

URNr.: / (D)  
vom  
Sachbearbeiter: [REDACTED]

[Entwurf vom 10/06/2020???:»

### Bauträgervertrag

Heute, den

sind vor mir

[REDACTED]  
Notar in Deggendorf,  
in meinen Amtsräumen in 94469 Deggendorf, [REDACTED] ODER in der  
Geschäftsstelle in 94447 Plattling, [REDACTED], gleichzeitig anwesend:

1. [REDACTED] geboren am [REDACTED]  
geschäftsansässig 94469 Deggendorf  
mir, Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

[REDACTED] GmbH, mit dem Sitz in Deggendorf,  
Geschäftsanschrift: 94469 Deggendorf, [REDACTED]

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Deggendorf vom heutigen Tage bescheinige ich, Notar, dass dort unter HR B [REDACTED] die [REDACTED] bilien GmbH mit dem Sitz in Deggendorf und [REDACTED] als zu deren Einzelvertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

2. [REDACTED] Tobias Tschauder, geboren am [REDACTED]  
[REDACTED] Tschauder, [REDACTED]  
[REDACTED] wohnhaft [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Die Beteiligten erklären, in dieser Urkunde auf eigene bzw. Rechnung des genannten Vertretenen zu handeln und vor mehr als zwei Wochen den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts sowie den Inhalt der nachstehend in Abschnitt I.3 genannten Verweisungsurkunden (insbesondere Teilungserklärung samt Baubeschreibung) vom beurkundenden Notar erhalten zu haben (der Erwerber als Verbraucher am **[Bitte spätestens bei Terminvereinbarung das Datum mitteilen, an dem Sie den Entwurf samt Verweisungsurkunden erhalten haben!:]**), sowie, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, um sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Auf Ansuchen beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt folgende Erklärungen:

I.

Vorbemerkung

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Straubing für [REDACTED] Blatt [REDACTED] ist im Eigentum der [REDACTED] Immobilien GmbH folgendes Wohnungs- und Teileigentum eingetragen:

[REDACTED] /100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung [REDACTED] FIST. [REDACTED] Hauptstr. 1, Gebäude- und Freifläche zu [REDACTED] qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Dieser Grundbesitz ist laut Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:  
keine Belastungen,

Abteilung III:

lfd. Nr. 1

EUR Grundschuld ohne Brief für die  
Deggendorf,

lfd. Nr. 2

EUR Grundschuld ohne Brief für den selben Gläubiger.

2. Der Eigentümer hat das auf dem vorstehend unter Abs. 1. genannten Grundstück FIST. aufstehende Wohn- und Geschäftshaus teilweise saniert und im Obergeschoss und im Dachgeschoss vier Wohnungen eingebaut. Einzelheiten ergeben sich aus der Baubeschreibung, die der nachgenannten Teilungserklärung beigelegt ist. Das Wohn- und Geschäftshaus besteht nunmehr aus 4 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 2 Garagen und 4 Kellerabteilen, sowie 8 oberirdische KfZ-Stellplätzen im Freien, einem Waschraum im Erdgeschoss und einer Terrasse.

Die Genehmigung für den Umbau ist nach Versicherung des Veräußerers erteilt. Eine Kopie ist der nachgenannten Teilungserklärung als **Anlage 3** beigelegt.

Der Veräußerer erklärt, dass er das vorgenannte Objekt entsprechend der hierzu erteilten Umbaugenehmigung sowie den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften saniert hat und die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden. Das Bauvorhaben ist vollständig fertig gestellt. Die Wohnung ist bezugsfertig.

3. Der Eigentümer hat mit grundbuchamtlich vollzogener diesamtlicher Urkunde vom 24.02.2020, URNr. 2020, - in dieser Urkunde auch „Teilungserklärung“ genannt - diesen Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Diese Urkunde, die auch die Baubeschreibung für die Um- und Ausbaumaßnahmen enthält, liegt heute in Urschrift vor. Auf sie wird verwiesen. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Die der Teilungserklärung beigelegten Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Auf Verlesen und Beifügen zu dieser Niederschrift wird verzichtet. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diese Urkunde damit zu einem Teil der heutigen Urkunde wird.

Bei dem Grundstück F1St. [REDACTED] besteht mit der [REDACTED] eine Nutzungsvereinbarung vom 10.12.2019, mit welcher der [REDACTED] eine Grundstücksteilfläche in Größe von ca. 490 qm zur Nutzung, nach näherer Maßgabe der Nutzungsvereinbarung, überlassen wird. Diese Nutzungsvereinbarung ist der vorgenannten Teilungserklärung als **Anlage 6** beigefügt. Der Erwerber übernimmt die bestehende Nutzungsvereinbarung, von deren Inhalt er Kenntnis hat, mit Wirkung zum Zeitpunkt der Besitzübergabe, mit allen Rechten und Pflichten. Er verpflichtet sich, diese auf etwaige Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger zu übertragen. Etwaige erforderliche Umstellungen mit der Gemeinde werden die Beteiligten selbst herbeiführen.

4. Ein Grundstückstreifen des Grundstücks F1St. [REDACTED] ist als öffentliche Parkfläche gewidmet. Ein Lageplan, in welchem der vorgenannte öffentlich gewidmete Grundstückstreifen rot umrandet eingezeichnet ist, ist der vorgenannten Teilungserklärung als **Anlage 5** beigefügt. Der Erwerber übernimmt dieses und ist mit dem Fortbestand einverstanden.
5. Gegenstand dieses Vertrages ist das gemäß Ziffer 1. bezeichnete Wohnungs- und Teileigentum, einschließlich der nachfolgend zugewiesenen Sondernutzungsrechte.

In Ausübung des ihm in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vorbehaltenen Rechts weist der Veräußerer hiermit der vertragsgegenständlichen Wohnung folgende(s) Sondernutzungsrecht(e) gem. §§ 10, 15 WEG zu:

Der jeweilige Eigentümer des in der Teilungserklärung mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentums ist berechtigt, unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer

- den in dem der heutigen Urkunde als **Anlage I** beigefügten Lageplan **rot** eingezeichneten Keller mit der Nr. 1 (Nr. 1 des, der Verweisungsurkunde bei der Gemeinschaftsordnung als Anlage 7 III beigefügten, Sondernutzungsplans) und
- den in dem der heutigen Urkunde als **Anlage II** beigefügten Lageplan **rot** eingezeichneten KFZ-Stellplatz mit der Nr. 5 (Nr. 5 des, der Verweisungsurkunde bei der Gemeinschaftsordnung als Anlage 7 I beigefügten, Sondernutzungsplans) und
- die in dem der heutigen Urkunde als **Anlage III** beigefügten Lageplan **braun** eingezeichnete Terrasse und den **grün** eingezeichneten Waschraum (Terrasse und Waschraum des, der Verweisungsurkunde bei der Gemeinschaftsordnung als Anlage 7 II beigefügten, Sondernutzungsplans),

zu nutzen. Auf die Pläne wird verwiesen; sie wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Die Eintragung dieser Zuweisung im Grundbuch wird hiermit **bewilligt und beantragt**. Die Eintragung soll vor Eintragung der Auflassungsvormerkung erfolgen.

Die Wohnung und der Stellplatz sind derzeit nicht vermietet; die Wohnung steht leer.

## **II.** **Kauf**

\_\_\_\_\_ GmbH

- in dieser Urkunde auch "Veräußerer" genannt -  
verkauft

hiermit den in Ziffer I. 5. genannten Vertragsgegenstand mit allen Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör und samt dem nach Maßgabe dieser Urkunde bereits fertig gestellten Bauvorhaben  
an

\_\_\_\_\_Tschauder \_\_\_\_\_

- nachstehend "Erwerber" genannt -  
zum Miteigentum zu gleichen Anteilen

Klargestellt wird, dass der Veräußerer weder auf das vertragsgegenständliche Sondereigentum noch auf das Gemeinschaftseigentum weitere Bauleistungen irgendwelcher Art zu erbringen hat.

### III.

#### Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung gemäß Ziffer II. bewilligt der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Erwerber im angegebenen Berechtigungsverhältnis am Vertragsobjekt im Grundbuch im Rang nach den in Ziffer I. genannten Belastungen und solchen, an deren Bestellung der Erwerber mitgewirkt hat. Auf gesonderten Antrag des Notars kann die Eintragung an nächstfolgender Rangstelle erfolgen.

Weitere Regelungen siehe Ziffer XIX.

Der Erwerber **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung zu löschen, falls dann keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

### IV.

#### Beschaffenheit

1. Die geschuldete Beschaffenheit werden durch die Baubeschreibung und die Baupläne bestimmt, die der in Ziffer I. 3. genannten Teilungserklärung beigelegt sind bestimmt mit der Maßgabe, dass für den Grundriss der Wohnung, deren Größe und sichtbare Beschaffenheit der derzeitige durch den Erwerber eingehend besichtigte Zustand in der Natur maßgebend ist. Eine bestimmte Größe der Wohnung wird nicht als Beschaffenheit vereinbart.

Zum Umfang der geleisteten Arbeiten wird klargestellt, dass sich die erbrachten Leistungen auf diejenigen beschränken, die in der o.g. Baubeschreibung aufgeführt sind. Danach ist keine Totalsanierung geschuldet. Insbesondere bleiben folgende Bauteile der Altsubstanz erhalten und werden daher nicht von der Sanierung erfasst:

- Dachstuhl (wird statisch überprüft; schadhafte Holzteile erneuert)
- Spitzboden über WE 4 unverändert außer die Isolierung
- sämtliche tragende und nichttragende Außen- und Innenwände einschließlich Verputz
- komplette Holzbalken-Deckenkonstruktion
- Treppenanlage
- Decke über Kellergeschoss sowie Kelleraußenwände
- Kellerfußboden
- Die gesamte Raiffeisen-Bank Einheit
- Solaranlage
- Garage.

Dem Erwerber ist bekannt, dass das Gebäude und die vertragsgegenständliche Wohnung auch nach Fertigstellung aller vom Veräußerer geschuldeten Arbeiten nicht dem Standard einer Neubauwohnung bzw. neuen Gewerbeeinheit entsprechen werden. Insbesondere werden nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für Neubauwohnungen hinsichtlich Wärme- und Schallschutz erreicht.

Der Veräußerer erklärt hierzu, dass er den Sanierungsbedarf eingehend geprüft, jedoch für diejenigen Anlagen und Bauteile, die nach der Baubeschreibung unverändert bleiben, keinen aktuellen Sanierungsbedarf festgestellt hat.

Der Veräußerer weist den Erwerber ausdrücklich darauf hin, dass Verbrauchszähler ggf. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf Mietbasis geliefert und montiert werden und Leitungsinstallationen (Kabelnetze) für Kabel-TV und/oder - Radio ggf. je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters bzw. Betreibers an selbigen übereignet und sodann ebenso auf Mietbasis betrieben werden.

Klargestellt wird überdies, dass die in den Plänen enthaltene Möblierung, ausgenommen in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnte, nur beispielhaft ist und nicht Teil der geschuldeten Leistung, also insbesondere nicht mitverkauft, ist. Sanitäre Gegenstände in den Bädern und Duschen (mit Ausnahme der Waschmaschinen) sind jedoch enthalten und mitverkauft.

2. In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist der Veräußerer zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden. Unter diesen Voraussetzungen ist er insbesondere berechtigt, z.B. aufgrund von Sonderwünschen anderer Erwerber, Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen zu ändern (vgl. die Vollmacht in Ziffer XIV.).

Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjekts erforderlich sind, ist der Erwerber verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Erwerber ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen. Etwaige Wertminderungen sind in Geld auszugleichen.

3. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen und gehen Bestimmungen der heutigen Urkunde den vorgenannten Unterlagen vor; im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

## V.

### Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für das gesamte Vertragsobjekt [REDACTED] EUR  
(i. W. [REDACTED] zig Euro).



Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Eine Umsatzsteuer ist im Kaufpreis nicht enthalten und auch nicht zu entrichten. Zur Umsatzsteuer wird nicht optiert.

Vom Kaufpreis entfallen

- auf die Wohnung samt Keller, Waschraum und Terrasse
- auf den KFZ-Stellplatz

EUR  
EUR

Die Erwerber haften als Gesamtschuldner.

Der Veräußerer übernimmt keine Haftung für die steuerliche Anerkennung der vorbeschriebenen Kaufpreisaufteilung; die Aufschlüsselung ist somit keine Beschaffenheitsangabe im Sinne des § 434 BGB.

2. Allgemeine Zahlungsvoraussetzung ist, dass dem Notar folgende Unterlagen vorliegen:
  - a) Mitteilung über die Eintragung der Vormerkung;
  - b) Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchtauglicher Form für die der Vormerkung des Erwerbers vorgehenden und wegzufertigenden Belastungen unter allenfalls aus dem Kaufpreis erfüllbaren Auflagen; der Veräußerer ist verpflichtet, diese Unterlagen unverzüglich beizubringen.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen und etwaigen Finanzierungsgläubigern das Vorliegen der allgemeinen Zahlungsvoraussetzung per einfachem Brief an die hier genannte Anschrift mitzuteilen.

3. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zehn Kalendertage nach Zugang der vorgenannten Mitteilung des Notars beim Erwerber.

Soweit zur Lastenfreistellung Ablösebeträge verlangt werden, kann der Kaufpreis nur durch deren Bezahlung entrichtet werden, nicht durch sonstige Leistungen an den Veräußerer oder Dritte. Erwerber und Notar sind nicht verpflichtet, die Berechtigung der Auflagen zu überprüfen.

Ein nicht zur Ablösung benötigter Kaufpreisteil ist zu überweisen auf das Konto des Veräußerers IBAN [???:]. Er muss bei Fälligkeit auf diesem Konto eingegangen sein.

4. Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit unverzinslich. Kommt der Erwerber mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug, so hat er unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Schadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zu bezahlen.
5. Der Erwerber unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann zwei Wochen nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar gemäß deren Inhalt ohne weitere Nachweise erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist hiermit nicht verbunden.

## VI.

### Abnahme, Besitzübergabe

1. Der Erwerber verpflichtet sich, das Vertragsobjekt (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) im Rahmen der Besitzübergabe abzunehmen. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Etwaige Mängel oder noch ausstehende Leistungen sind, auch soweit hierüber noch Streit besteht, in ein Protokoll aufzunehmen.
2. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Erwerber über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe durch den Veräußerer nutzen darf. Die Übergabe hat Zug um Zug mit Kaufpreiszahlung zu erfolgen.  
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 Erwerber über.

VII.

**Auflassung, Verfügungsbeschränkung**

1. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

Die Vertragsteile sind einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz vom Veräußerer auf die Erwerber in dem in Abschnitt II angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht. Diese unbedingt und ohne Zeitbestimmung erklärte Auflassung enthält jedoch keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag.

Die Beteiligten erteilen für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger dem Notar und seinem Amtsnachfolger unwiderrufliche Vollmacht zur Abgabe dieser Eintragungsbewilligung. Im Innenverhältnis wird der Notar einseitig unwiderruflich angewiesen, erst dann die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu veranlassen, wenn der Veräußerer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat oder die Bezahlung eines Betrages in Höhe des Kaufpreises ohne Zinsen anderweitig nachgewiesen ist. Der Veräußerer ist verpflichtet, die Bestätigung unverzüglich und unaufgefordert abzugeben.

2. Der Erwerber ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Veräußerers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

VIII.

**Erschließungskosten**

Der Veräußerer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur Übergabe des Vertragsobjektes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde, sowie alle Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt er alle Kos-

ten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjekts sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Veräußerers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt solche Kosten der Erwerber. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Veräußerer zu.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Erwerber als Grundstückseigentümer auch für die Zahlung solcher Kosten, Steuern und Beiträge haftet, die nach diesem Vertrag der andere Vertragsteil übernommen hat. Mögliche Sicherungen hat er erläutert, werden aber nicht gewünscht. Gesetzliche Rechte bleiben bestehen. Ebenso hat der Notar auf die Erkundigungsmöglichkeit beim Erschließungsträger hingewiesen.

#### IX.

#### Haftung

1. Für Mängel der vom Veräußerer gemäß Abschnitt IV. 1. dieser Urkunde in Verbindung mit der in Bezug genommenen Baubeschreibung geschuldeten Arbeiten gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag.

Gebäudeteile, für die der Veräußerer nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, insbesondere die in Ziffer IV. 1. insoweit bereits näher bezeichneten Bauteile, werden in dem derzeitigen, dem Erwerber bekannten gebrauchten Zustand erworben.

Eine Haftung des Veräußerers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks und der nach der Baubeschreibung unverändert bleibenden Altbausubstanz wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen denen 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 Untersuchung des Bodens oder der Altbausubstanz.

2. Der Veräußerer weist darauf hin, dass gewöhnliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen sowie durch unzureichende Wartung und Pflege verursachte Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen keinen Sachmangel darstellen, wenn die Bauteile mangelfrei übergeben wurden und dass in Bauteilen, Putzen, Belägen etc. aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der verwendeten Baustoffe Haarrisse entstehen können, die ebenfalls keinen Sachmangel darstellen. Dem Erwerber ist bekannt, dass die Austrocknung des Gebäudes auch nach der Übergabe noch Zeit erfordert und deshalb für ausreichende Belüftung und Beheizung zu sorgen ist. Darüber hinaus weist der Veräußerer den Erwerber insbesondere auf die Hinweise und Haftungsbeschränkungen in der Baubeschreibung in der **Anlage 4** zur Teilungserklärung (z. B. insbesondere dort Seite 4) hin.
3. Der Veräußerer tritt hiermit sicherungshalber seine Erfüllungs- und Mängelhaftungsansprüche gegen Handwerker und sonstige Baubeteiligte, soweit sie das verkaufte Sondereigentum betreffen, an den dies annehmenden Erwerber, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen, an die Eigentümergemeinschaft ab. Die Abtretungen erfolgen jeweils unter der Bedingung, dass der Veräußerer mit der Erfüllung dieser Ansprüche im Verzug ist. Der Veräußerer bleibt jedoch ermächtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen. Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden durch diese Abtretung nicht berührt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diese Abtretung möglicherweise ins Leere geht und der Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft keine Ansprüche erhält.
4. Das Vertragsobjekt muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Erwerber geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Von eingetragenen Grundpfandrechten hat Freistellung zu erfolgen. Der Veräußerer haftet jedoch nicht für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbar-

keiten; er erklärt, dass ihm solche ebenso wie Abstandsflächenübernahmen nicht bekannt sind.

Schon heute werden etwaige dem Veräußerer zustehende Rechte und Ansprüche hinsichtlich von Belastungen des Vertragsobjekts, bedingt durch die Bezahlung des Kaufpreises, auf den Erwerber übertragen und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt, aber nicht beantragt.

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 sollten.

5. In dieser Urkunde enthaltene Haftungsbeschränkungen schließen eine Haftung für Vorsatz oder Arglist nicht aus. Schadensersatzansprüche wegen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachter Schäden oder wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, bleiben unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

#### X.

#### Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Mit dem Tag der Besitzübergabe tritt der Erwerber in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft ein. Ab diesem Zeitpunkt hat er die laufenden Zahlungen zu entrichten. Er übernimmt ab diesem Zeitpunkt alle sich aus der Teilungserklärung einschließlich der Gemeinschaftsordnung für und gegen ihn als künftigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer ergebenden Rechte und Pflichten ihrem vollem Inhalt nach, auch soweit sie nur schuldrechtlicher Natur sind.

Der Erwerber hat die vorstehend übernommenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe an seine Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Der Veräußerer garantiert, dass er nicht mit Zahlungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft im Rückstand ist und keine zu künftigen Sonderumlagen führenden Beschlüsse vorliegen.

Der Notar hat auf die gesetzliche Haftung des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers für die vorgenannten Zahlungen hingewiesen; die hier getroffenen Vereinbarungen wirken daher in erster Linie nur im Verhältnis der Vertragsteile.

XI.

Zwangsvollstreckung

Soweit nicht in dieser Urkunde anders vereinbart, wird auf Zwangsvollstreckungsunterwerfung verzichtet.

XII.

Vorkaufsrechte, Genehmigungen

1. Die Beteiligten erklären, dass das Grundstück nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung liegt.
2. Hingewiesen wurde auf die Möglichkeit des Bestehens von – zum Teil preislich limitierten – gesetzlichen Vorkaufsrechten, insbesondere auf das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters und die Kündigungssperrfrist von mindestens 3 Jahren gemäß §§ 577 ff. BGB, insbesondere wenn die Begründung von Wohnungseigentum nach Überlassung an den Mieter erfolgt ist. Nach Angabe des Veräußerers kommen solche nicht in Betracht. Nachforschungen durch den Notar werden nicht gewünscht.

3. Gerichtliche oder behördliche Genehmigungserfordernisse zu dieser Urkunde sind nicht ersichtlich.

### XIII.

#### Rücktrittsrecht, Teilwirksamkeit

1. Der Veräußerer kann das gesetzliche Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzugs des Erwerbers nur schriftlich ausüben. Der Rücktritt ist nur wirksam, wenn der Erklärung die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts beigelegt ist, die den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage unbefristet sichert.
2. Eine etwaige Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

### XIV.

#### Vollmachten

1. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, über seinen Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht,
  - a) die o.g. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen;
  - b) Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Erwerbers sowie vor Rechten in Abt. III des Grundbuchs zu verschaffen sowie solche zugunsten des Bauvorhabens bzw. verkauften Grundbesitzes bestellte Dienstbarkeiten und Reallasten zu ändern oder aufzuheben. Den Inhalt bestimmt der Verkäufer nach § 315 BGB. Die Dienstbarkeiten bzw. Reallasten übernimmt der Erwerber;



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

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Erwerbers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Erwerber von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Erwerber durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerber dem Veräußerer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann, soweit die Erklärung der notariellen Form bedarf, nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Erwerber, spätestens mit Ablauf des 31.12.2021.

2. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar und seinen Amtsnachfolger über § 15 GBO hinaus, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben, hierzu alle Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen und - auch unter Urkundsübersendung - alle erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen und Genehmigungen zu entwerfen und einzuholen. Diese sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten und rechtswirksam sein. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen, deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen oder für die Ausübung von Vorkaufsrechten, welche den Beteiligten selbst zuzustellen sind; der Notar soll

eine Abschrift erhalten. Teilvollzug ist zulässig. Vollzugsmitteilungen werden an den Notar erbeten.

3. Besteht eine Vertragspartei aus mehreren Personen, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrags zur uneingeschränkten Vertretung in allen Angelegenheiten, die diese Urkunde, die Belastung des Vertragsobjektes, Rangerklärungen, abstrakte Schuldversprechen und die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in dinglicher und persönlicher Hinsicht betreffen. Die Vollmacht erlischt mit der Umschreibung des Eigentums.

#### XV.

#### Weitere Hinweise

Der Notar hat insbesondere noch auf folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; andernfalls kann der Vertrag unwirksam sein.
2. Die Eigentumsumschreibung ist u.a. erst möglich nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen und der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.
3. Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere noch nicht gezahlte Erschließungskosten.
4. Jede Vorleistung – insbesondere Zahlung oder Aufwendungen auf den Vertragsgegenstand vor Sicherstellung des lastenfreien Eigentumsübergangs und Erfüllung etwaiger Räumungspflichten oder Besitz- bzw. Eigentumsübergabe vor Erhalt des Kaufpreises – birgt Gefahren und ist Vertrauenssache. Vorleistungen können vertraglich vermieden oder gesichert werden.

#### XVI.

#### Schlussbestimmungen

1. Die Kosten dieser Urkunde, des Vollzugs, erforderlicher Genehmigungen und Zeugnisse sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Außerhalb

dieser Urkunde anfallende Kosten der Lastenfreistellung hat der Veräußerer zu tragen. Auf die gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile hat der Notar hingewiesen.

2. Von dieser Urkunde erhalten:
  - a) einfache Abschriften:  
Vertragsteile,  
Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,  
Gutachterausschuss,  
die in Ziffer I. genannten Grundpfandrechtsgläubiger auf Verlangen,
  - b) beglaubigte Abschriften:  
Grundbuchamt,  
Finanzierungsgläubiger des Erwerbers,
  - c) Ausfertigungen:  
die Vertragsteile nach grundbuchamtlichem Vollzug mit Vollzugsmitteilung.

## XVII.

### Finanzierungsvollmacht

Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber – mehrere je einzeln – unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrags zur Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zugunsten von Gläubigern i.S.v. § 2 Abs. 2 MaBV am Vertragsgrundbesitz.

Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, deren Ziff. 1. - 3. in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:

1. Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

2. Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen nur gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrags auf den Kaufpreis zu leisten.
3. Der Veräußerer übernimmt weder eine persönliche Haftung noch trägt er mit dem Grundpfandrecht verbundene Kosten.
4. So bestellte Grundpfandrechte dürfen auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Der Veräußerer überträgt alle ihm an diesen künftigen Grundpfandrechten zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, schon heute mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Der Veräußerer verpflichtet sich zur Mitwirkung in diesem Umfang.

#### XVIII.

#### Bebauung des Nachbargrundstücks

Dem Erwerber ist bekannt, dass der Veräußerer das Nachbargrundstück FIST. [REDACTED] möglicherweise genznah bebauen wird. Eine Verpflichtung hierzu wird nicht begründet; das Ob und Wie der Durchführung dieser Maßnahmen ist allein Sache des Veräußerers.

Der Erwerber erklärt bereits heute, dass er bei einer baurechtlich genehmigungsfähigen grenznahen Bebauung des vorgenannten Nachbargrundstücks keine Einwendungen seinerzeit erheben und etwaige erforderliche Zustimmungen und Erklärungen abgeben wird, soweit rechtlich zulässig verpflichtet es sich auch hierzu. Er verpflichtet sich, diese Vereinbarung einem etwaigen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Der Erwerber verpflichtet sich bereits jetzt gegenüber dem Veräußerer alle mit den Bau- und den in diesem Zusammenhang erfolgenden Maßnahmen einhergehende Auswirkungen auf das heutige Vertragsobjekt und dessen Grundstück entschädigungslos zu dulden und insbesondere Lärm und Staub im typischen Rahmen und zu den üblichen Uhrzeiten hinzunehmen, sowie diese Verpflichtung

tung seinen Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige weitere Rechtsnachfolger weiterzugeben, sofern die genannten Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen sind.

## XIX.

### Weitere Regelung zur Vormerkung

1. Der Notar hat den Beteiligten erläutert, dass die Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des Erwerbers unter Umständen eine ungesicherte Vorleistung darstellt, die weitere Verfügungen über das Grundstück wirtschaftlich blockieren kann, wenn der Erwerber trotz Scheiterns des Vertrages deren Löschung nicht bewilligt.

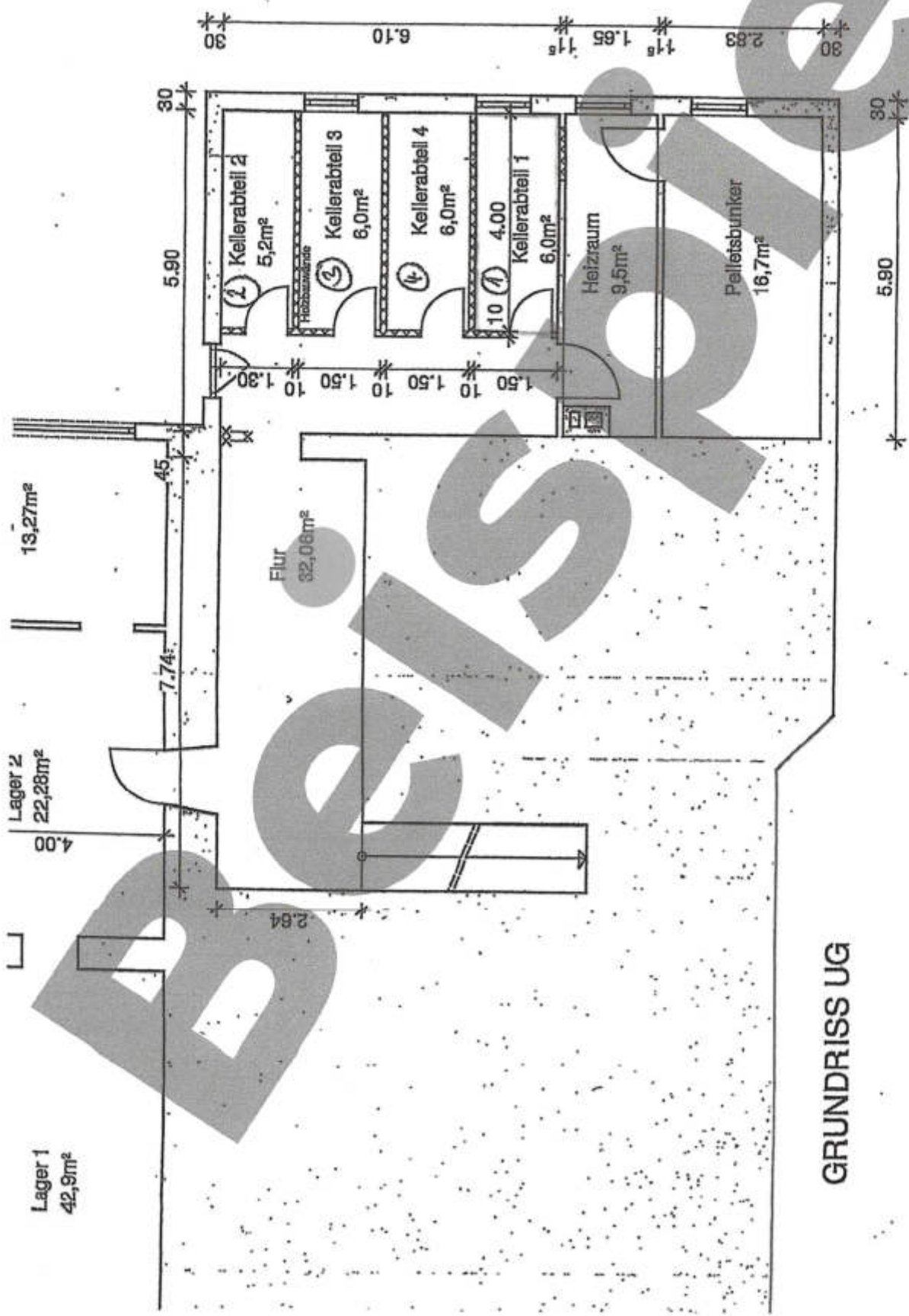
Die Auflassungsvormerkung ist auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt.

2. Die Beteiligten weisen den genannten Notar übereinstimmend und unwiderruflich an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt im Namen beider Beteiligten, jedoch auf Kosten des Erwerbers, erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende im Innenverhältnis erforderliche Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) Der Notar hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Erwerber unter der im Urkundseingang genannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt.
  - b) Der Veräußerer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangt hat.
  - c) Der Notar eine Mitteilung an die unter der im Urkundseingang genannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift des Erwerbers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Veräußerer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat; weitere Nachforschungspflichten treffen ihn bei Unzustellbar-

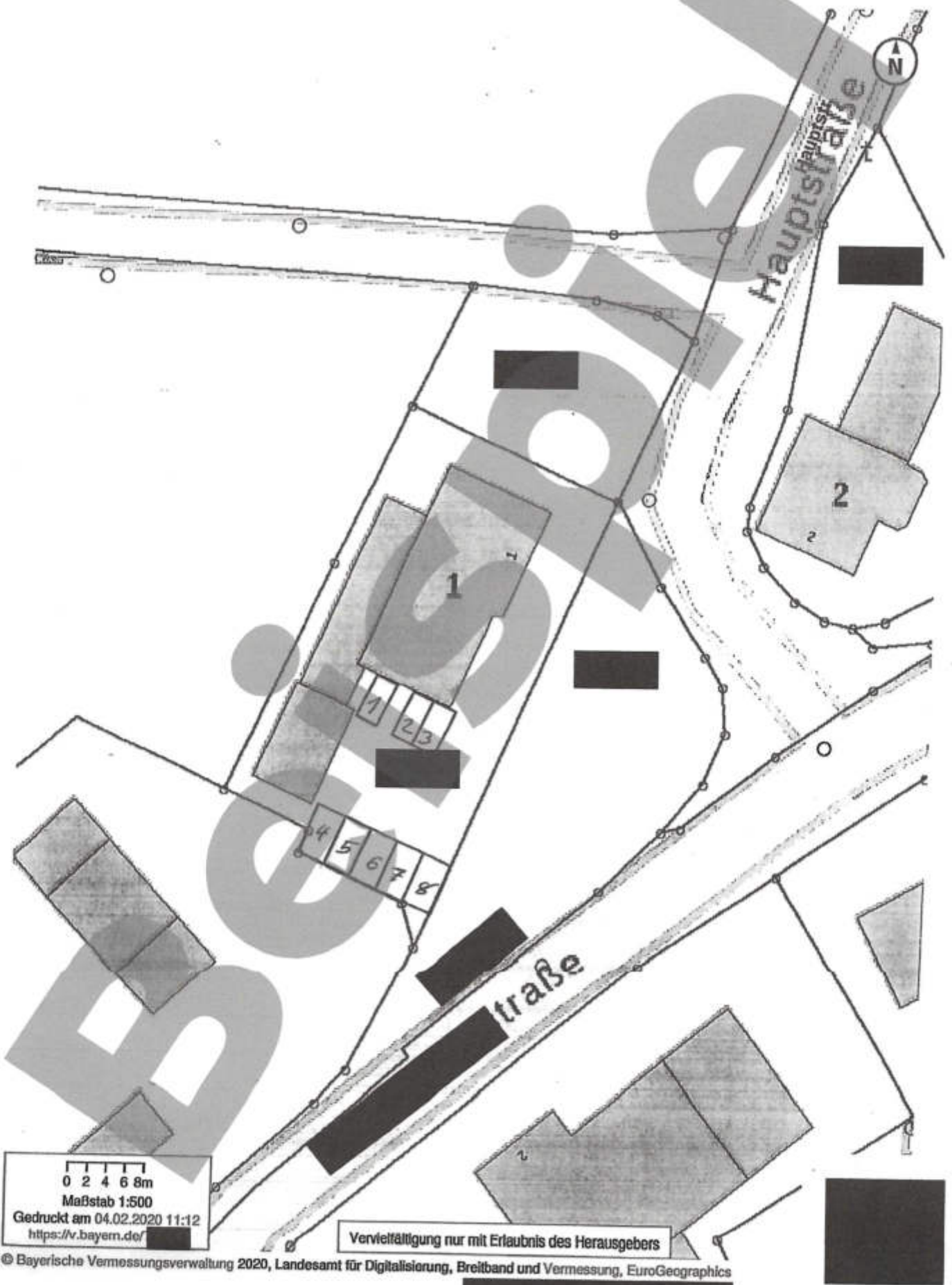
keit nicht. Der Notar hat dem Erwerber dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren.

- d) Der Erwerber nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung vorstehender Mitteilung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis bzw. die entsprechenden Raten gezahlt seien oder Gründe vorträgt, die eine ganze oder teilweise Nichtzahlung rechtfertigen können. Widerspricht der Erwerber aus sonstigen Gründe, ist der Notar zur Löschung nicht verpflichtet, aber berechtigt. Weist der Erwerber nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrags erfolgen.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:



GRUNDRISS UG





Anlage III

