarage mit insgesamt 27. Sondereigentumseinheiten, nämlich 12 Wohnungen und 15 **PKW**-Stellplätzen in der Tiefgarage zu errichten.
4. Unter anderem die Baubeschreibung und Pläne sind als Anlagen zur Urkunde des Notars Bernhard Naujack in Frankfurt am Main vom ____ 2018, Urkunde Nr. ____ / 2018 enthalten, **im folgenden auch „Bezugsurkunde II“ genannt**. Diese Urkunde und die in Ziffer 2. genannte Teilungserklärung werden im Folgenden auch **gemeinsam „Bezugsurkunden“** genannt. Diese Bezugsurkunden liegen im Original bzw. beglaubigter Fotokopie vor und sind dem Käufer bekannt. Auf diese wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen. Auf Verlesen und Beifügung wird nach Belehrung verzichtet.

Der Käufer bestätigt, dass er eine beglaubigte Fotokopie dieser Urkunden nebst Anlagen vor der Beurkundung erhalten hat.

Der Notar hat über die Bedeutung der Baubeschreibung belehrt und darauf hingewiesen, dass in dieser die Herstellungspflicht niedergelegt ist. Sie sollte möglichst präzise und ausführliche Angaben über die zu erbringenden Leistungen und Materialien enthalten. Der Notar kann nicht über technische Details belehren und er kann auch nicht prüfen, ob die Baubeschreibung diesen Anforderungen entspricht, insbesondere ob sie die Herstellungspflicht vollständig definiert und diese transparent ist und ob zur tatsächlichen Fertigstellung noch weitere Arbeiten erforderlich sind, die nicht beschrieben sind.

5. Die Baugenehmigung ist am ____ unter dem Aktenzeichen ____ durch die Stadt Frankfurt am Main - Bauaufsicht - _____, erteilt worden. Der Käufer hat bereits vor Beurkundung von der Verkäuferin eine Kopie des Deckblattes dieser Baugenehmigung erhalten, nämlich als Anlagen ____ zur Bezugsurkunde II.
6. **Baulasten?**
Weiter besteht die Baulast mit der Nr. _____, die als **Anlage 1.6** dem Vertrag beigelegt ist.

7. Hinsichtlich der Zuwegung zu Haus B hat die Verkäuferin mit der Stadt Frankfurt am Main einen städtebaulichen Vertrag vom _____ 2018 geschlossen. Dieser ist als Anlage ____ der der Bezugsurkunde II beigefügt.
8. Kaufgegenstand
 - a) Mit Wahrung der Teilungserklärung, Urkunde Nr. ____/2018 des Notars Bernhard Naujack, wird unter anderem das heutige Vertragsobjekt gebildet, nämlich ____/10.000stel an dem in vorstehender Ziffer 1. genannten Grundbesitz (Flur 40 Flurstück 480/1), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ??? bezeichneten Wohnung Nr. ??? nebst Kellerraum unter gleicher Nummer
 - b) Mit Wahrung der Teilungserklärung, Urkunde Nr. ____/2018 des Notars Bernhard Naujack, wird unter anderem das heutige Vertragsobjekt gebildet, nämlich ____/10.000stel an dem in vorstehender Ziffer 1. genannten Grundbesitz (Flur 40 Flurstück 480/1), verbunden mit dem Sondereigentum Nr. P ____ lt. Aufteilungsplan (Stellplatz in der Tiefgarage).

Das Wohnungseigentum wird sich im Gebäude _____ befinden.

Achtung: Es ist einmal das Sondernutzungsrecht am Spitzboden zuzuordnen!

§ 2 Kauf

Die Firma Wohnbau Hess GmbH u. Co KG, Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel

verkauft hiermit an

- je zur ideellen Hälfte ♦ zu Alleineigentum -.

mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör den in § 1 Ziffer 8. a) und b) aufgeführten Gegenstand.

§ 3 Bau- und Herstellungsverpflichtungen

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer bezüglich der Wohnungseigentumsanlage die Gegenstand der in § 1 2. genannten Teilungserklärung ist, das Gebäude (Haus) in dem sich das in § 1 8. genannte Sondereigentum befindet, samt der notwendigen Zuwegung, sowie den Teil der Tiefgarage, in dem sich der Stellplatz befindet, nebst Zu- und Abfahrten, dem Kellerraum sowie Anlagen, die sich in dem anderen Gebäude befinden, bzw. Teile von diesem anderen Gebäude, soweit jeweils auch dem vorgenannten Sondereigentum und/oder dem zugeordneten Sondernutzungsrecht dienend, herzustellen.

Klargestellt wird, dass die Verkäuferin dem Käufer gegenüber keine Verpflichtung zur Herstellung weitere Teile der Wohnungseigentumsanlage übernimmt; diese können auch später oder abweichend von den Plänen der Teilungserklärung und Baubeschreibung errichtet werden.

2. Im Einzelnen gelten ferner für die Pflicht der Verkäuferin zur Herstellung dieses Bauwerks folgende Vertragsunterlagen in folgender Reihenfolge:
 - a) Zusatzbaubeschreibung vom _____, **Anlage 3.1**
 - b) Möblierungspläne, Plan Nr. _____; **Anlage 3.2**

c) Baubeschreibung

Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei den in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben um Beschreibungen des Kaufgegenstandes und dabei ausschließlich um bloße Beschreibungen von Merkmalen handelt und insbesondere keine dieser Beschreibungen eine Beschaffenheitsgarantie oder sonstige Garantie begründet.

Die vertragsgegenständliche Wohneinheit soll nach Fertigstellung eine Wohnfläche von ca. _____ qm und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. _____ qm haben.

Es wird auf die Pläne verwiesen. Die Pläne enthalten die Rohbaumaße. Baubedingte Abweichungen von diesen Rohbaumaßen und den angegebenen Wohnflächen und Kellerflächen von bis zu 2 %, haben keinen Einfluss auf die Höhe des in diesem Vertrag vereinbarten Preises. Eine Erhöhung gleich in welchem Umfang, führt in keinem Fall zu einer Preiserhöhung. Die Verkäuferin haftet nicht für eine Abweichung, die durch Sonderwünsche/ Sonderausstattungen des Käufers veranlasst ist.

Die Ermittlung der Wohnflächen der Doppelhaushälften erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, wobei Dachterrassen, Dachgärten sowie Flächen von Freisitzen (Gartenterrassen) wegen guter Lage und besonderem Wohnwert mit der Hälfte ihrer Grundflächen eingerechnet sind, soweit sich nicht aus der Baubeschreibung etwas anderes ergibt.

Die Verkäuferin erfüllt die Herstellungsverpflichtung so, dass sich die vertragsgegenständliche Wohneinheit für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Entsprechendes gilt für den Stellplatz und die Außenanlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung. Diese Verpflichtung erfüllt die Verkäuferin mittels der in der Baubeschreibung beschriebenen Leistungen.

Abweichungen sind in Bezug auf das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Käufers zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich nachträglich technisch oder rechtlich als erforderlich erweisen, nicht wertmindernd sind und dem Käufer unter Berücksichtigung der Interessen der Verkäuferin zumutbar sind. In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist die Verkäuferin zur Änderung berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Kaufgegenstandes nicht gemindert werden (z.B. Änderung von Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen). Statt den in der Baubeschreibung angegebenen Baustoffen und Produkten sowie Konstruktionsweisen kann die Verkäuferin gleichwertige andere verwenden bzw. anwenden. Dies gilt auch für (Marken-) Fabrikate. Deren Benennung, insbesondere in der Baubeschreibung, stellt lediglich eine beispielhafte Angabe dar. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

Die Verkäuferin hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik zum 19. Oktober 2017 (Zeitpunkt der Bauantragstellung) auszuführen. Spätere Änderungen müssen nur beachtet werden, sofern sie zu diesem Zeitpunkt zuverlässig vorhersehbar waren oder kraft gesetzlicher Anforderung bzw. behördlichen Vorschriften auf das hiesige Bauvorhaben anwendbar sind.

Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Soweit eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt ist, ist sie von der Verkäuferin in ortsüblicher, von ihr nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen.

Abweichungen, die Verbesserungen gegenüber den Festlegungen der Baubeschreibung oder dem Möblierungsplan darstellen, gelten als der vereinbarten Beschaffenheit zu entsprechen und stellen keinen Mangel dar.

Sofern in den Visualisierungen, auf Bauschildern, Prospekten, Webseiten, Verkaufsanzeigen, Werbeunterlagen und Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes und/oder die angrenzenden Grundstücke dargestellt sind, ist dies für diesen Vertrag unverbindlich. Gleiches gilt für Mobiliar und Ausstattungen, soweit diese nicht ausdrücklich Kaufgegenstand sind. Maßgebend sind ausschließlich die in diesem Vertrag und der diesem Vertrag zugrunde liegenden Bezugsurkunde abgegebenen Erklärungen. Erklärungen außerhalb dieser Urkunden (z.B. Visualisierung, Bauschilder, Prospekte, Webseiten, Verkaufsanzeigen und sonstige Werbeunterlagen, die von diesem Vertrag und der Bezugsurkunde Abweichungen enthalten) sind für die Herstellungsverpflichtung der Verkäuferin nicht bindend.

Die Pläne der Gebäude in der Bezugsurkunde II wurden den Beteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Ein Anspruch auf Erbringung von Sonderausstattungen und/oder Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergabe nur nach schriftlicher Genehmigung und in Abstimmung mit der Verkäuferin zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

§ 4 Ver- und Entsorgung, Contracting

1. Soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden oder errichtet werden sollen, die für die Ver- oder Entsorgung der Wohnungseigentumsanlage erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, das alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Käufer ist verpflichtet entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen. Etwaige Wertminderungen sind in Geld auszugleichen.
2. Contracting: Es wird auf die Contracting-Verträge verwiesen.

§ 5 Bauablauf

Der Käufer ist nicht berechtigt, in den Ablauf der Arbeiten auf der Baustelle einzugreifen und/oder während der Bauzeit das Baugrundstück zu nutzen. Der Käufer darf die Baustelle bereits vor Abnahme zur Prüfung des Baufortschritts in Abstimmung mit der Bauleitung unter Einhaltung der von der Bauleitung vorgegebenen Sicherheitsmaßnahmen betreten.

Er hat in jedem Fall die Anweisungen der Bauleitung und des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (SiGeKo) zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer gegen die Verkäuferin keine Schadensersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Verkäuferin fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

Die Namen, Anschriften und Rufnummern von Bauleitung und SiGeKo werden dem Käufer auf schriftliches Verlangen oder Verlangen per E-Mail PDF mit Unterschrift von der Verkäuferin mitgeteilt.

Eigenleistungen sind vor Abnahme des Kaufgegenstandes nicht gestattet. Führt der Käufer dennoch vor Abnahme Eigenleistungen aus, so gelten die hiervon berührten Leistungen der Verkäuferin als abgenommen. Der Käufer haftet der Verkäuferin für einen etwaigen von ihm hierdurch verschuldeten Schaden.

§ 6 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ _____
(in Worten: EURO ???)

2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Dieser enthält die Kosten für die Herstellung des Kaufgegenstandes, insbesondere alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Anschlussgebühren entsprechend der derzeit durch die Stadt Frankfurt am Main beschlossenen Erschließung sowie die Grundstückskosten. Die Kosten für Fernmelde(Fernsehen, Telekom, Internet etc.)anschlüsse (also nicht Leitungen) hat der Käufer zu tragen, ebenso alle Beiträge, Gebühren und Kosten, die nicht mit der Ersterschließung des Grund und Bodens und nicht mit dem erstmaligen Anschluss des Gebäudes an Strom, Wasser, Fernwärme und Abwasser im Zusammenhang stehen.

Die Verkäuferin erklärt, dass alle auf den Kaufgegenstand entfallenden Erschließungskosten und Beiträge nach dem BauGB und dem KAG für die funktionsgerechte Ersterschließung des Kaufgegenstandes von ihr bezahlt sind bzw. werden (einschließlich der Kosten etwaiger Naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen). Die Endabrechnung mit der Stadt Hanau erfolgt zwischen der Stadt Hanau und der Verkäuferin. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er über nicht gezahlte und noch zu erwartende Erschließungsbeiträge bei der Stadt Auskunft einholen kann und der jeweilige Eigentümer für ausstehende Erschließungsbeiträge haftet.

Die Kosten der Gebäudeeinmessung sind vom Käufer zu tragen.

Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet aber berechtigt, den Kaufpreis aufzuschlüsseln. Die Verkäuferin verpflichtet sich jedoch, dem Käufer auf Verlangen den Kaufpreisanteil des Grundstücks und des Inventars gesondert anzugeben, soweit dies für steuerliche Zwecke erforderlich ist.

3. Kosten, die durch Sonderausstattungen und Sonderwünsche oder sonstige vom Käufer zu vertretende Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Ausführung entstehen; Kosten, Gebühren und Steuern, die durch Abschluss und Vollzug dieses Vertrages entstehen sowie die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Verkäuferin weist vorsorglich darauf hin, dass bei Sonderausstattungen bzw. Sonderwünschen auch die bei ihr anfallenden Aufwendungen zu berücksichtigen sind, weshalb es bei Zusatzleistungen zu Aufschlägen auf die Material- bzw. Handwerkerleistungen von bis zu 25 % und bei entfallenden Leistungen zu Abschlägen von bis zu 20 % kommen kann.

4. Umsatzsteuer fällt auf diesen Vertrag nicht an. Bei einer Änderung der Umsatzsteuer gibt die Verkäuferin jedoch die Änderung ihrer Kosten für die Abschlagszahlungen weiter, deren Bautenstand zwei Monate nach der Umsatzsteueränderung oder später erreicht ist. Ausgenommen ist die erste Abschlagszahlung (Grundstücksrate, Beginn der Erdarbeiten) sowie Abschlagszahlungen, deren Bautenstand innerhalb von 4 Monaten ab Vertragsschluss erreicht ist. Die Änderung beträgt jeweils 80 % der Umsatzsteueränderung.

§ 7 Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis ist gemäß den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung an die Verkäuferin in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf zu zahlen. Die sieben Teilbeträge können aus den nachfolgenden Vom-Hundert-Sätzen nach Wahl der Verkäuferin zusammengesetzt werden, wobei die nachfolgende Reihenfolge nicht zwingend ist:
 - a) nach Beginn der Erdarbeiten 30 %
des Gesamtkaufpreises

??? €

- b) nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten 28 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- c) für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen 5,6 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- d) für die Herstellung der Rohinstallation der Heizungsanlage 2,1 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- e) für die Herstellung der Rohinstallation der Sanitäranlage 2,1 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- f) für die Herstellung der Rohinstallation der Elektroanlage 2,1 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- g) für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung 7,0 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- h) für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten, 4,2 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- i) für den Estrich 2,1 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- j) für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich 2,8 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- k) nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe 8,4% des Gesamtkaufpreises ??? €
- l) für die Fassadenarbeiten 2,1 % des Gesamtkaufpreises ??? €
- m) nach vollständiger Fertigstellung 3,5 % des Gesamtkaufpreises ??? €

Gemäß § 650m Abs. 2 BGB kann der Käufer als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel 5 % des Gesamtkaufpreises von der ersten Abschlagszahlung einbehalten, im vorliegenden Fall also EUR _____. Die Verkäuferin ist gemäß § 650m Abs. 3 BGB berechtigt dem Käufer stattdessen eine Bürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in gleicher Höhe zu stellen. Erhöht sich der vereinbarte Kaufpreis um insgesamt mehr als 10% ist dem Käufer bei der nächsten Rate eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % der zusätzlichen Vergütung (Erhöhung des Kaufpreises) zu leisten.

Der Einbehalt ist an die Verkäuferin zu zahlen, sobald nachträglich die vereinbarte Bürgschaft gestellt wird oder das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen, was nicht bedeuten muss, dass der Käufer diesen Einbehalt, selbst wenn keine rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel erfolgt ist, endgültig und vollständig einbehalten kann.

Im Falle der Bürgschaftsstellung beauftragt der Käufer den amtierenden Notar hiermit, das Original dieser Bürgschaftserklärung für ihn zu verwahren. Der Notar wird die Erklärung dem Käufer auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben; die Herausgabe ist von keinerlei Einschränkung abhängig. Die Bürgschaft ist zurückzugeben bzw. einbehaltene Beträge zur Zahlung fällig, mit Wegfall des Sicherungszwecks. Im Falle einer nicht rechtzeitig zurückgegebenen Bürgschaft gehen alle damit verbundenen Zins- und sonstigen Schäden ausschließlich zu Lasten des Käufers. Im Falle eines Widerspruchs des Käufers gegen die Rückgabe der Bürgschaft, hat der Notar diese weiter zu verwahren, bis er vom Käufer zur Herausgabe an ihn selbst oder an die Bank schriftlich aufgefordert wird.

2. Sämtliche vorstehend genannten Teilbeträge sind jedoch erst fällig, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:
 - a) die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch im Rang nach den in § 1 aufgeführten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs sowie nach den unter Mitwirkung des Käufers bestellten Belastungen und etwa von der Verkäuferin für die Finanzierung des Vorhabens noch zu bestellenden Grundpfandrechten,

- b) dem Notar alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen und die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt Hanau vorliegt,
- c) die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Dies ist gesichert durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers von Grundpfandrechten, die eingetragen sind oder werden, 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 Bautenstandes entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurück zu zahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein,
- d) das Vorliegen der Baugenehmigung.

Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass der Notar den Eintritt der Voraussetzungen a) - c) durch schriftliche Mitteilung dem Käufer bestätigt.

Das Erreichen des Baufortschritts wird durch den Notar nicht geprüft.

Die Erteilung der Baugenehmigung wird vom Notar nicht geprüft, sie ist dem Käufer bereits durch Überlassung einer Kopie des Deckblattes nachgewiesen.

Die Kaufpreistraten zu Nr. 1 a) - m) sind zahlbar auf das Konto der Verkäuferin bei der _____, IBAN: _____, BIC: _____

Verwendungszweck:

KV vom _____ 2018
 - UR.Nr. ____/2018 Notar Bernhard Naujack -
 Whg Nr. _____
 -Name Käufer u. Käuferin-

bzw. auf ein von dieser Bank in der Freistellungsverpflichtungserklärung anzugebendes Konto. Bank und Kontonummern in Freistellungs- bzw. Bürgschaftserklärungen sind vorrangig zu beachten.

3. Zahlt der Käufer bei Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen nicht innerhalb zwei Wochen nach Zugang einer Zahlungsaufforderung der Verkäuferin kommt er in Verzug. In diesem Fall ist der fällige Kaufpreis bis zum Eingang bei der Verkäuferin in Höhe von 5 Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Dem Käufer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass der Verkäuferin kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist, der Verkäuferin bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass kraft dieser Vereinbarung entsprechend § 286 Abs. 2 BGB Verzug des Käufers auch ohne besondere Mahnung eintritt.
4. Zahlungen sind zugunsten der Verkäuferin erst erbracht, wenn diese lastenfrei auf den vorgenannten Konten eingegangen sind.

§ 8 Bezugsfertigstellung

Baubeginn für das Kaufobjekt war der 13.08.2018.

Das Kaufobjekt ist voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2019 bezugsfertig; geschuldet ist die Bezugsfertigkeit jedoch erst zum 31.12.2019. Die vollständige Fertigstellung erfolgt bis zum 30.06.2020. Eine Garantie ist damit nicht verbunden.

Eine vorzeitige Bezugsfertigstellung wird angestrebt und ist zulässig. Aus einer unerheblichen Überschreitung des obigen Termins oder aus einer solchen, die die Verkäuferin nicht zu vertreten hat, können vom Käufer keine Ansprüche hergeleitet werden, es sei denn, die Überschreitung ist dem Käufer unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht zumutbar.

Bezugsfertigstellung setzt voraus, dass dem Käufer der Bezug der Doppelhaushälfte zumutbar ist. Sie wird insbesondere nicht dadurch in Frage gestellt, dass noch Restarbeiten wie z.B. Außenputz, Terrassen, Dachterrasse und Außenanlagen (einschließlich Garage und Zufahrt) ausstehen. Der Bezugsfertigstellung steht das Vorhandensein und die Nutzung der Baustellenanordnung gemäß nachstehend § 10 nicht entgegen.

Die Termine verschieben sich um von der Verkäuferin nicht zu vertretende Bauverzögerungen, z.B. aufgrund höherer Gewalt, Arbeitskampf, witterungsbedingter Unmöglichkeit der Bauausführung (vom Deutschen Wetterdienst (DWD) bestätigte Schlechtwettertage nach denen das Wetter die Bautätigkeit ungünstig beeinflusst, erschwert oder sehr erschwert - Wetterelemente A-C), sonstige unverschuldete Betriebsbehinderungen wie z.B. Feuer-, Vandalismus-, Wasser-, Sturm- oder Diebstahlschäden.

Die Bemusterung einschließlich einer etwaigen Beauftragung von Sonderausstattungen, hat bis spätestens _____ zu erfolgen. Verspätete Bemusterungen können zur Verschiebung der in Absatz 1 genannten Termine und Mehrkosten führen.

Die Termine verlängern sich weiter um den Zeitraum, in dem der Käufer mit Zahlung des Kaufpreises (Teilen des Kaufpreises) in Verzug ist.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht bis zur Bezugsfertigstellung erbracht werden, hat die Verkäuferin diese zum geeigneten späteren Zeitpunkt zu erbringen.

§ 9 Abnahme und Übergabe, Besitzübergang, Eintritt in die Eigentümergeinschaft

1. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Kaufobjektes nach vollständiger Fertigstellung aller gegenüber dem Käufer aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Arbeiten. Auf Verlangen der Verkäuferin sind diese jedoch bereits nach deren bezugsfertigen Herstellung abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind jeweils nach Fertigstellung abzunehmen.

a) Sondereigentum

Der Käufer ist verpflichtet die Abnahme binnen 14 Tagen nach Mitteilung der Verkäuferin über die Bezugsfertigkeit bzw. Herstellung bzw. vollständigen Fertigstellung, hinsichtlich des jeweils dann erreichten Bautenstandes, vorzunehmen. Gegebenenfalls kann zugleich das Gemeinschaftseigentum abgenommen werden, soweit es im Bereich der betreffenden Sondereigentumseinheit liegt.

Die Verkäuferin wird den voraussichtlichen Termin der Bezugsfertigkeit dem Käufer ca. 1 Monat vorher ankündigen.

Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes. Darüber ist ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen. Darin sind alle vom Käufer gerügten Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen, ohne

dass damit ein Anerkenntnis der Verkäuferin verbunden ist, sowie die Erklärung, dass abgenommen oder die Abnahme verweigert wird. Ebenso ist eine Erklärung zur Zahlung des Einbehalts nach § 7 Ziffer 1. aufzunehmen

b) Gemeinschaftseigentum

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt dergestalt, dass zunächst eine technische Abnahme durch Begehung mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines vom Verwalter beauftragten externen Bausachverständigen erfolgt. Der Käufer wird von dieser technischen Abnahme vorab unterrichtet, hat allerdings kein Recht zur Beteiligung. Der Bausachverständige hat mit der Erstellung des Protokolls eine Erklärung abzugeben, ob die Abnahmefähigkeit aus bausachverständiger Sicht gegeben ist oder nicht. Dieses technische Abnahmeprotokoll wird die Verkäuferin dem Käufer in Kopie überlassen mit der Erklärung, welche Mängel sie anerkennt und beseitigt, welche Leistungen kulanerweise erbracht werden und welches die Fristen für die Erbringung der Leistungen sind. Der Käufer ist verpflichtet die Abnahme des Gemeinschaftseigentums binnen 21 Tagen nach Zugang des technischen Abnahmeprotokolls vorzunehmen. Vorstehend § 9 1. a) letzter Absatz findet Anwendung.

Dem Käufer steht es frei die Abnahme des Gemeinschaftseigentums schriftlich nach Erhalt des Protokolls über die technische Abnahme zu erklären.

2. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen, insbesondere kann die Verkäuferin vom Käufer die Abnahme des Gemeinschaftseigentums auch ohne vorherige technische Abnahme durch einen Bausachverständigen verlangen. Der Notar wies insbesondere auch auf die gesetzliche Regelung des § 640 Abs. 2 BGB hin.

Die Abnahme gilt als erfolgt bei eigenmächtiger Inbesitznahme, auch von Teilen, durch den Käufer.

3. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe verpflichtet, wenn das Vertragsobjekt bezugsfertig hergestellt ist und die Abnahme durchgeführt ist, aber nicht vor Ablauf der geschuldeten Frist zur Bezugsfertigstellung. Die Übergabe kann jedoch verweigert werden, wenn der Käufer nicht alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

4. Im Außenverhältnis wirken die Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung erst mit Eigentumsumschreibung für und gegen den Käufer. Im Innenverhältnis vereinbaren die Kaufvertragsparteien jedoch, dass der Käufer bereits mit Besitzübergang für diese Rechte und Pflichteneintritt. Insbesondere ist er bei Besitzübergang zur Zahlung des Wohngeldes verpflichtet.

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer Vollmacht, sie ab Zahlung der Bezugsfertigkeitsrate bei Eigentümerversammlungen für das Vertragsobjekt zu vertreten.

§ 10 Gewährleistung / Haftung

Hinweise wegen Gemeinschaftseigentum

1. Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass das Vertragsobjekt bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln ist, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Die Verkäuferin haftet nicht dafür, dass

keine grundbuchlich nicht eintragungsbedürftigen Belastungen sowie etwaige nicht von ihr bestellte Baulasten bestehen, allerdings wird der Haftungsausschluss beschränkt auf Fälle einfacher Fahrlässigkeit.

Der Grundbesitz wird in Abt. III lastenfrei verkauft, die gemäß § 1 in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen werden übernommen. Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen, die der Lastenfreistellung dienen, wie Löschungen und Pfandfreigaben, zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden sollen. Auf § 13 Abschnitt II. dieses Vertrages wird hingewiesen.

2. Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag, für Mängel am Grundstück die des Kaufvertrages.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, wegen derer das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung oder soweit die Gartenfläche aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht als Ziergarten genutzt werden kann. Der Ausschluss der Haftung gilt auch nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihres gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfens beruhen, unberührt.

3. Die Verkäuferin ist berechtigt, gemäß der Baubeschreibung, Anlage ___ zur Bezugsurkunde II, Wartungsverträge mit Wirkung zugunsten und zulasten des Käufers abzuschließen. Die Kosten für die in der Baubeschreibung genannten Wartungsverträge belaufen sich voraussichtlich auf jährlich ca. EUR _____.

Soweit diese wirtschaftlich angemessen und ortsüblich sind verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin, diese abzuschließen, soweit sie nicht von der Verkäuferin abgeschlossen wurden, sowie diese bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist von der Verkäuferin gegenüber dem Käufer aufrecht zu erhalten, soweit nicht ein wichtiger Grund zur Lösung vom Vertrag vorliegt. Liegt ein wichtiger Grund zur Lösung vom Vertrag vor, verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin einen Wartungsvertrag zu wirtschaftlich gleichen Bedingungen mit einem anderen Unternehmen abzuschließen.

Soweit Mängel hinsichtlich Gewerken gerügt werden, bezüglich derer gemäß der Baubeschreibung Wartungsverträge von der Verkäuferin abgeschlossen wurden, ist mit der Mängelrüge das Wartungsprotokoll schriftlich, per Telefax oder E-Mail PDF mit Unterschrift ist ausreichend, zu übergeben.

Soweit ein solcher Wartungsvertrag nicht besteht oder die Wartung nicht entsprechend den Vorgaben des Wartungsvertrages und/oder der Herstellerrichtlinien ausgeführt wurde, ist die Verkäuferin berechtigt im Falle der Geltendmachung von Mängel durch den Käufer betreffend dieses Gewerkes anzunehmen, dass die mangelnde Wartung für einen etwa aufgetretenen Mangel zumindest mitursächlich ist.

Eine Gewährleistung übernimmt die Verkäuferin jedoch für die Bauleistungen bezüglich des Gebäudes, in welchem sich das Sondereigentum des Käufers befindet. Dem Käufer stehen somit Gewährleistungsansprüche nur bezüglich des Gebäudes zu, in welchem sich das Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht des Käufers befindet. Dem Käufer stehen somit Gewährleistungsansprüche nur bezüglich dieses Gebäudes nebst ausschließlich zu diesem Gebäude gehörenden Gemeinschaftseigentum zu, sowie bezüglich des übrigen Gemeinschaftseigentums nur insoweit, als die Herstellungsverpflichtung der Verkäuferin gemäß § 3 1. gegenüber dem Käufer besteht.

4. Die Beteiligten vereinbaren für eine etwaige Aufforderung des Käufers zur Mängelbeseitigung und/oder restlichen Fertigstellung die Einhaltung der Schriftform, Aufforderung per Telefax oder E-Mail PDF mit Unterschrift ist ausreichend.

Die Verkäuferin wird diese Aufforderung unverzüglich an den betreffenden Handwerker weiterleiten. Die Weiterleitung stellt aber kein Anerkenntnis seitens der Verkäuferin dar.

Die Verkäuferin wird den Käufer durch Zusendung einer Kopie sofort darüber unterrichten, welcher Handwerker zuständig ist, damit der Käufer zur Beschleunigung der Beseitigung von Mängeln bzw. zur Fertigstellung die Termine zur Durchführung der Arbeiten selbst mit dem von der Verkäuferin benannten Handwerker vereinbart, wozu er sich hiermit verpflichtet. Die Haftung der Verkäuferin für Gewährleistungsarbeiten bleibt hiervon unberührt. Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin die Erledigung der betreffenden Arbeiten schriftlich oder per Telefax bzw. E-Mail PDF mit Unterschrift zu bestätigen.

Kommt der Käufer seinen obigen Verpflichtungen nicht nach hat die Verkäuferin etwaige Verzögerungen der Mängelbeseitigung bzw. Restfertigstellung nicht zu vertreten.

Der Käufer ist dazu verpflichtet, der Verkäuferin oder von ihr beauftragten Dritten den Zugang zu verkehrsüblichen Zeiten zu gewähren, um Mängel zu beseitigen bzw. zur Fertigstellung, aufgrund derer die Verkäuferin gegebenenfalls auch seitens anderer Käufer der Gesamtanlage „sonnett“ haftbar gemacht werden könnte.

5. Es wird klargestellt, dass es sich bei dem Energieausweis um keine Vereinbarung einer Beschaffenheit oder Gewährleistung handelt, insbesondere die Verkäuferin keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben trifft.
6. Dem Käufer ist bekannt, dass bei Übergabe des Kaufobjektes möglicherweise noch Bauarbeiten in der Wohnungseigentumsanlage „sonnett“ durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen, z.B. durch Lärm oder Staub, führen können; Schadenersatzansprüche aus diesen Umständen werden hiermit ausgeschlossen.

§ 11 Aufrechnung und Verjährungsvereinbarung

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Verjährungsfrist für den Kaufpreisanspruch 30 Jahre vom gesetzlichen Beginn der Frist an beträgt. Das Gleiche gilt für den Anspruch des Käufers auf Übereignung und Übergabe des Vertragsobjektes.
2. Alle Ansprüche des Käufers aus der Freistellungsverpflichtung der Verkäuferin sowie den Sicherungsabreden im Zusammenhang mit Grundstücksbelastungen verjähren ebenfalls in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Beginn der Verjährungsfrist.
3. Der Käufer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen oder mit Forderungen wegen mangelhafter Erfüllung der die Verkäuferin treffenden Hauptleistungspflichten aus diesem Vertrag aufrechnen.

§ 12 Finanzierung des Kaufpreises, Mitwirkung bei der Bestellung von Grundpfandrechten,

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich bei der Bestellung von Grundpfandrechten in Höhe bis zu EUR _____ mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen für Gläubiger die in der Bundesrepublik Deutschland gemäß § 32 KWG zu Bankgeschäften zugelassen sind vor Eigentumsübertragung mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 800 ZPO) zu bewilligen.

2. Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin die Bereitstellung von erforderlichen Finanzierungsmitteln jederzeit auf Verlangen nachzuweisen.
3. Käufer und Verkäuferin treffen insoweit folgende Sicherungsabreden, die in der jeweiligen Grundpfandrechtsbestellungsurkunde noch einmal gesondert wiederholt werden müssen. Diese lauten:
 - a) Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubiger dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben und nach vollständiger Zahlung der Kaufpreisschuld. Alle Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist sowie ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie ausschließlich für und gegen den Käufer als Sicherungsgeber.

Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zur Durchführung gelangt, hat der Grundpfandrechtsgläubiger auf Verlangen der Verkäuferin für das Grundpfandrecht Zug um Zug gegen Erstattung der von ihm auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen (ohne Zinsen und Kosten) die Löschungsbewilligung zu erteilen.
 - b) Zahlungsanweisung

Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an die Verkäuferin zu leisten.

Der Käufer weist hiermit die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, bis zur Höhe des Kaufpreises Zahlungen direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an die Verkäuferin zu leisten.
 - c) Persönliche Zahlungspflichten und Kosten

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit diesen Grundpfandrechtsbestellungen keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellungen freizustellen.
 - d) Fortbestand der Grundpfandrechte

Die bestellten Grundpfandrechte bleiben auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die diese betreffen, werden hierdurch mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen.
 - e) Abtretung

Die Grundpfandrechtsgläubigerin hat bei einer Abtretung der Grundschuld die hier beschriebenen Beschränkungen und Pflichten ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wieder entsprechend zu verpflichten.
4. Die Verkäuferin erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, **Vollmacht**, alle Erklärungen abzugeben, zu denen die Verkäuferin aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Diese Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder einem Notarmitglied seiner Sozietät ausgeübt werden.

§ 13 Vollzug und Vollmachten

I. Vollzug, Vollmacht

Alle Beteiligten beauftragen und ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar, seinen Vertreter im Amt und die Notarmitglieder seiner Sozietät unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihnen Vollmacht, Anträge und Bewilligungen, Erklärungen, auch materiell-rechtlicher Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, zu ändern, entgegenzunehmen oder zurückzunehmen, insbesondere

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten des amtierenden Notars

1. Frau Iris Bonow
 2. Frau Sandy Becker
 3. Frau Cordula Brendel
 4. Frau Jasmin Fischer
 5. Frau Tanja Brendel
- alle dienstansässig: Mainzer Landstraße 61, 60329 Frankfurt,

und zwar jede für sich, mit dem Recht auf Untervollmacht und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind. Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien und nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder einem Notarmitglied seiner Sozietät Gebrauch gemacht werden darf. Die nach diesem Vertrag Bevollmächtigten übernehmen im Zusammenhang mit Maßnahmen in Ausübung der Vollmacht weder eine persönliche Haftung noch tragen sie die damit verbundenen Kosten.

Die Vollmachten sind von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig, sie sollen auch durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen; sie erlöschen mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Zur Vollzugs- oder Betreuungstätigkeit ist der Notar trotz dieser Vollmacht nur insoweit verpflichtet, als dies in der vorliegenden Urkunde ausdrücklich bestimmt ist oder er sich danach hierzu schriftlich bereiterklärt hat.

Die Vertragsschließenden verzichten hiermit, soweit gesetzlich zulässig, unwiderruflich auf die Stellung eigener Eintragungsanträge und verpflichten sich wechselseitig solche nicht zu stellen. Diese bleiben ausschließlich dem Notar vorbehalten.

II. Vollmacht für die Verkäuferin

1. Der Käufer erteilt der Verkäuferin mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus unwiderruflich **Vollmacht**,
 - a) die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen (einschließlich der Umwandlung von Gemeinschafts- und Sondereigentum und umgekehrt);
 - b) Grundpfandrechte, Baulasten, Dienstbarkeiten wie z.B. Geh- und Fahrtrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger,

der Stadt sowie für Nachbargrundstücke bzw. Dritte zu bestellen, zu ändern und zu löschen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten in Abteilung III des Grundbuchs zu verschaffen, sowie dazu entsprechende Vereinbarungen zu treffen;

- c) diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigenden und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten oder sonstige höhere Zahlungspflichten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer der Verkäuferin gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet und hat diese zu dulden (auch bauliche Veränderungen). Den Inhalt der Änderungen bestimmt die Verkäuferin gemäß § 315 BGB (billigem Ermessen).

Von dieser Vollmacht kann, soweit Eintragungen im Grundbuch veranlasst werden oder öffentliche Beglaubigungen erforderlich sind, nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder einem Notarmitglied seiner Sozietät Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen haben und den Käufer von der Ausnutzung der Vollmacht zu unterrichten haben.

Die Vollmacht erlischt mit der Umschreibung sämtlicher Grundstücke in der Gesamtanlage „sonnet“.

2. Nach Belehrung durch den Notar bestätigt der Käufer die Vollmachten gemäß der Teilungserklärung - Teil III – Inhalt des Sondereigentums – Gemeinschaftsordnung Abschnitt E - Schlussbestimmungen § 24 Vollmachten.
3. Der Käufer ist verpflichtet im Falle der Weiterübertragung des Kaufobjekts vor Erlöschen der Vollmacht, seinem Erwerber zur Erteilung inhaltsgleicher Vollmachten, mit der Verpflichtung dies bei einer etwaigen Weiterübertragung ebenfalls zu handhaben, zu verpflichten.

§ 14 Abtretungsverbot

Der Käufer ist außer im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises gemäß vorstehend § 12 nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin an Dritte abzutreten. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

§ 15 Auflassungsvormerkung und Auflassung, Grundbuchanträge

1. Die Erschienenen erklären:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 und § 2 bezeichneten Kaufobjektes auf **die Käufer je zur ideellen Hälfte** ♦ **den Käufer zu Alleineigentum** übergehen soll. Diese Einigung ist unbeding. Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag; vielmehr bevollmächtigen wir hierzu unwiderruflich, unbeding und über den Tod hinaus den amtierenden Notar oder seinen Vertreter im Amt. Die Verkäuferin muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gem. dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem die Verkäuferin den

Eingang des geschuldeten Betrages in Textform bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

2. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Käufers **je zur ideellen Hälfte ♦ zu Alleineigentum**.
3. Die Parteien **beantragen** schon jetzt die Löschung dieses Rechts Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer sofern keine Zwischeneintragungen oder unerledigte Eintragungsanträge vorliegen, die Käufer nicht bewilligt hat.
4. Die in vorstehender Ziffer 2. zugunsten des Käufers bewilligte Vormerkung ist auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des amtierenden Notars oder seines Vertreters oder eines Notarmitglieds seiner Sozietät beim Grundbuchamt, in welcher dieser den Eintritt der auflösenden Bedingung bestätigt. Alle Beteiligten ersuchen die Obigen hierzu in einseitig nicht widerruflicher Weise, sofern
 - der Notar die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer versandt hat, die Verkäuferin dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass sie wegen nicht vollständiger oder rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. Schadenersatz statt der gesamten ganzen Leistung verlangt hat und
 - der Käufer dem Notar auf per Einwurfeinschreiben an die im Urkundseingang genannte Adresse übersandte Aufforderung hin nicht innerhalb von 4 (vier) Wochen nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis gezahlt ist oder aber dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts oder des Verlangens von Schadenersatz statt der gesamten Leistung der Verkäuferin anhängig ist und insoweit die Gerichtskosten vollständig einbezahlt sind und nach billigem Ermessen des Notars das gerichtliche Verfahren überwiegend Aussicht auf Erfolg hat, wie er auch die Zahlung der Grunderwerbsteuer nachzuweisen hat,

und zwar Zug um Zug gegen Erstattung der zugunsten der Verkäuferin bereits geleisteten Zahlungen oder ersatzweise gegen Hinterlegung der zugunsten der Verkäuferin bereits geleisteten Zahlungen auf ein vom Notar dann einzurichtenden Notaranderkonto oder Übergabe einer Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes, die den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Zahlungen des Käufers unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sichert, an den Käufer. Der Notar belehrte den Käufer darüber, welche Gefahren mit der Löschung der Vormerkung verbunden sind und empfahl ihm Adressenänderungen unverzüglich mitzuteilen und auch auf Nachfragen des Notars unverzüglich zu reagieren. Den Notar treffen jedoch keine Nachforschungspflichten.

§ 16 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, die Grundbuchkosten sowie die anteiligen notariellen Kosten der Baubeschreibung trägt der Käufer, desgleichen die Grunderwerbsteuer, zu deren Zahlung an das Finanzamt innerhalb von 2 Wochen nach Fälligkeit er sich gegenüber der Verkäuferin verpflichtet.

Die (Mehr-)Kosten für die Löschung solcher Grundpfandrechte, die die Verkäuferin zu Finanzierungszwecken hat eintragen lassen trägt die Verkäuferin.

Kosten eines vertretenen Vertragsteils trägt der vertretene Vertragsteil selbst.

§ 17 Rücktrittsrechte, Kündigung

1. Lösungsrechte der Verkäuferin vom Vertrag:

- a) Soweit die Verkäuferin gesetzliche oder vertragliche Rechte zur Lösung vom Vertrag wegen Zahlungsverzugs des Käufers (Rücktrittsrecht, Geltendmachung des Schadenersatzes statt der ganzen Leistung) geltend macht, beträgt die angemessene Frist nach § 323 BGB vier Wochen. Der Rücktritt der Verkäuferin bzw. die Geltendmachung des Schadenersatzanspruches statt der ganzen Leistung ist nur wirksam, wenn innerhalb einer Woche nach Zugang der Erklärung dem Käufer die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes beigelegt ist, die den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Zahlungen des Käufers unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sichert oder die geleisteten Zahlungen auf einem Notaranderkonto hinterlegt sind.
- b) Für den Fall, dass die Verkäuferin von diesem Vertrag zurücktritt bzw. Schadenersatz statt der ganzen Leistung geltend macht, ist sie berechtigt, vom Käufer eine Entschädigung von 5 % des vereinbarten Erwerbspreises zu verlangen, sofern der Käufer nicht nachweist, dass der Verkäuferin ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist. Die Entschädigung ist mit dem Zugang der Rücktrittserklärung bzw. der Erklärung über die Geltendmachung des Schadenersatzes statt der ganzen Leistung fällig.

Der Verkäuferin bleibt die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens vorbehalten.

Bei der Schadensberechnung sind insbesondere Zinsverluste, Werbungskosten, Zeitaufwand für die Neuveräußerung, Notar- und Grundbuchkosten sowie etwa anfallende Bürgschaftskosten der Verkäuferin zu berücksichtigen. Die Kosten des Vertrages und Rücktritts trägt der Käufer. Eine Aufrechnung des Schadensbetrages mit bezahlten Raten ist zulässig. Eine Rückzahlung geleisteter Raten kann auch direkt an Darlehensgeber des Käufers erfolgen. Eine Verzinsung der vom Käufer geleisteten Zahlungen ist ausgeschlossen. Mehraufwendungen für Eigenleistungen werden nicht vergütet.

2. Lösungsrecht für den Käufer:

- a) Der Käufer kann sich vom bauvertraglichen Teil dieses Vertrages durch Kündigung mit Wirkung hinsichtlich der noch nicht erbrachten Bauleistungen lösen, ohne dass dadurch die Übereignungsverpflichtung des Bauträgers am Grundbesitz eingeschränkt wird. Dieses Recht steht dem Käufer nur für den Fall zu, dass der Bau stecken bleibt oder die Verkäuferin mit der bezugsfertigen Erstellung mit mehr als einem halben Jahr in Verzug ist oder über das Vermögen der Verkäuferin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird. Hinsichtlich der ersten beiden Lösungsgründe ist die Setzung einer angemessenen Nachfrist erforderlich.
- b) Im Insolvenzfall ist das Kündigungsrecht befristet bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Kenntnis des Käufers von der Insolvenzeröffnung bzw. deren Ablehnung.
- c) Soweit bereits Kaufpreistraten gezahlt worden sind ist Voraussetzung der Wirksamkeit der Rücktritts- bzw. der Umwandlung des Vertrages in ein Rückabwicklungsverhältnis, sofern nicht der Käufer den Notar gegenüber schriftlich erklärt, dass er auf diese Wirksamkeitsvoraussetzung verzichtet, dass dem Käufer die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes übergeben ist, die den Anspruch auf Rückzahlung unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sichert oder die geleisteten Zahlungen auf einem Notaranderkonto hinterlegt sind.
- d) Die Kündigungserklärung bedarf der Schriftform.

§ 18 Belehrungen

Der amtierende Notar belehrte die Vertragsparteien darüber,

- a) dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, dass alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
- b) dass beide Vertragsteile für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer haften,
- c) dass Eintragungen im Grundbuch ggf. erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist;
- d) dass der Grundbesitz für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet,
- e) dass das Eigentum nicht schon bei Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch aufgrund der Auflassung auf den Käufer übergeht, und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt,
- f) dass der amtierende Notar das elektronisch geführte Grundbuch im Wege einer Fernabfrage am **Datum** eingesehen hat.

Auf weitergehende Grundbucheinsicht, insbesondere auch der Grundakten, durch den Notar wird verzichtet.

- g) dass die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreien Übergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung Gefahren mit sich bringt und trotz der nach der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt ungesicherte Vorleistungen vorliegen können. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.

§ 19 Abschriften

Die Kaufvertragsurkunde wird für jeden Beteiligten ausgefertigt, für mehrere Käufer gemeinsam. Beglaubigte bzw. einfache Fotokopien erhalten

- Verkäuferin (2-fach);
- Käufer (1-fach);
- das Amtsgericht -Grundbuchamt – in Frankfurt am Main (1-fach);
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - Alsfeld-Lauterbach (1-fach);
- der Gutachterausschuss für Grundstücke bei der Stadt Frankfurt am Main (1-fach);
- die finanzierende Bank (1-fach)
- abzulösender Grundpfandrechtsgläubiger (1-fach)

Ausfertigungen

die finanzierende Bank eine auszugsweise Ausfertigung, die nur die Beteiligten, den Kaufgegenstand und die Belastungsvollmacht enthält.

§ 20 Mehrere Käufer

1. Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen, die sie in diesem Vertrag übernommen haben, als Gesamtschuldner.
2. Ansprüche aus diesem Vertrag stehen dem Käufer als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB zu, sofern nicht ausdrücklich eine andere Gläubigerschaft vereinbart ist.
3. Mehrere Käufer erteilen sich gegenseitig die von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängige, übertragbare und über den Tod der Vollmachtgeber hinaus gültige

Vollmacht

alle diesen Vertrag und seine Abwicklung betreffenden Erklärungen mit Wirkung für und gegen alle Käufer abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Sollte dieser Vertrag teilweise unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des übrigen Vertrages hiervon nicht berührt.

Anstelle der unwirksamen Regelung soll eine Regelung getroffen werden, die vereinbart worden wäre, wenn den Vertragsparteien die Unwirksamkeit dieser Regelung bei Vertragsabschluss bekannt gewesen wäre. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung einer Regelungslücke.

Anlagen:

- 1.5 Baulasten
- 3.1 Zusatzbaubeschreibung
- 3. Möblierungsplan Plan Nr. ???

Entwurf

Vorstehende Verhandlung einschließlich der verlesbaren Anlagen - die nicht verlesbaren Anlagen lagen zur Durchsicht vor - und etwaiger handschriftlicher Ergänzungen und/oder Änderungen wurden den Erschienenen vorgelesen, alles von ihnen genehmigt und von ihnen und dem amtierenden Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Entwurf