



Verhandelt  
zu Bad Homburg v. d. Höhe

am \_\_\_\_\_

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Christopher Walther**

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Frankfurt am Main  
mit dem Amtssitz in Bad Homburg v. d. Höhe, Louisenstraße 63

erschieden heute:

1. Herr Kim Tabbert, geboren am 14.07.1972,  
Herr Matthias Gens, geboren am 14.04.1967,  
geschäftsansässig: Louisenstraße 26, 61348 Bad Homburg v. d. Höhe,

handelnd nicht für sich persönlich in eigenem Namen, sondern als  
vollmachtloser Vertreter, mit dem Versprechen eine Genehmigung  
nachzureichen, für

**Fischer Smits & Coll. GmbH** mit Sitz Eschborn, eingetragen im  
Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 106908,  
- nachfolgend "**Verkäufer**" genannt -.

2. **«AnredeKäufer» «VornameKäufer» «NameKäufer» , geborene «GeburtsnameKäufer»**  
 geb. am «GeburtsdatumKäufer»  
 wohnhaft «StrasseKäufer» , «PLZKäufer» «OrtKäufer»
3. **«AnredeKäufer 2» «VornameKäufer 2» «NameKäufer 2» , geborene «GeburtsnameKäufer 2»**  
 geb. am «GeburtsdatumKäufer 2»  
 wohnhaft «StrasseKäufer 2» , «PLZKäufer 2» «OrtKäufer 2»  
 - zu 2. und 3 nachfolgend gemeinsam „**Käufer**“ genannt -

Der Erschienenene zu 1) ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen zu 2) und 3) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Lichtbildausweise, von denen Kopien gefertigt und zur Handakte des Notars genommen wurden.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Gemäß Hessischem Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz (HDSIG) wies der Notar die Beteiligten darauf hin, dass ihre Namen und Anschriften sowie persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage ist § 3 HDSIG. Über die Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz belehrt, erklärten die Beteiligten, dass sie ausschließlich für eigene Rechnung handeln.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

**Kaufvertrag über eine noch zu errichtende  
Eigentumswohnung  
(Bauträgervertrag)**

**§ 1 Grundbuchstand**

Der Verkäufer ist Eigentümer des nachbezeichneten Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Friedberg des Amtsgerichts Friedberg (Hessen):

**a) Blatt**

lfd. Nr. 1 XXX/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
 Gemarkung Friedberg Flur 9, Flurstück 87/4  
 Gebäude- und Freifläche Dorheimer Straße 2, 4, 6, 8, Fauerbacher  
 Str. 110, 112, Am Runden Garten 5, 5a  
 zur Größe von 5.375 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
 Nr.                    gekennzeichneten im                    geschoss Haus  
 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: keine */Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und einer  
 Terrasse, im Aufteilungsplan jeweils blau gestrichelt umrandet und  
 bezeichnet mit Nr. GA            und TE*

## **b) Blatt**

lfd. Nr. 1 10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
 Gemarkung Friedberg Flur 9, Flurstück 87/4  
 Gebäude- und Freifläche Dorheimer Straße 2, 4, 6, 8, Fauerbacher  
 Str. 110, 112, Am Runden Garten 5, 5a  
 zur Größe von 5.375 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit  
 Nr. S                    gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: keine.

Im Grundbuch sind in Abteilung II und Abteilung III jeweils folgende Belastungen  
 eingetragen:

Abt II:

lfd. Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
 (Wärmeversorgungsanlagenrecht, Beheizungs- und  
 Warmwasserversorgungsbeschränkung) für die Stadtwerke  
 Friedberg, Friedberg (Hessen) (Amtsgericht Friedberg, HRA 1480);  
 gemäß Bewilligung vom 23.07.2020 (UR Nr. 836/2020 Notar  
 Christopher Walther, Bad Homburg v.d.Höhe), eingetragen am  
 14.08.2020 in Blatt 10734 und bei Bildung von Wohnungs- und  
 Teileigentum in die Blätter 11401 bis 11525 übertragen am  
 31.08.2020;

lfd. Nr. 2 - Grunddienstbarkeit (Brandmauerrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Flurstück 84/1 (Gemarkung Friedberg, Blatt 8818); gemäß Bewilligung vom 23.07.2020 (UR Nr. 837/2020 Notar Christopher Walther, Bad Homburg v.d.Höhe), eingetragen am 14.08.2020 in Blatt 10734 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 11401 bis 11525 übertragen am 31.08.2020.

Abt III:

lfd. Nr. 1 - € 13.098.000,00 Grundschuld ohne Brief für Nassauische Sparkasse, Wiesbaden (Amtsgericht Wiesbaden, HRA 4647); 15 % Zinsen ab Bewilligung; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 11.01.2018 (URNr. 8/2018 Notar Werner Schielek, Frankfurt am Main) eingetragen am 19.01.2018 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen am 31.08.2020.

-Gesamthaft besteht in den Blättern 11401 bis 11525 -.

lfd. Nr. 2 € 2.515.000,00 Grundschuld ohne Brief für Nassauische Sparkasse, Wiesbaden (Amtsgericht Wiesbaden, HRA 4647); 15 % Zinsen ab Bewilligung; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 16.04.2020 (URNr. 116/2020 Notar Michael Becker, Frankfurt am Main) eingetragen am 24.04.2020 in Blatt 10734 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen am 31.08.2020.

- Gesamthaft besteht in den Blättern 11401 bis 11525 -.

Der Notar hat das Grundbuch am \_\_\_\_\_ eingesehen. Ein heute vorgenommener Aktualitätsnachweis ergab, dass seit dem keine Änderungen im Grundbuch erfolgt sind.

## **§ 2 Bebauung, Teilungserklärung, Kaufgegenstand**

(1) Der Verkäufer errichtet auf dem Grundstück sechs Wohngebäude mit 59 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten sowie 62 Stellplätze in zwei Tiefgaragen und 21 Außenstellplätze.

Die Wohnanlage wird in einem Bauabschnitt errichtet. Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die Gebäude und Anlagen der Tiefgarage und des Wohngebäudes, in dem das Kaufobjekt belegen ist, herzustellen. Der Verkäufer schuldet dem Käufer die Herstellung in dem vorstehend bezeichneten Umfang so, dass sich die vertragsgegenständliche Wohnung für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Gewerken gleicher Art erwartet werden kann. Entsprechendes gilt für den Stellplatz.

Der Verkäufer erklärt hierzu, dass die Baugenehmigung erteilt ist.

Grundlage des Wohnungs- und Teileigentums ist die Urkunde vom 23.07.2020 - UR-Nr. 838/2020 nebst Ergänzung vom 12.11.2020 - UR-Nr. 1365/2020 des beurkundenden Notars -, (nachfolgend „Verweisungsurkunde“) mit der das vorgenannte Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentumsanlage festgelegt wurde.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Bauvorhaben ist in der Urkunde vom 23.07.2020 - UR-Nr. 839/2020 des beurkundenden Notars - (nachfolgend „Baubeschreibung“) enthalten. Die Planunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Freiflächenplan) sind in den vorgenannten Urkunde UR-Nr. 838/2020 und UR-Nr. 1365/2020 enthalten.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Baubeschreibung, die gesamte Verweisungsurkunde, sowie der Entwurf dieses Kaufvertrages dem Käufer am *(Hinweis: mindestens 14 Tage vor Beurkundung)* in Textform durch den Notar übermittelt wurden. Der Käufer bestätigt, dass er ausreichend Gelegenheit hatte, diese Unterlagen, insbesondere die Baubeschreibung, eingehend zu prüfen. Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei den in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben und Beschreibungen des Kaufgegenstandes ausschließlich um bloße Beschaffenheitsangaben handelt und keine dieser Angaben und Beschreibungen eine Beschaffenheitsgarantie oder sonstige Garantie begründet.

Auf die Verweisungsurkunden und die Baubeschreibung wird Bezug genommen. Sie lagen bei Beurkundung in Ausfertigung vor. Der Inhalt dieser Urkunden ist den Vertragsparteien bekannt und sie verzichten nach Belehrung durch den Notar auf das Verlesen und die Beifügung dieser Urkunde zur heutigen Niederschrift. Über die Bedeutung dieser Verweisung wurde belehrt.

- (2) Bei der Aufteilung wurde das in § 1 bezeichnete Wohnungs- und Teileigentum gebildet:

Ein Miteigentumsanteil von xxx/10000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten im geschoss Haus gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss.

Ein Miteigentumsanteil von 10/10000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. S gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Die Berechnung der Wohnfläche des Kaufgegenstandes nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung hat eine zu Wohnzwecken nutzbare Fläche des Kaufgegenstandes von ca. m<sup>2</sup> (Terrassen und Balkone, jeweils mit der Hälfte ihrer Grundfläche berechnet) ergeben.

An dem im Aufteilungsplan mit Nr. ST bezeichneten Außenstellplatz wird ein Sondernutzungsrecht gebildet. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit gemäß Ziffer 12.1 der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung dem vorstehenden Wohneigentum zugeordnet. Die entsprechende Grundbucheintragung wird hiermit bewilligt und beantragt.

Ein Grundrissplan der vorstehenden Wohnungseinheit, in dem vereinbarte Änderungen gegenüber der Baugenehmigung dokumentiert sind, ist dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegt.

Das in vorstehend beschriebene und in § 1 bezeichnete Wohnungs- und Teileigentum samt sämtlicher damit verbundener Sondernutzungsrechte wird nachstehend „Kaufgegenstand“ genannt.

### **§ 3 Verkauf**

- (1) Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer den vorstehend als Kaufgegenstand aufgeführten Grundbesitz mit allen damit verbundenen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen sowie samt den nach dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistungen zu je  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil/zu Alleineigentum.

Der Käufer übernimmt die vorgenannten, in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten. Das Vertragsobjekt ist davon abgesehen in Abt. II und III des Grundbuchs – mit Ausnahme von Finanzierungsrechten des Käufers – unbelastet zu liefern.

- (2) Soweit bei eingetragenen Rechten bis zur Eigentumsumschreibung Eigentümerrechte entstanden sind, werden diese unter der Bedingung vertragsgerechter Umschreibung an den Käufer abgetreten.
- (3) Ferner übernimmt der Käufer solche Beschränkungen und Baulasten, die zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Stellplätzen und allgemein der Bebaubarkeit notwendig sind, insbesondere soweit sie auf baubehördlichen Auflagen beruhen oder der Ver- und Entsorgung des Grundstückes dienen.
- (4) Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, seine Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

#### **§ 4 Kaufpreis**

- (1) Der Kaufpreis beträgt €

(in Worten: Euro )

Vom Kaufpreis entfallen anteilig auf das Wohnungseigentum € , auf den Aussen/Tiefgaragenstellplatz €

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. In dem Kaufpreis enthalten sind insbesondere die anteiligen Grundstückskosten, die Kosten der Errichtung des Wohnungseigentums samt Stellplatz einschließlich der Außenanlage, alles gemäß Baubeschreibung. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Der Verkäufer garantiert, dass der derzeitige Erschließungszustand endabgerechnet und vollständig bezahlt ist. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

- (2) Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung sind:
  - a. die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags und das Vorliegen der für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen,
  - b. die Eintragung der Auflassungsvormerkung am Kaufgegenstand,
  - c. die Sicherung der Lastenfreistellung von allen Grundpfandrechten, die der Auflassungsvormerkung im Range vorgehen und nicht übernommen werden sollen, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, entsprechend § 7 dieser

Urkunde. Für den Umfang der Freistellungserklärung und die Verpflichtung zur Erteilung wird auf § 7 dieser Urkunde verweisen.

- d. dem Notar ein Negativbescheid der Stadt Friedberg (Hessen) vorliegt, in welcher dem Verkäufer bescheinigt wird, dass keine Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Naturschutzbeiträge rückständig sind,
- e. eine Baugenehmigung erteilt ist.

Der amtierende Notar wird beauftragt, die Fälligkeitsvoraussetzungen gem. lit. a. bis d. dem Käufer unverzüglich mitzuteilen. Die Baugenehmigung wurde am 23.07.2020 erteilt.

- (3) Der Kaufpreis ist nach Maßgabe der folgenden Regelungen zur Zahlung fällig, wobei sich der jeweilige Bautenstand nur auf das Wohngebäude bezieht, in dem der Kaufgegenstand belegen ist mit Ausnahme der letzten Rate der vollständigen Fertigstellung. Die Höhe der von dem Käufer zu zahlenden maximal sieben Raten legt der Verkäufer nach seinem Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei diese Raten sich nur bis höchstens den nachgenannten %-Sätzen zusammensetzen dürfen:

- 30,00 % nach Mitteilung der Verkäuferin darüber, dass mit den Erdarbeiten begonnen wurde,
- 28,00 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
- 12,60 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und Fenstereinbau (einschließlich der Verglasung),
- 6,20 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen,
- 6,20 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, den Estrich, die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 12,00 % für die Fassadenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 5,00 % nach vollständiger Fertigstellung.



Die jeweiligen Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, und zwar innerhalb von jeweils 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen, mit der Mitteilung des Bauleiters über den erreichten Bautenstand verbundenen Zahlungsaufforderung durch den Verkäufer. Hinsichtlich der 7. Rate gilt ergänzend § 10.1. Der Verkäufer darf insoweit die Zahlungen auf diese Teilbeträge nur als Abschlagszahlungen verlangen. Ist der jeweilige anteilige Wert der Leistungen, die dem jeweiligen Teilbetrag zu Grunde liegen, geringer als die jeweilige Prozentzahl, die dem Teilbetrag entspricht, dann darf der Verkäufer höchstens den jeweiligen anteiligen Wert der diesem Teilbetrag zu Grunde liegenden Leistungen anfordern. Hierbei ist bei der Berechnung des tatsächlichen anteiligen Wertes der ersten Rate (Beginn der Erdarbeiten) der zu Grunde liegenden Leistung der anteilige Wert des auf den Käufer entfallenden Grundstückskaufpreises zu Grunde zu legen.

Der Verkäufer hat dem Käufer bei der ersten Abschlagszahlung nach § 650u i.V.m. § 650m Abs. 2 BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert des Vergütungsanspruchs, d.h. des vereinbarten Kaufpreises, für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Erhöht sich dieser um mehr als 10%, ist dem Käufer bei der nächsten Rate eine weitere Sicherheit in Höhe von 5% der zusätzlichen Vergütung (der Erhöhung des Preises) zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Erfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers geleistet werden.

Der Käufer beauftragt den Notar, die Bürgschaft für ihn treuhänderisch und ausschließlich nach dessen Weisungen zu verwahren und ihm eine Kopie der Bürgschaftsurkunde zu übersenden. Die Bürgschaft ist dem Käufer bis zum Entstehen der nachstehend definierten Rückgabeverpflichtung auf jederzeitiges Verlangen auszuhändigen.

Erbringt der Verkäufer bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine Sicherheit, ist der Käufer berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten. Bietet der Verkäufer dem Käufer zu einem späteren Zeitpunkt eine Sicherheit in der genannten Höhe, ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den einbehaltenen Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszuzahlen.

Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit dem Wegfall des Sicherungszwecks. Die geleistete Sicherheit ist sodann unverzüglich an den Verkäufer herauszugeben. Der Verkäufer wird dem Notar mitteilen, wann seiner Auffassung nach die Voraussetzungen für die Rückgabe der Sicherheit vorliegen. Der Notar hat dem Käufer hiervon per

Einschreiben/Rückschein Mitteilung an die ihm zuletzt mitgeteilte Anschrift zu machen. Sofern der Notar die Bürgschaft noch verwahrt und der Käufer der Rückgabe nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung widerspricht, hat der Notar die Bürgschaft an den Verkäufer zurückzugeben. Bei einem Widerspruch des Käufers gegen die Rückgabe hat der Notar die von ihm verwahrte Bürgschaftsurkunde weiter zu verwahren, bis er vom Käufer zur Herausgabe schriftlich aufgefordert wird. Der Notar hat die Bürgschaft ferner an den Verkäufer zurückzugeben, sobald ihm eine Kopie des von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Abnahmeprotokolls vorliegt, aus welchem ohne weiteres ersichtlich ist, dass der Käufer eine Rückgabe der Bürgschaftsurkunde zugestimmt hat.

Hat der Verkäufer dem Käufer bei der ersten Rate Sicherheit gemäß den vorstehenden Bestimmungen geleistet oder hat der Käufer sein Recht auf Einbehalt geltend gemacht, kann der Verkäufer die Besitzübergabe von der Rückgabe dieser Sicherheit bzw. der Zahlung des einbehaltenen Betrages abhängig machen, sofern der Sicherungszweck entfallen ist.

- (4) Nach Eintritt der in Ziffer 3 genannten Grundvoraussetzungen und Aufforderung des Verkäufers unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Bauleiters sind die nach Ziffer 3 berechneten Raten innerhalb von 14 Tagen zu zahlen.
- (5) Der Kaufpreis ist ein Pauschalpreis. Dieser enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes gem. der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Anschlussgebühren sowie die Grundstückskosten.
- (6) Der Verkäufer erklärt, dass alle auf den Kaufgegenstand anfallenden Erschließungskosten und Beiträge nach dem BauGB und dem KAG für die funktionsgerechte Ersterschließung des Kaufgegenstandes von ihm bezahlt sind bzw. werden (einschließlich der Kosten etwaiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen). Dies beinhaltet insbesondere auch die Kosten für Anschlüsse des Kaufgegenstandes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die vollständige erstmalige Erschließung des Vertragsgegenstandes bzw. des Objektes, in dem sich dieser befindet und die Kosten der inneren Erschließung sowie etwaige Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Die Endabrechnung mit der Gemeinde erfolgt zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorauszahlungen stehen dem Verkäufer zu.

- (7) Kaufpreiszahlungen können mit befreiender Wirkung ausschließlich auf folgendes Konto gezahlt werden:

Kontoinhaber: Fischer Smits & Coll. GmbH

Bank: Nassauische Sparkasse

IBAN: DE26 5105 0015 0107 1074 92

- (8) Kommt der Käufer mit der Zahlung einer Abschlagszahlung ganz oder teilweise in Verzug, wozu es keiner Mahnung bedarf, so hat er diesen Betrag für die Dauer des Rückstandes mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dem Käufer bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, dem Verkäufer die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens vorbehalten. Der Verkäufer kann ferner für den Zeitraum des Verzuges die Durchführung des Bauvorhabens unterbrechen (zurückbehalten).
- (9) Eigehende Zahlungen werden zunächst auf die etwaigen Zinsrückstände, alsdann auf etwaige Rechtsverfolgungskosten und zuletzt auf die fällige Abschlagszahlung angerechnet.
- (10) Aufrechnung ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (11) Der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises verjährt in der gleichen Frist, wie der Übergabeanspruch des Käufers, nämlich in zehn Jahren, beginnend mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch entsteht.

## **§ 5 Kaufpreisfälligkeit mit Bürgschaftserklärung**

- (1) Sofern die in § 4 Abs. 2 dieser Urkunde genannten Voraussetzungen für die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreistraten noch nicht vorliegen, kann der Verkäufer Zahlungen höchstens in der Höhe der nach § 4 Abs. 3 fälligen Teilbeträge bei Erreichen des jeweils zugrunde liegenden Bautenstandes bereits dann anfordern, wenn er dem Käufer eine oder mehrere der Vorschrift des § 7 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) genügende Sicherheit in insgesamt mindestens der Höhe der angeforderten Zahlungen ausgehändigt hat. Allerdings muss diese Sicherheit durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers mit Sitz in Deutschland gestellt werden.
- (2) Alle Bürgschaften sind zurückzugeben, wenn Sicherungen nach §§ 2 bis 6 MaBV in Höhe mindestens der bereits geleisteten Zahlungen vorliegen,

d.h. die Sicherungen sind gemäß den Voraussetzungen der MaBV untereinander austauschbar.

### **§ 6 Abtretung des Kaufpreises**

Der Käufer hat davon Kenntnis, dass der Verkäufer seinen Kaufpreisanspruch an die Globalgläubigerin Nassauische Sparkasse abgetreten hat und deshalb schuldbeitende Zahlungen ausschließlich an diese Bank erfolgen können. Zwischen den Vertragsteilen besteht Einigkeit darüber, dass – trotz der erfolgten Kaufpreisabtretung – dem Verkäufer ein eigener Anspruch gegen den Käufer auf Zahlung der Kaufpreisbeträge an die Bank zusteht.

### **§ 7 Aushändigung der Freistellungsverpflichtungserklärungen des Gläubigers**

Die Sicherung der Lastenfreistellung ist gegeben, wenn für alle nicht übernommenen Belastungen beim amtierenden Notar nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 S. 2 und 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) Freistellungserklärungen auflagenfrei vorliegen oder solche Freistellungserklärungen vorliegen, die nur solche Auflagen enthalten, die aus Mitteln des Kaufpreises erfüllt werden können. Die Globalgläubigerin hat dem amtierenden Notar eine derartige den Vorschriften der MaBV genügende Erklärung zur Weiterleitung an den Käufer übergeben. Der amtierende Notar wird dem Käufer eine beglaubigte Abschrift dieser Erklärung aushändigen.

Diese Freistellungserklärungen haben zum Inhalt, dass die vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung des von der Gläubigerin verlangten Forderungsbetrags, höchstens jedoch der vollen Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der Vertragssumme (§ 3 Abs. 1 S. 2 MaBV). Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann sich die Gläubigerin anstelle der Freistellung die Rückzahlung der geleisteten Zahlungen – ohne Zinsen – bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts vorbehalten.

Der Verkäufer beantragt bereits jetzt die Löschung der nicht übernommenen Rechte Abt. III lfd. Nr. 2 und 3 im Grundbuch.

### **§ 8 Baupflicht**

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk herzustellen und zwar jeweils gemäß der Baubeschreibung, dem beigefügten Grundrissplan und den Plänen, die der Teilungserklärung beigefügt sind. Bei Widersprüchen innerhalb dieser Unterlagen, ist die Baubeschreibung übergeordnet, dann folgt der Grundrissplan und dann die Pläne der Teilungserklärung.

Die Ausführung erfolgt gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gelten, es sei denn, es ist in diesem Vertrag, seinen Anlagen oder den in Bezug genommenen Urkunden ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Regeln nach Fertigstellung der erbrachten Arbeiten ändern sollten. Spätere Änderungen dieser Regeln bis zum Zeitpunkt der Abnahme müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zuverlässig vorhersehbar waren. Vorrangig gelten jedoch die Bestimmungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Die Einhaltung bestimmter DIN-Vorschriften wird nicht geschuldet, soweit diese nicht zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik gehören. Soweit nach den in Bezug genommenen Unterlagen eine Leistung nicht genau bestimmt ist, ist sie vom Verkäufer in ortsüblicher, von ihm nach billigem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen bzw. in einer den sonstigen Leistungen entsprechenden Qualität auszuführen. Die in der Baubeschreibung mit „oder“ verbundenen Alternativen werden nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff. BGB durch den Verkäufer entschieden.

In den Planunterlagen (Wohnungsgrundrissen, -schnitte, -ansichten, Visualisierungen) dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten da und zählen nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers, es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

Die Qualitäten werden über die als Bezugsurkunde protokollierte Baubeschreibung und Ausstattungsbeschreibung definiert. Die durch den Vertrieb des Verkäufers im Jahr 2019 verteilte Baubeschreibung und Bemusterungsliste ist zwischenzeitlich überholt und nicht mehr gültig.

Die in den Visualisierungen dargestellten „Schmetterlingsdächer“ bei Haus 1 (Nordost Seite) und Haus 5 (Südwest Seite) kommen nicht zur Ausführung. Beide Häuser erhalten ein symmetrisches Satteldach.

In den Häusern 2, 3 und 4 werden Aufzüge jeweils vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss errichtet. Die Häuser 1, 5 und 6 erhalten keinen Aufzug.

Im Rahmen der Planung zur Bebauung wurden weitere Änderungen vorgenommen, die in der Urkunde vom 12.11.2020 – UR-Nr. 1365/2020 des beurkundenden Notars (Ergänzung zur Teilungserklärung) enthalten sind. Die Wahrung dieser Ergänzungsurkunde im Grundbuch ist am 24.11.2020 erfolgt.

- (2) Der Verkäufer ist verpflichtet, mit den Erdarbeiten im vierten Quartal 2020 zu beginnen und das Sondereigentum und die zugehörigen Teile des Gemeinschaftseigentums bis zum 28.02.2022, spätestens jedoch bis zum 31.07.2022 bezugsfertig herzustellen. Der Verkäufer ist verpflichtet, das Vertragsobjekt innerhalb von 8 Wochen nach Bezugsfertigkeit vollständig fertigzustellen. Für eine Verzögerung haftet der Verkäufer nur bei Verschulden. An einem Verschulden fehlt es z. B. im Fall eines Streiks oder bei höherer Gewalt. Der Fertigstellungszeitpunkt verschiebt sich um den Zeitraum, in dem der Verkäufer an der Bauausführung ohne sein Verschulden gehindert war. Kommt es zu einer Zeitverzögerung aufgrund der Ausführung von Sonderwünschen des Käufers, verschiebt sich der Fertigstellungszeitpunkt entsprechend. Soweit Außenarbeiten aufgrund der Witterung nicht fachgerecht erledigt werden können, muss der Verkäufer die Bauleistung unverzüglich erbringen, sobald dies möglich ist.

Im Fall schuldhafter Verzögerung hat der Käufer dem Verkäufer zur Herstellung der Bezugsfertigkeit eine Nachfrist zu setzen, mindestens eine solche von einem Monat. Vor Ablauf dieser Nachfrist gerät der Verkäufer nicht in Verzug.

- (3) Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen – auch solchen, die in der Baubeschreibung enthalten sind – behält sich der Verkäufer vor, soweit diese technisch oder wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind oder auf behördlichen Auflagen beruhen und ein triftiger Grund hierfür vorliegt. Derartige Änderungen dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Pauschalpreis ändert sich dadurch nicht.
- (4) Der Verkäufer wird einen vereidigten Sachverständigen mit der laufenden Kontrolle und Begutachtung des Bauvorhabens beauftragen.
- (5) Geringfügige Änderungen der Wohn- und Nutzfläche – auch wenn diese eine Abweichung von der Baubeschreibung darstellen – haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt. Abweichungen der Wohn- und Nutzfläche von den sich aus der Verweisungsurkunde beigefügten Grundrissplänen ergebenden Flächengrößen sind nur auszugleichen, soweit sie insgesamt 2% der gesamten Wohn- und

Nutzfläche übersteigen, wobei die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (Stand 25.11.2003) erfolgt. Nicht auszugleichen sind Flächenänderungen, die durch Sonderwünsche in Bezug auf den Grundriss verursacht werden.

- (6) Sofern der Käufer eine Sonderausführung wünscht (Abweichung von der Baubeschreibung, dem beigefügten Grundrissplan oder den Plänen, die der Teilungserklärung beigefügt sind), hat der Käufer den Verkäufer mit der Prüfung der Durchführbarkeit zu beauftragen.

Für die Durchführung von Sonderwünschen gilt im Einzelnen Folgendes:

Eine Verpflichtung zur Prüfung und Ausführung von nachträglichen Sonderwünschen, die nicht bereits in diesem Vertrag vereinbart werden, besteht nicht. Für den Fall der grundsätzlichen Zustimmung durch den Verkäufer wird dem Käufer ein Angebot übermittelt. Wird dieses nicht unter entsprechender Auftragserteilung binnen 10 Werktagen angenommen, erlischt es ebenso wie die grundsätzliche Zustimmung des Verkäufers. Der Verkäufer ist berechtigt, vor der Ausführung von Sonderwünschen eine angemessene Vorauszahlung zu fordern, insbesondere für etwaige Planungskosten sowie Gebühren.

Wenn die Sonderwünsche zu einer Erhöhung des Kaufpreises führen, erhöhen sich die nach dem Zeitpunkt der Einigung über die Ausführung von Sonderwünschen und deren Vergütung fälligen Abschlagszahlungen entsprechend. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass sich bei einer solchen Erhöhung des Kaufpreises auch die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer erhöht und eine solche Erhöhung dem Finanzamt gegenüber anzuzeigen ist.

Tritt durch Sonderwünsche eine Verlängerung der Bauzeit ein, so verlängert sich der vereinbarte Bezugsfertigkeitstermin entsprechend.

Für Flächenabweichungen, die aufgrund von Sonderwünschen entstehen, besteht kein Ausgleichsanspruch.

Wird dieser Vertrag aus vom Käufer zu vertretenden Gründen nicht durchgeführt, hat der Käufer für durchgeführte Sonderwunscharbeiten keine Ansprüche gegen den Verkäufer. Der Verkäufer kann in diesem Falle aufgrund von Sonderwünschen des Käufers ausgeführte Veränderungen auf dessen Kosten beseitigen lassen.

In dem Fall, dass sich Verkäufer und Käufer auf eine Umsetzung eines Sonderwunsches einigen, werden die Parteien hierüber eine gesonderte Vereinbarung (z.B. Nachtrag zum Kaufvertrag) abschließen.

Die Vorbereitung solcher Vereinbarungen und die Koordinierung der zu ihrer Umsetzung erforderlichen Leistungen erfolgt ausschließlich über die vom Verkäufer eingesetzten Fachleute.

Im Kaufpreis enthalten ist ein Zeitaufwand von in Summe 10 Stunden für Mitarbeiter des Verkäufers, Fachplaner und Architekten, der aufgrund von Änderungs-/Sonderwünschen des Käufers entsteht.

Die Kosten für den durch Änderungs- / Sonderwünsche des Käufers verursachten darüberhinausgehenden Zeitaufwand betragen: 100,00 € brutto pro Stunde.

- (7) Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er bei bestimmten Bauteilen ein Mitwirkungsrecht aber auch eine Mitwirkungspflicht hat wie z.B. bei Elektroplan, Fliesen- und Parkettauswahl u.ä.
- (8) Stellt der Verkäufer für Wandfliesen, Bodenbeläge oder sanitäre Einrichtungen verschiedene Farben zur Wahl, so hat der Käufer die von ihm gewünschte Farbe innerhalb einer vom Verkäufer gesetzten Frist von mindestens zwei Wochen schriftlich zu bestimmen. Wünscht der Käufer zur Feststellung der Ausstattung keine Bemusterung oder trifft er innerhalb der Spanne keine Bestimmung, erfolgt die Wahl durch den Verkäufer nach § 315 BGB. Dadurch bedingte Verzögerungen der Herstellungsfristen hat der Verkäufer nicht zu vertreten.
- (9) Der Verkäufer weist darauf hin, dass Sonderwünsche, die Änderung des Grundrisses zu Folge haben, dazu führen können, dass der rechnerische Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz DIN 4108-2, der Schallschutz DIN 4109 (außen) sowie DIN 4109 (innen)/fremde Nutzer und die Belichtung nach den Vorgaben der HBO nicht mehr eingehalten wird. Zu Eigenleistungen ist der Käufer erst nach Übergabe des Vertragsgegenstandes berechtigt. Bei Eigenleistungen sind die Maßgaben von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu berücksichtigen.

### **§ 9 Abnahme, Übernahmeverpflichtung**

- (1) Bei Bezugsfertigkeit ist der Kaufgegenstand in einer gemeinsamen Begehung abzunehmen. Der Verkäufer strebt an, für sämtliche zu errichtende Sondereigentumseinheiten sowie das Gemeinschaftseigentum einen einheitlichen Abnahmetermin durchzuführen („Gesamtabnahme“).

Der Käufer ist verpflichtet, das vertragsgemäß hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die



Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Als abgenommen gilt das Werk auch, wenn der Käufer die Abnahme innerhalb dieser Frist bzw. am Abnahmetermin nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert. Diese Rechtsfolge tritt jedoch nur ein, wenn die Verkäuferin den Käufer zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen. Unbeschadet dessen stellt auch die vorbehaltlose eigenmächtige Nutzung des Kaufgegenstands durch den Käufer eine Abnahme dar.

- (2) Der Verkäufer ist verpflichtet, die vorgesehenen Abnahmetermine (für Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrecht) – mindestens zwei Wochen vorher – mitzuteilen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist und in welche alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind.

- (3) Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist nachfolgend geregelt:

Der Verkäufer kann Teilabnahmen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums verlangen, wenn die einzelne abzunehmende Leistung hinreichend abgrenzbar ist und eine eigenständige Funktion besitzt.

Die Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer stehen (gemeinschaftliches Eigentum), erfolgt nach abnahmereifer Fertigstellung durch den Käufer. Im Übrigen gelten die vorstehenden Regelungen für die Abnahme des Sondereigentums entsprechend.

Zur Vorbereitung der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums wird der Verkäufer zuvor gemeinsam mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines oder mehrerer öffentlich bestellten/r und vereidigten/r Bausachverständigen eine technische Vorbegehung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne einer Abnahmeempfehlung vornehmen.

Die Kosten der Sachverständigen tragen der Verkäufer und die Eigentümergemeinschaft zu gleichen Teilen.

Danach wird der Verkäufer dem Käufer das Protokoll über die Abnahmeempfehlung zusenden mit der Aufforderung, an der rechtsgeschäftlichen Abnahme binnen einer angemessenen Frist – mindestens 14 Kalendertage – mitzuwirken.

Der Notar weist darauf hin, dass kraft Gesetzes die Wirkungen der Abnahme auch dann eintreten, wenn der Käufer das vertragsgerecht erstellte Gemeinschaftseigentum nicht innerhalb der ihm vom Verkäufer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist. Diese Rechtsfolge tritt jedoch nur ein, wenn die Verkäuferin den Käufer zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen. Unbeschadet dessen stellt auch die vorbehaltlose eigenmächtige Nutzung des Kaufgegenstands durch den Käufer eine Abnahme dar. Das gemeinschaftliche Eigentum ist erst abgenommen, wenn alle Käufer die Abnahme erklärt haben bzw. für alle Käufer die Abnahmefiktion eingetreten ist.

Soweit die Abnahme nicht an einem Tag durchzuführen ist, wird der Verkäufer eine ausreichende Anzahl von zeitlich dicht aufeinanderfolgenden Abnahmeterminen festlegen und ebenso festlegen, an welchem Tag und zu welcher Uhrzeit bestimmte Teilabschnitte abgenommen werden sollen.

- (4) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer oder von ihm beauftragten Dritten den Zugang zur Wohnung zu gewähren und von dort in zumutbarem Umfang Arbeiten ausführen zu lassen, zu deren Ausführung der Verkäufer gegenüber Dritten verpflichtet ist. Gleiches gilt für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums, wenn ein Zugang über das Sondereigentum (Balkon o.ä.) erforderlich ist.
- (5) Der Käufer tritt in alle sich aus der hinsichtlich der Wohnanlage bestehenden Teilungserklärungen samt Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag und sich aus der Hausordnung ergebenden Rechte und Pflichten ein, insbesondere auch in alle Energielieferungsverträge sowie Miet-, Leasing-, Mess-, Montage- und Wartungsverträge für technische Einrichtungen. Zahlungsverpflichtungen hieraus werden vom Tage des Besitzüberganges an übernommen. Der Käufer verpflichtet sich, bei einer eventuellen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.
- (6) Verweigert der Käufer die Abnahme unter Angabe von Mängeln, ist er durch bereits jetzt und hiermit ausgeübtes Verlangen des Verkäufers verpflichtet, an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung innerhalb von zwei Wochen nach der Erklärung der Verweigerung teilzunehmen. Über die Zustandsfeststellung ist ein Protokoll zu fertigen. Bleibt der Käufer der

Zustandsfeststellung fern, kann der Verkäufer die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen, wenn der Käufer das Fernbleiben zu vertreten hat; im Übrigen gilt § 650g Abs. 2 BGB. Wurde der Vertragsgegenstand dem Käufer übergeben und ist in der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird gesetzlich vermutet, dass der Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden ist und vom Käufer zu vertreten ist. Dies kann nur ausgeschlossen werden, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Käufer verursacht worden sein kann.

Können sich die Beteiligten bei der Zustandsfeststellung nicht darüber einigen, ob und gegebenenfalls welche Restarbeiten oder offensichtlichen Baumängel noch zu erledigen bzw. beseitigen sind, soll auf Antrag eines der Beteiligten ein von der Industrie und Handelskammer Frankfurt am Main zu benennender, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger hinzugezogen werden. Dieser wird im Rahmen einer Begehung eine Begutachtung der zwischen den Vertragsparteien streitigen Mängel oder Restarbeiten vornehmen. In der hierüber von dem Sachverständigen anzufertigenden Niederschrift wird dieser festhalten, welche Restarbeiten, die vom Käufer gerügt aber vom Verkäufer nicht anerkannt worden sind, vorliegen.

Der ordentliche Rechtsweg ist damit nicht ausgeschlossen.

Der Sachverständige wird ferner in der Niederschrift den Betrag angeben, der nach seiner Schätzung zur Ausführung der Restarbeiten oder der Beseitigung der Mängel benötigt wird. Der Verkäufer verpflichtet sich, die in dieser Niederschrift des Sachverständigen einvernehmlich festgestellten Mängel und Restarbeiten in angemessener Frist zu beseitigen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegens zum Unterliegen. Die Entscheidung des Sachverständigen hat nach § 315 BGB zu erfolgen.

- (7) Der Verkäufer wird dem Käufer den Monat der Abnahme mit einer Vorankündigungszeit von 3 Monaten schriftlich mitteilen. Den endgültigen Termin der Abnahmebegehung sowie der Abnahme wird der Verkäufer dem Käufer gemäß § 9.2 fristgerecht mitteilen.

## **§ 10 Besitzübergang, Haftung**

- (1) Besitz, Nutzen, Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren gehen mit dem Tag der Übergabe des Sondereigentums auf den Käufer über.

Die Übergabe erfolgt, wenn das Sondereigentum bezugsfertig und gemäß § 9 abgenommen ist, alle fälligen Kaufpreisraten bezahlt sind und der Käufer Bürgschaften, die von ihm nach diesem Vertrag zurück zu gewähren sind, zurück- und freigegeben hat.

Hinsichtlich der letzten Kaufpreisrate von 5 % ist die Voraussetzung für den Besitzübergang eingetreten, wenn der Käufer die letzte Kaufpreisrate auf ein noch einzurichtendes Notaranderkonto des beurkundenden Notars einbezahlt hat. Bei der Hinterlegung der letzten Kaufpreisrate auf Notaranderkonto gelten die in **Anlage 2** zu diesem Vertrag festgelegten weiteren Vereinbarungen, die Bestandteil dieses Kaufvertrages sind. Die Kosten des Notaranderkontos trägt der Verkäufer.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, kann der Verkäufer die Übergabe verweigern (Zurückbehaltungsrecht).

- (2) Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz und lastenfreien Eigentumsübergang, soweit nicht der Käufer nach diesem Vertrag Belastungen ausdrücklich übernimmt. Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen stimmen die Vertragsparteien mit dem Antrag auf Vollzug zu.

### **§ 11 Mängelansprüche**

- (1) Der Verkäufer tritt dem dies annehmenden Käufer seine abtretbaren Mängelansprüche gegenüber den am Bau beteiligten Bauhandwerkern und Unternehmen, einschließlich Architekten, Ingenieuren und dergleichen, sicherungshalber ab, soweit diese sich auf den Kaufgegenstand beziehen. Hierdurch werden die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nicht berührt; der Käufer muss insbes. nicht zunächst gegen diese am Bau Beteiligten vorgehen, bevor er Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen kann. Der Käufer wird diese Abtretung am Bau Beteiligten erst anzeigen, wenn der Verkäufer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen in Verzug ist und trotz Nachfristsetzung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Verkäufer ermächtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen.

Die Haftung gilt nur für Mängel, nicht für normale Abnutzung bei Teilen oder Anlagen, die dem Verschleiß unterliegen.

- (2) Die Haftung des Verkäufers für den verkauften Grund und Boden richten sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum

Kaufvertrag. Die Haftung des Verkäufers für bauliche Leistungen richtet sich nach den Bestimmungen des BGB zum Werkvertrag.

Eine Haftung für Grund und Boden, insbes. Bodenbeschaffenheit und Altlasten, wird ausgeschlossen. Von den vorstehenden Regelungen unberührt bleiben Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch zu vertretende Pflichtverletzung des Verkäufer bzw. eines gesetzlichen Vertreters bzw. eines Erfüllungsgehilfen oder bei sonstigen Schäden, die auf vorsätzlich oder grob fahrlässige Pflichtverletzung des Verkäufers bzw. eines gesetzlichen Vertreters bzw. seines Erfüllungsgehilfen beruhen sowie Schäden aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht; in diesem Fall ist die Haftung des Verkäufers jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Höchst vorsorglich bleiben unberührt die Rechte des Käufers, sich bei einer vom Verkäufer zu vertretenden, nicht in einem Mangel der Kaufsache bestehenden Pflichtverletzung nach Maßgabe des § 12 dieser Urkunde vom Vertrag zu lösen.

Die Haftung des Verkäufers wegen Vorsatz und grober Fahrlässigkeit bleibt ebenfalls unberührt.

Über Umfang und Rechtsfolgen der hier getroffenen Vereinbarung hat der Notar belehrt, insbes. darüber, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Leistungspflichten nur insoweit in Anspruch genommen werden kann, als er eine solche übernommen und verletzt hat.

- (3) Die in diesem § 11 Abs. 2 enthaltenen Haftungsbeschränkungen gelten nicht, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen hat.

## **§ 12 Rücktrittsrechte**

Für Rücktrittsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Ergänzend wird Folgendes vereinbart:

- (1) Die angemessene Frist i.S.d. § 323 BGB wird auf 30 Tage bestimmt.
- (2) Tritt der Käufer vom Bauträgervertrag zurück oder macht der Käufer großen Schadensersatz geltend, so ist, wenn bereits Kaufpreistraten gezahlt sind, die vollständige Hinterlegung dieser bereits gezahlter Raten beim Notar Voraussetzung der Wirksamkeit des Rücktritts bzw. der Umwandlung des Bauträgervertrags in ein

Rückabwicklungsschuldverhältnis, sofern nicht der Käufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt, dass er auf diese Wirksamkeitsvoraussetzung verzichtet.

### **§ 13 Kündigungsrecht**

Der Käufer kann den die Errichtung des Baus betreffenden Teil des Bauträgervertrages aus wichtigem Grund kündigen. § 648a BGB gilt entsprechend.

### **§ 14 Auflassung**

- (1) Die Parteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsobjekt von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht, und zwar in dem in § 3 Abs. 1 genannten Beteiligungsverhältnis (Auflassung). Der Verkäufer bewilligt und die Parteien beantragen, den Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.
- (2) Von dieser Urkunde soll nur eine Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden und zu treuen Händen bei dem Notar verbleiben; er wird angewiesen, diese beim Grundbuchamt einzureichen, sobald die Umschreibungsunterlagen vollzählig vorliegen und der Kaufpreis gezahlt ist, was dem Notar vom Verkäufer schriftlich zu bestätigen ist. Die Bestätigung des Verkäufers kann von dem schriftlichen Nachweis des Käufers über die vollständige Kaufpreiszahlung ersetzt werden. Im Übrigen sind Ausfertigungen oder Abschriften dieser Urkunde ohne Auflassung herzustellen.

### **§ 15 Auflassungsvormerkung**

- (1) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB für den Käufer am Kaufgegenstand im Grundbuch in dem sich aus § 3 Abs. 1 dieser Urkunde ergebenden Erwerbsverhältnis.
- (2) Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung am Kaufgegenstand Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch, vorausgesetzt, dass bei Eintragung der Auflassung keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen der Käufer nicht zugestimmt hat. Der Verkäufer stimmt der Löschung zu.

- (3) Der Käufer bewilligt und der Verkäufer beantragt bereits jetzt die Löschung der in Abs. 1 bewilligten Vormerkung. Der Notar wird angewiesen, diese Löschungsbewilligung nebst -antrag erst beim Grundbuchamt einzureichen, wenn
- (a) der Verkäufer dem Notar schriftlich seinen Rücktritt von diesem Vertrag wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises mitgeteilt hat,
- (b) der Notar dem Käufer die beabsichtigte Löschung der Vormerkung per Einschreiben/Rückschein an die ihm zuletzt bekannt gegebene Anschrift angezeigt hat, und
- (c) der Käufer nicht binnen vier Wochen nach erfolgter Anzeige dem Notar die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen hat oder nachgewiesen hat, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers rechtshängig ist.

Im Übrigen sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur ohne diese Löschungsbewilligung herzustellen. Der Notar darf eine die Löschungsbewilligung nebst -antrag enthaltende Ausfertigung dieser Urkunde nur Zug-um-Zug gegen Sicherstellung der Rückzahlung der bis dahin entrichteten Kaufpreisteilbeträge abzüglich der Löschungskosten beim Grundbuchamt einreichen und nicht bevor er die Bestätigung nach § 4 Abs. 3 abgesandt hat oder ihm nachgewiesen ist, dass eine Bürgschaft nach § 7 der Makler- und Bauträgerverordnung gestellt wurde. Hinsichtlich der Höhe der erhaltenen Kaufpreisteilbeträge ist eine entsprechende Erklärung des Kreditinstituts, hilfsweise eine vom Verkäufer abzugebende Versicherung maßgebend, sofern der Käufer nicht dem Notar die Zahlung höherer Beträge nachweist

### **§ 16 Finanzierung, Belastungsvollmacht**

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich als derzeitiger Grundstückseigentümer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, die zur Aufbringung des Kaufpreises erforderlich sind, mitzuwirken und die notwendigen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt zu stellen, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende Vereinbarung zumindest sinngemäß wiedergegeben wird:

„Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit

Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.“

Eine persönliche Schuldverpflichtung des Verkäufers darf jedoch damit nicht verbunden sein. Sämtliche im Zusammenhang mit der Bestellung und Eintragung dieser Grundpfandrechte anfallenden Kosten trägt der Käufer.

- (2) Derartige mit Zustimmung des Käufers bestellte Grundpfandrechte werden mit der Eigentumsumschreibung zur weiteren dinglichen Haftung übernommen. Etwa entstandene Eigentümerrechte und Rückgabeansprüche von Grundpfandrechten werden mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen und die Umschreibung im Grundbuch bewilligt.

Der Käufer weist bereits jetzt den Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises per Fälligkeit nur nach Maßgabe der in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungsbedingungen zur Tilgung der Kaufpreisschuld zu zahlen.

Diese Anweisung ist dem Darlehensgeber jeweils nach Bestellung des Grundpfandrechts anzuzeigen.

- (3) Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Bestellung der vorangeführten Grundpfandrechte bis zur Höhe des Kaufpreises, zuzüglich banküblicher Zinsen und Nebenleistungen, voll und ganz zu vertreten, für ihn die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären, Lastenfreistellungs- und Rangbeschaffungserklärungen abzugeben und solchen zuzustimmen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben und Anträge vor Behörden zu stellen, die er in diesem Zusammenhang für notwendig erachtet.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden, der die vertragsgemäße Ausübung überwacht oder seinem amtlich bestellten Vertreter. Durch die Ausübung der Vollmacht dürfen dem Verkäufer keine Kosten entstehen.

## **§ 17 Notarermächtigung**



Der amtierende Notar wird beauftragt, die zur Durchführung dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen, Freistellungserklärungen, Negativzeugnisse und Vollzugsmitteilungen zu beantragen und in Empfang zu nehmen. Mit dem Eingang beim Notar sollen diese Erklärungen allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein. Der Notar wird weiter ermächtigt und beauftragt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäftes abzugeben und entgegenzunehmen, abzuändern und zu ergänzen und zwar ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht des § 15 GBO.

Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach Anträgen des beurkundenden Notars, seines Vertreters oder Nachfolgers im Amte erfolgen.

### **§ 18 Weitere Bestimmungen**

Für den Fall der Sonderrechtsnachfolge vor Eigentumsumschreibung verpflichtet sich der Käufer, seinem jeweiligen Sonderrechtsnachfolger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen, mit der Verpflichtung, dessen Rechtsnachfolger entsprechend zu binden.

### **§ 19 Notarielle Hinweise**

Der Bauträger ist nach § 650n BGB verpflichtet, Planungsunterlagen und sonstige Unterlagen zu erstellen und dem Käufer herauszugeben. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die diesbezüglichen Ansprüche verjähren innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsschluss.

Der Notar hat die Beteiligten insbes. darauf hingewiesen,

- dass bis zum Eingang der Genehmigung der Vertretenen der Vertrag schwebend unwirksam ist und erst mit Genehmigung durch den Verkäufer in öffentlich beglaubigter Form seine Wirksamkeit erlangt;
- dass daher der Käufer seine Finanzierungsverträge nicht vor Eintritt der Wirksamkeit des Vertrages abschließen sollte;
- dass der Verkäufer vom Käufer nach § 177 Abs. 2 BGB zur Abgabe der Genehmigungserklärung aufgefordert werden kann;
- dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, ansonsten kann der Vertrag unwirksam sein;
- dass die Eigentumsumschreibung erst möglich ist, wenn sämtliche erforderlichen Genehmigungen und die Grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen;
- dass der Grundbesitz für rückständige öffentliche Lasten haftet, insbes. auch für noch nicht gezahlte Erschließungskosten;

- dass beide Vertragsteile als Gesamtschuldner für die Grunderwerbssteuer, die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes haften;
- dass das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrags, sondern erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Käufer übergeht;
- dass gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch und nach anderen Gesetzen bestehen können;
- dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat;
- auf die Bestimmungen der MaBV;
- dass der Notar den Baufortschritt nicht überwacht;

Soweit in dieser Urkunde ausgeführt wird, dass Handlungen oder Erklärungen von dem (beurkundenden) Notar abgegeben, erklärt oder entgegengenommen werden, so bezieht sich dies auch auf seinen Stellvertreter oder Nachfolger im Amte.

### **§ 20 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, wenn und soweit sich in diesem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt oder entspricht, was die Vertragsparteien wirtschaftlich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem in diesem Vertrag vorgesehenen Umfang der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; in solchen Fällen tritt ein dem Gewollten wirtschaftlich möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des Vereinbarten.

### **§ 21 Kosten, Steuern**

Die Notarkosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges, die Kosten erforderlicher öffentlich- rechtlicher Genehmigungen und Erklärungen, die von der Landesjustizkasse erhobenen Grundbuchkosten und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Notar- und Grundbuchkosten der vertragsgemäßen Lastenfreistellung sowie die ggf. anfallenden Kosten für auf seiner Seite erforderlichen Genehmigungen trägt der Verkäufer. Die Kosten seiner etwaigen anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertragsbeteiligte allein.

## **§ 22 Verkäufervollmacht**

- (1) Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderrufliche Vollmacht zur Vornahme folgender Rechtshandlungen:
  - (a) Durchführung aller mit diesem Vertrag zusammenhängender Geschäfte und Aufgaben des Bauherrn, insbesondere Abgabe sämtlicher zur Durchführung dieses Vertrages erforderlicher Erklärungen gegenüber Behörden und Privaten.
  - (b) Bestellung von Rechten einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen – auch bezüglich der Auflassungsvormerkung des Käufers – soweit diese mit der Bestellung derartiger Rechte in Zusammenhang stehen.
  - (c) Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (UR-Nr. 838/2020 des beurkundenden Notars vom 23.07.2020 nebst Ergänzung UR-Nr. 1365/2020), Neubestellung des Verwalters sowie Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang erforderlicher oder zweckmäßiger Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten einschließlich des Abschlusses eines Verwaltervertrages nebst Verwaltervollmacht. Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch dazu, die Zahl der Wohnungen und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sonder- und Teileigentum zu bilden und Räumlichkeiten nebst Grundstücksflächen dem Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum abweichend zuzuordnen einschließlich der Veräußerung von Grundstücksteilflächen. Soweit für den Käufer bereits eine Vormerkung eingetragen ist, umfasst vorstehende Vollmacht auch die Zustimmung seitens des Vormerkungsberechtigten zu vorgenannten Änderungen.
- (2) Die Vollmacht erlischt, wenn der Verkauf sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumseinheiten durch den Verkäufer grundbuchlich vollzogen ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar Gebrauch gemacht werden. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit. Der Käufer ist bis zum Erlöschen der Vollmacht verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilen zu lassen und diesen entsprechend zur Weitergabe der Vollmacht zu verpflichten.
- (3) Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, als

Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Vertragsobjekts oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die dem Käufer zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist der Käufer zur Vornahme der Änderungen bzw. zur Mitwirkung verpflichtet. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen, die nach diesem Vertrag geschuldete Leistung bleibt unberührt.

### **§ 23 Durchführung und Hinweise**

- (1) Dem Notar wird Auftrag und Vollmacht zur Durchführung dieser Urkunde und für das Grundbuchverfahren erteilt. Er hat sämtliche dazu erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Lastenfreistellungsdokumente einzuholen und entgegenzunehmen. Teilvollzug der Urkunde ist zulässig. Erklärungen und Genehmigungen werden mit Eingang beim Notar wirksam und gelten als mitgeteilt, mit Ausnahme solcher, die versagt, bedingt oder mit Auflagen versehen sind.
- (2) Mehrere Beteiligte auf Käuferseite erteilen sich hiermit unter Befreiung von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens gegenseitig Vollmacht, alle mit diesem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Erklärungen jeweils einzeln abzugeben und entgegenzunehmen. Dies gilt auch für alle im weitesten Sinne mit der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten in Zusammenhang stehenden Erklärungen, einschließlich der Abgabe von abstrakten Schuldanerkennnissen, persönlichen und dinglichen (auch nach § 800 ZPO) Zwangsvollstreckungsunterwerfungen sowie Rangbestimmungen.
- (3) Den Notariatsmitarbeitern

Frau Jasmina Dörr,  
Frau Alice Friedrich,  
Frau Stephanie Schellner,  
Frau Inge Spornberger,

alle dienstliche Anschrift:  
61348 Bad Homburg v. d. Höhe, Louisenstraße 63,

wird Vollmacht erteilt – und zwar je für sich allein, unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung und mit der Erlaubnis zur Erteilung von Untervollmacht – alle mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt,

Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art und Rangbestimmungen zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind ferner ermächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen. Im Innenverhältnis gilt, dass diese zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien vorher abzustimmen sind.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums.

(4) Alle Aufträge und Vollmachten werden unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

Das Protokoll nebst Anlagen wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, sämtliches von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

### Hinterlegungsvereinbarung

1.

Der Verkäufer ist nicht zur Übergabe verpflichtet, bevor alle geschuldeten fälligen Kaufpreisraten vollständig gezahlt sind und die Hinterlegung der letzten geschuldeten Kaufpreisrate von 5 % auf Notaranderkonto erfolgt ist.

Der Notar wird angewiesen das Guthaben auf Notaranderkonto zinslos anzulegen. Die Kosten für die Führung des Notaranderkontos einschließlich etwaiger Negativ-Zinsen trägt der Verkäufer.

2.

Zur Auszahlung des hinterlegten Kaufpreisbetrages erteilen die Parteien dem Notar folgende unwiderrufliche Hinterlegungsanweisung:

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den hinterlegten Kaufpreisbetrag an den Verkäufer auszuzahlen, sobald ihm der Käufer schriftlich dazu sein Einverständnis gegeben hat. Der Käufer ist zur Freigabe des hinterlegten Betrages an den Verkäufer verpflichtet, sobald der Kaufgegenstand vollständig fertiggestellt ist und die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel beseitigt sind.

Die Freigabebestätigung des Käufers kann durch Vorlage eines rechtskräftigen Urteils ersetzt werden, das den Käufer zur Abgabe der Einverständniserklärung verurteilt.

Den Parteien bleibt vorbehalten, den Notar einvernehmlich anderweitig schriftlich anzuweisen.