

(Kaufvertrag - Bauträgervertrag - mit Auflassung)

Verhandelt zu Troisdorf, den _____.

Vor mir,

**Sabine Uedelhoven
Notarin**

mit dem Amtssitz zu Troisdorf,
erschieden:

- 1) Herr Ralf Vogt, geboren am 10. Februar 1966,
oder
Herr Jörg Vogt, geboren am 1. Mai 1970,
geschäftsansässig in 53129 Bonn, Winzerstraße 16 a,
– von Person bekannt –,

hier handelnd nicht für sich im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma „VV Projektbau GmbH“ mit dem Sitz in Bonn, Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HR B 19905, diese handelnd als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“ mit dem Sitz in Bonn, Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HR A 8300,

- die Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“ nachstehend auch „teilender/derzeitiger Eigentümer“, „Verkäufer“ oder „Veräußerer“, genannt -,

- 2) Eheleute / Herr _____, geboren am _____, und
Frau _____ geborene _____, geboren am
_____, beide wohnhaft in _____

oder:

Herr/Frau _____, geboren am _____, wohnhaft
in _____

- nach eigenen Angaben nicht verheiratet/nach eigenen Angaben im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft deutschen Rechts ?? verheiratet –

- im folgenden kurz „der Käufer“ oder „Erwerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Veräußerer und Erwerber insgesamt auch „die Beteiligten“ oder „die Vertragsbeteiligten“ genannt.

Die Erschienenen zu 2) wiesen sich der Notarin zur Person aus durch Vorlage gültiger amtlicher Lichtbildausweise.

Der Die Erschienene zu 2) wies sich der Notarin zur Person aus durch Vorlage des gültigen amtlichen Lichtbildausweises.

Der Erschienene zu 1) erklärte, für Rechnung der vertretenen Gesellschaft zu handeln.

Die Der Erschienene zu 2) erklärte, für eigene Rechnung zu handeln.

Die Erschienenen zu 2) erklärten, für eigene Rechnung zu handeln.

Die Erschienenen erklärten mit der Fertigung einer Kopie der Ausweispapiere für die Akten der Notarin einverstanden zu sein.

Die Erschienenen, handelnd wie gesagt, erklärten:

I. V o r b e m e r k u n g

- 1) Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundbesitzes des Grundbesitzes der Gemarkung Friesdorf Flur 2, Flurstück Nr. 2017, Gebäude- und Freifläche, Holbeinstr. 19, groß 1732 qm, derzeit eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bonn von Friesdorf Blatt 11343,

– nachfolgend als „Grundbesitz“ oder „Grundstück“ bezeichnet –.

- 2) Der Grundbesitz wird von dem Verkäufer mit einem Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude wird unterkellert.

Der Grundbesitz wird nach Maßgabe der Teilungserklärung vom 19. März 2020, UR. Nr. 338/2020 der beurkundenden Notarin („Teilungserklärung“ oder „Bezugsurkunde“) in Sondereigentum gem. WEG (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt.

Die Baugenehmigung ist erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Bonn ist beantragt / ***ebenfalls erteilt.

Die Eintragungen im Grundbuch sind noch nicht erfolgt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden

II. Bauträgervertrag

§ 1

Gegenstand - Kaufobjekt

- 1) Der Verkäufer verkauft an den Käufer – bei mehreren zu gleichen Miteigentumsanteilen –
- einen Miteigentumsanteil von 711,67/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss links vorne nebst Balkon, die im
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
 - einen Miteigentumsanteil von 699,57/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss links hinten, die im Aufteilungs-
plan mit Nr. 2 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
 - einen Miteigentumsanteil von 554,64/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss hinten Mitte, die im Aufteilungs-
plan mit Nr. 3 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
 - einen Miteigentumsanteil von 712,80/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss rechts hinten, die im Aufteilungs-
plan mit Nr. 4 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
 - einen Miteigentumsanteil von 710,09/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss rechts vorne nebst Balkon, die im
Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 688,53/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss links vorne nebst zwei Balko-
nen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 686,88/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss links hinten nebst Balkon, die im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 531,05/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss hinten Mitte nebst Balkon, die im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 700,10/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss rechts hinten nebst Balkon, die
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 687,10/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss rechts vorne nebst zwei Balko-
nen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 640,44/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss links vorne nebst Dachterrasse
(durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 676,81/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an
sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss links hinten nebst Dachterras-
se (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 711,59/10.000

an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss rechts hinten nebst Dachterrasse (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet sind,

(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 651,41/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im Staffelgeschoss rechts vorne nebst Dachterrasse (durch rote Linien abgegrenzt), die im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet sind,
(eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- Wohnungseigentum –

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet ist,
(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet ist,
(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet ist,
(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet ist,
(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)
- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000

an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet ist,

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- einen Miteigentumsanteil von 53,11/10.000

an dem vorbezeichneten Grundbesitz, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet ist.

(eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Friesdorf Blatt _____,)

- Teileigentum –

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 1/2/3/4/5 gehört das Sondernutzungsrecht SNR G1/2/3/4/5 an der Garten- und Terrassenfläche, das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist.

Zu dem Teileigentum Nr. 20 gehört das Sondernutzungsrecht SNR K6 an Kellerraum K6, das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist.

Zu dem Teileigentum Nr. 21 gehört das Sondernutzungsrecht SNR K7 an Kellerraum K7, das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist.

Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum K 1 – K 5 und K 8 – K 14 (K 6 und K7 gehören zu Stellplatz 20 bzw. 21)

Zu dem Wohnungseigentum Nr. gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SNR K , das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist; es wird hiermit diesem Wohnungseigentum zugewiesen, was zur Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt wird.

Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz ST 1 und ST 2

Zu dem Wohnungseigentum Nr. gehört ferner das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz SNR ST , der hiermit diesem Wohnungseigentum zugewiesen wird, was zur Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt wird.

– Wohnungseigentum, Teileigentum und zugeordnete Sondernutzungsrechte werden im Folgenden auch kurz insgesamt mit „Wohnungseigentum“, „Kaufgrundbesitz“ oder „Kaufgegenstand“ bezeichnet -.

- 2) Der Verkäufer hat die Verpflichtung, auf dem oben zu I. beschriebenen Grundbesitz den Kaufgegenstand in dem vertraglich vereinbarten Zustand schlüsselfertig nach Maßgabe der nachfolgend genannten Pläne und der Baubeschreibung zu erstellen.
- 3) Die Bauausführung und -ausstattung ergeben sich aus den Plänen und der Baubeschreibung nebst Hinweisen zur Gewährleistung, die als Anlagen zu der Teilungserklärung vom 19. März 2020, UR. Nr. 338/2020 der beurkundenden Notarin genommen sind (Bezugsurkunde).

Eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde, auf die hiermit verwiesen wird, lag bei der heutigen Beurkundung vor und wurde zur Durchsicht vorgelegt. Der Käufer hat bereits vor der Beurkundung eine beglaubigte Abschrift erhalten.

Die Beteiligten sind belehrt, dass der Inhalt der Bezugsurkunde als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Den Beteiligten ist der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt. Sie verzichten auf das Verlesen sowie auf die Beifügung zur heutigen Niederschrift. Die Beteiligten übernehmen sämtliche Regelungen aus der Bezugsurkunde mit Verpflichtung zur Weitergabe und wiederholen in der Bezugsurkunde erteilte Vollmachten ausdrücklich für sich.

- 4) Sind in der Baubeschreibung Alternativen aufgeführt, steht das Wahlrecht dem Verkäufer zu, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Sollten sich Widersprüche ergeben, gilt in folgender Reihenfolge: 1. dieser Vertrag, 2. die Baubeschreibung und 3. die Bauzeichnungen.

Klarstellend wird erklärt, dass abweichend von den zu der vorgenannten Teilungserklärung genommenen Plänen die Trennwand zwischen der Küche und dem Wohnbereich jeweils entfällt, wie es auch im Verkaufsprospekt dargestellt ist. Da sich die Außenwände der Wohneinheiten dadurch nicht verändern, ist eine Änderung der Pläne bzw. der Teilungserklärung nicht erforderlich.

In Abänderung der in Baubeschreibung, Plänen und diesem Vertrag bezeichneten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können in Abstimmung mit dem Käufer gleichwertige andere verwendet werden, soweit dies nach den Umständen zweckmäßig und für den Käufer zumutbar erscheint. Als zumutbar gelten insbesondere die dem technischen Fortschritt entsprechenden Gegebenheiten, Änderungen aufgrund Lieferschwierigkeiten oder Engpässen bezüglich ursprünglich vorgesehener Gegenstände sowie technisch oder konstruktiv erforderliche Änderungen. Für Leitungen können an Wand oder Decke Schächte vorgesehen werden, ohne dass dies eine Wertminderung des Kaufobjektes bedeutet. Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen notwendig werden, gelten bereits jetzt als genehmigt.

Änderungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht mindern. Sind einzelne Gegenstände, die zum verkauften Objekt gehören, nicht ausdrücklich beschrieben, können sie in einer der sonstigen Ausstattung entsprechenden Qualität verlangt werden.

Das Kaufobjekt entspricht den bei Beantragung der Baugenehmigung im Jahre 2019 geltenden baurechtlichen Regelungen. Der Veräußerer hat daher für die geschuldeten Arbeiten die im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Er ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, spätere Änderungen dieser Regeln sowie sonstiger baurechtlicher Regelungen zu beachten. Vorrangig gelten die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauaus-

führung vorsieht. Ferner gilt der Standard der EnEV 2016. Dies ist als Beschaffenheit vereinbart.

Sofern der Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises ein KfW-Förderdarlehen beantragt ist als Beschaffenheit vereinbart, dass das Kaufobjekt das KfW-Effizienzhaus-Niveau 55 nach den Vorgaben des KfW-Förderprogramms Nr. 153 in der am heutigen Tage geltenden Fassung erreicht. Die im Übrigen vereinbarte Beschaffenheit bleibt hiervon unberührt. Zum Nachweis des Effizienzhaus-Niveaus hat der Verkäufer bis zur Fertigstellung die zur Prüfung des Förderantrags durch die KfW erforderlichen Unterlagen zu erstellen und dem Erwerber zu übergeben. Dieser Anspruch verjährt nicht vor Ablauf von zehn Jahren seit Kreditzusage durch die KfW.

Falls zutreffend/gewünscht:

Folgende Vereinbarungen treffen die Beteiligten in Abweichung bzw. Ergänzung zur Baubeschreibung:

Dies ist bei der nachstehenden Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Die Wohnfläche für die Wohnung Nr. *** beträgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung: ca. **** qm; Balkone und Terrassen wurden zu ½ Anteil berücksichtigt. Geringfügige Änderungen der Wohnfläche bis zu 2 v. H. haben keinen Einfluss auf den Preis oder sonstigen Vertragsinhalt.

Ist in den Plänen die Umgebung des Kaufobjekts, die Innenausstattung oder der angrenzende Bereich dargestellt, so ist dies für den Vertrag unverbindlich.

- 5) Der Verkäufer ist Bauherr. Demgemäß werden alle Aufträge ausschließlich vom Verkäufer vergeben. Der Käufer kann den am Bau beteiligten Unternehmern und Handwerkern keinerlei Weisungen erteilen. Dies kann nur durch den Verkäufer geschehen. Betritt der Käufer die Baustelle, so erfolgt dies auf eigene Gefahr.
- 6) Zur Ausführung von etwaigen nicht in diesem Vertrag enthaltenen weiteren Sonderwünschen („spätere Sonderwünsche“) ist eine besondere schriftliche Vereinbarung mit dem Verkäufer erforderlich. Ist der Verkäufer zur Ausführung von späteren Sonderwünschen bereit, so wird er die hierfür veranschlagten Mehrkosten gemäß dem nachstehenden Ratenplan verteilen.
- 7) Die erstmalige Erschließung ist im Kaufpreis enthalten und erfolgt so, wie dies zur Zeit von der Stadt verlangt wird. Sie umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und Ortssatzungen für die im Zeitpunkt des Besitzübergangs tatsächlich vorhandenen, bautechnisch errichteten Erschließungsanlagen sowie für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Zusammen-

hang mit dem eingangs beschriebenen Bauvorhaben. Die Hausanschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation sind im Kaufpreis enthalten. Eine Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nicht. Kosten der erstmaligen Erschließung nach BauGB und nwkAG fallen für den Käufer nicht an. Das Bauvorhaben liegt an einer vollständig fertig gestellten öffentlichen Straße in einem gewachsenen Bebauungsumfeld.

§ 2

Kaufpreis

1) Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

EUR _____
- in Worten: Euro Zahl in Worten -

Hiervon entfällt:

- ein Betrag in Höhe von EUR _____ auf das Wohnungseigentum (Wohnung einschließlich Kellerraum und Terrassen-/Gartenfläche)
- und
- ein Betrag in Höhe von EUR _____ auf den PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht).
- und
- ein Betrag in Höhe von EUR _____ auf den PKW-Stellplatz (Sondereigentum).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Eine Senkung oder Erhöhung der vom Verkäufer veranschlagten Baukosten bleibt hierauf ohne Einfluss.

Sollte sich jedoch der geltende Mehrwertsteuersatz ändern, so ist dies auszugleichen, soweit das Bauvorhaben betroffen ist und ein Ausgleich gesetzlich zulässig ist. Wenn eine Erhöhung eintreten sollte, erhöhen sich die nach dem Stichtag fälligen Raten um den entsprechenden Prozentsatz. Dies gilt nicht für Kaufpreisaraten, die innerhalb von 4 Monaten ab heute fällig werden.

2) Der Kaufpreis umfasst die Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten, die gesamten Baukosten und Baunebenkosten im vereinbarten Ausbauzustand, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu zahlenden Abgaben und Gebühren, Prüfstatik, Erschließung entsprechend den jetzt gestellten Anforderungen der Stadt, ferner Wohngebäudeversicherung bis zum wirtschaftlichen Übergang.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten evtl. späterer (nicht in diesem Vertrag aufgeführter) Sonderwünsche des Käufers, die Kosten dieser Urkunde und die mit der Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Steuern sowie die durch die Ei-

gentümergeinschaft zu veranlassende Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung. Die Kosten und Zinsen seiner Finanzierungs- und Zwischenfinanzierungsmittel trägt der Käufer von Anfang an.

3) Der Kaufpreis ist zinslos fällig und in Vom-Hundert-Sätzen zahlbar entsprechend der Durchführung des geschuldeten Bauvorhabens wie folgt:

a) Die Zahlung erfolgt in folgenden Raten:

25,0 %	nach Beginn der Erdarbeiten,
28,0 %	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
7,0 %	nach Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,
8,4%	nach Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Rohinstallation der Sanitäreanlagen, nach Rohinstallation der Elektroanlagen
9,8 %	nach Rohinstallation der Heizungsanlage, nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
13,3 %	nach Herstellung des Estrichs nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe des Kaufobjektes,
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung des Vertragsobjektes gemäß den vertraglichen Regelungen.

Der Restbetrag von 5% der Vertragssumme ist nach § 650 m BGB zur Zahlung fällig, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 4) eingetreten sind und

- das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist,
- **oder** der Verkäufer dem Käufer Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel durch Übergabe einer **Bankbürgschaft** (Vertragserfüllungsbürgschaft) über mindestens 5 % der Vertragssumme gestellt hat.

Die Sicherheit ist vom Käufer zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Der hierfür erforderliche Bautenstand wird bei Abnahmereife erreicht sein, so dass die Bürgschaft nach Abnahme und vor Übergabe zurückzugeben sein wird.

b) Zahlungen des Käufers werden zunächst auf Sonderwunschkosten, dann auf etwaige Verzugszinsen und dann auf den Kaufpreis angerechnet.

4) Voraussetzung für die Fälligkeit aller Beträge gemäß Ziffer 3. ist jedoch, dass

a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen – mit Ausnahme der Unbedenklichkeits-

- bescheinigung des Finanzamtes - der Notarin vorliegen und der Vertrag rechtswirksam geworden ist und
- b) das Wohnungs- und Teileigentumsrecht grundbuchlich gebildet und die nachstehend bewilligte Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Eigentumserwerbsanspruches des Käufers im Grundbuch eingetragen worden ist und
 - c) für die der Auflassungsvormerkung des Käufers etwa im Range vorgehenden oder gleichstehenden nicht übernommenen Belastungen die Löschungs- oder Freigabeunterlagen zu aus der ersten Kaufpreisrate erfüllbaren Bedingungen vorliegen oder aber die Freistellung des Kaufobjektes im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gewährleistet ist. Belastungen mit Zustimmung des Käufers stehen der Fälligkeit nicht entgegen, und
 - d) die Notarin den Beteiligten das Vorliegen der Voraussetzungen zu 4) a) bis mit c) mitgeteilt hat, und zwar an den Käufer per Einwurf-Einschreiben.

Weitere Voraussetzungen, die von der Notarin nicht zu überprüfen sind, sind das Vorliegen der Baugenehmigung und der Beginn der Erdarbeiten. Nach Angaben der Beteiligten wurde bereits mit den Rohbauarbeiten begonnen, die Baugenehmigung ist erteilt.

Alsdann ist binnen 14 Tagen, nicht jedoch vor dem _____
(frühestens ca. 3 – 4 Wochen nach Datum der Urkunde), der fällige Betrag an die VR-Bank Rhein-Sieg eG in Siegburg auf das noch mitzuteilende /folgende Konto zu zahlen:
IBAN: DE08 3706 9520 0505 7020 50
BIC: GENODED1RST, Kontoinhaber: Verkäufer.

Der Veräußerer hat seinen Kaufpreisanspruch aus diesem Kaufvertrag sicherungshalber und unwiderruflich an die VR-Bank Rhein-Sieg eG in Siegburg abgetreten. Der Erwerber erkennt diese Forderungsabtretung an und verpflichtet sich bzw. sein Finanzierungsinstitut, Zahlungen aus dieser Urkunde ausschließlich auf das von der Notarin mitgeteilte/ oder: obige Konto zu leisten.?

Die Notarin hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er seine Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nur erfüllt, wenn er auf das angegebene Konto zahlt.

- 5) Gerät der Käufer mit einer fälligen Zahlung in Verzug, hat er rückständige Beträge für die Dauer des Verzuges mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen (5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, der zur Zeit -0,88 % beträgt). Der Käufer gerät auch ohne Mahnung in Verzug, wenn er innerhalb der vertraglich vereinbarten angemessenen Frist ab Fälligkeit nicht bezahlt.
- 6) Dem Käufer ist bekannt, dass seine Finanzierungsgläubiger u.U. einen anderen Auszahlungsmodus haben, als dies in Ziffer 3. niedergelegt ist. Gegebenenfalls ist er verpflichtet, auf seine Kosten durch Vor- und/oder Zwischenfinanzierung eine rechtzeitige Zahlung entsprechend diesem Vertrag zu gewährleisten.

- 7) Die erste und gegebenenfalls auch die weiteren Kaufpreisraten werden auch und unabhängig von dem Vorliegen der Voraussetzungen zu Ziffer 4) a) bis c) fällig und in den Raten zu Ziffer 3) jeweils nach Baufortschritt zahlbar, wenn der Verkäufer dem Käufer Sicherheit i.S. von § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 MaBV in Form einer Bankbürgschaft in Höhe des Kaufpreises für alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der geleisteten Kaufpreisbeträge geleistet hat. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Käufer auszuhändigen und von diesem zu verwahren. Die Bürgschaftserklärung ist dem Verkäufer unverzüglich wieder zu geben, wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 4) a) bis c) eingetreten sind. Ein Austausch der Sicherungen der §§ 2 ff. MaBV und derjenigen des § 7 MaBV bleibt seitens des Verkäufers vorbehalten.
- 8) Die Notarin hat auf die Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV - nach § 34 c GewO) hingewiesen und diese mit den Beteiligten erörtert.

Zu den Fälligkeitsvoraussetzungen hat sie auf folgende Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 2 bis 4 MaBV hingewiesen: Die Freistellung des Kaufobjektes ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Kreditgeber vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen. Die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen einschließlich etwaiger Erklärungen nach Satz 3 müssen dem Käufer ausgehändigt sein.

- 9) Aufgrund der vorliegenden Rechtsprechung verzichtet der Verkäufer auf eine Unterwerfung des Käufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

§ 3

Allgemeine Vereinbarungen, Mängelhaftung

- 1) Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag.

Der Käufer hat das Grundstück besichtigt. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Garantien werden nicht gegeben. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird folglich ausgeschlossen, jedoch mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude mit Nebenanlagen dort nicht er-

richtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

Der Verkäufer versichert, dass ihm verborgene Mängel und auf dem Grundstück ruhende Altlasten nicht bekannt sind.

- 2) Etwaige Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene (altrechtliche) Dienstbarkeiten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen, insbesondere solche im Zusammenhang mit der Gesamtbaumaßnahme des Verkäufers. Solche sind derzeit nicht bekannt.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufobjektes von behördlichen Veräußerungs- und Verfügungsbeschränkungen. Solche sind jedoch auch nicht bekannt.

- 3) Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, selbst das Baulastenverzeichnis einzusehen.

Möglicherweise werden im Zuge des Bauvorhabens jedoch Baulasten für Leitungen/ Zuwegungen / Abstandsflächen/ Vereinigungsbaulasten erforderlich. Diese Baulasten werden vom Käufer übernommen.

Übernommen werden ferner die Dienstbarkeiten, die sich noch aus der Gesamtbebauung des Grundbesitzes ergeben und im Zuge der Baumaßnahme etwa noch erforderlich werden (wie etwa Grenzbebauungsrechte, Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte).

Im Übrigen werden Dienstbarkeiten nicht übernommen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes gesagt ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Beteiligten gilt: Die Dachentwässerung erfolgt in den öffentlichen Kanal.

- 4) Der Verkäufer hat mit den Erdarbeiten am 5. September 2019 begonnen.

Er verpflichtet sich, das Kaufobjekt – Sondereigentum – bis zum 31. Mai.2021 in dem vereinbarten Ausbauzustand bezugsfertig zu erstellen.

Zur vollständigen Fertigstellung, die auch das Gemeinschaftseigentum umfasst, ist der Verkäufer binnen weiterer drei Monate verpflichtet.

Die Außenanlagen werden bis zur Übergabe erstellt, die Begrünung kann jedoch erst in der auf die Übergabe folgenden Pflanzperiode nach Absprache mit dem Gartenbauer vorgenommen werden. Die etwa ausstehende Begrünung steht der Abnahmefähigkeit nicht entgegen.

Vorzeitige Fertigstellung bleibt vorbehalten.

Die Frist verlängert sich, wenn der Verkäufer durch Umstände, die er nicht zu vertreten hat – etwa Streik, Witterungsumstände, auch außerhalb der bezuschussten Zeit, Transportbehinderung, Nachbareinsprüche –, an der Fortführung des Vorhabens gehindert ist. Alsdann verlängert sich die Frist um die Verhinderungszeiten.

Hat der Verkäufer die Überschreitung der Frist zu vertreten, so ist er verpflichtet, für jeden weiteren begonnenen Monat an den Käufer eine Vertragsstrafe – EUR 13,- pro qm Wohnfläche pro Monat – ohne Nachweis eines Schadens zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass sie auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

- 5) Der vereinbarte Festpreis und Fertigstellungstermin betrifft das Kaufobjekt nach Maßgabe der Baubeschreibung und dieses Vertrages. Etwaige spätere Sonderwünsche werden dem Käufer gesondert in Rechnung gestellt, einschließlich Bearbeitungsgebühr des Verkäufers.

Die Fertigstellungsfrist kann sich durch spätere Sonderwünsche und/oder Eigenleistungen des Käufers verlängern, womit dieser einverstanden ist. Ein Rechtsanspruch auf Zulassung von weiteren Sonderwünschen und/oder Eigenleistungen besteht nicht.

Für Sonderwünsche, die nicht über den Verkäufer abgewickelt werden, oder Eigenleistungen des Käufers übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung.

Eigenleistungen des Käufers sind erst nach Abnahme und Besitzübergang zulässig und möglich.

- 6) Der Termin für die Bezugsfertigstellung und die Abnahme wird zwischen den Beteiligten telefonisch abgestimmt. Zu dem vereinbarten Abnahmetermin findet eine Begehung statt, an welcher der Verkäufer und der Käufer oder ein jeweils von ihnen Beauftragter teilzunehmen hat. Erscheint der Käufer nicht, so findet 8 Tage später ein neuer Termin statt. Es gilt § 640 BGB.

Aus Anlass der Begehung findet gleichzeitig die Abnahme des Kaufobjektes im Sondereigentum nebst der zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellten Teile des Gemeinschaftseigentums mit etwa zugewiesenen Sondernutzungsflächen statt.

Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Der Käufer ist berechtigt, die Abnahme abzulehnen, wenn wesentliche Mängel vorhanden sein sollten.

Über das Ergebnis der Begehung ist ein Protokoll zu fertigen, das von den Parteien oder deren schriftlich Beauftragten zu unterzeichnen ist und in welchem die Bezugsfertigkeit des Kaufobjektes sowie dessen Abnahme durch den Käufer bestätigt und etwaige Restarbeiten oder Baumängel aufzunehmen sind, ferner diejenigen Beträge, die nach Ansicht

der Beteiligten zur Ausführung von Restarbeiten und/oder zur Beseitigung etwaiger Baumängel benötigt werden.

Die in der Niederschrift etwa aufgenommenen Restarbeiten oder Baumängel sind durch den Verkäufer innerhalb von zehn Wochen seit der Begehung auszuführen bzw. zu beseitigen, soweit dies witterungsmäßig möglich ist. Sobald alle Restarbeiten und etwaige Baumängel ausgeführt sind bzw. beseitigt sind, hat der Käufer dies dem Verkäufer sofort schriftlich zu bestätigen. Dies wird in der Regel in der Weise geschehen, dass die ausführende Firma sich vom Käufer die Erledigung der Arbeiten bestätigen lässt.

Eingänge und Zugänge, auch ebenerdige Terrassen, liegen im Auffüllbereich. Trotz sorgfältiger Verdichtung können Senkungen auftreten, die jedoch keinen Nachbesserungsanspruch begründen, wie auch evtl. Senkungen im gesamten Arbeitsraumbereich keinen Anspruch auf Nachbesserung begründen. Dies betrifft jedoch nicht das Gebäude und steht unter dem Vorbehalt sorgfältiger Verdichtung.

- 7) Der Käufer darf das Kaufobjekt vor dem festgesetzten Begehungstermin und vor vertragsgemäßer Zahlung (des bis dahin fälligen Kaufpreises und der anteiligen Kosten etwaiger Sonderwünsche) einschließlich etwaiger Zinsen nicht beziehen. Vorher kann auch keine Übergabe verlangt werden.

Auch nach Übergabe hat der Käufer dafür Sorge zu tragen, dass das Kaufobjekt zur Beseitigung etwaiger Mängel oder Erbringung von Restarbeiten während der üblichen Arbeitsstunden betreten werden kann.

- 8) Für die Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB.

Danach kann der Käufer zunächst Nacherfüllung verlangen. Verstreicht eine zur Nacherfüllung gesetzte Frist erfolglos oder war die Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich, etwa weil der Verkäufer die Nacherfüllung endgültig verweigert hat, stehen dem Käufer die übrigen Gewährleistungsrechte – Selbstvornahme, Minderung, Rücktritt – zu, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

- 9) Eine Haftung für Vorsatz oder Arglist bleibt immer unberührt.

Für alle etwaigen Schadenersatzansprüche des Käufers aus diesem Vertrag gilt ferner: Die Haftung für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, bleibt unberührt. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf deren Einhaltung der Käufer vertrauen darf.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Im Übrigen sind Schadensersatzansprüche wegen Sachmängeln ausgeschlossen.

- 10) Soweit später, nach Übergabe, über die im Protokoll niedergelegten Mängel hinaus noch Mängel auftreten bzw. entstehen sollten, sind diese vom Käufer gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen.

Die Verjährungsfrist hinsichtlich der Sachmängelhaftung (5 Jahre) beginnt mit der Abnahme durch den Käufer.

Sofern der Käufer das Objekt vor Übergabe in Besitz nimmt, gilt das Objekt als übergeben und abgenommen; dann beginnt die Verjährungsfrist mit diesem Tage.

Der Verkäufer tritt sicherungshalber nur für den Fall, dass Mängelhaftungsansprüche ihm gegenüber verjährt oder ausgeschlossen sind, sowie für den Fall seiner Insolvenz oder seines Erlöschens seine sämtlichen ihm zustehenden Ansprüche gegenüber allen am Bau Beteiligten – insbesondere Lieferanten, Hersteller, Handwerker – an den dies annehmenden Käufer **im Verhältnis seines Erwerbs** ab.

- 11) Der Verkäufer haftet dafür, dass das Kaufobjekt beim Begehungstermin frei ist oder dessen Freistellung bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber gesichert ist von allen nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben.

Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Kaufobjektes erforderlich sind, hat der Erwerber deren Errichtung und Betrieb einschließlich aller Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung und Erneuerung erforderlich sind.

Der Verkäufer ist bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer berechtigt, und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, solche Dienstbarkeiten im Grundbuch des Kaufobjektes eintragen zu lassen, die sich im Zusammenhang mit der Bebauung und/oder Erschließung als notwendig herausstellen, wie zum Beispiel zur Sicherung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Fernsprecheinrichtungen und dergleichen und diesen den Rang vor allen anderen etwa zur Eintragung gelangenden Rechten, insbesondere der Vormerkung des Käufers zu verschaffen. Die Erforderlichkeit ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Gleiches gilt für die Eintragung von notwendigen Baulasten in das Baulastenverzeichnis. Diese Beschränkungen und Belastungen werden von dem Käufer auf dem Kaufobjekt im Grundbuch bei Eigentumsumschreibung übernommen.

Sind solche Dienstbarkeiten oder Baulasten durch den Verkäufer noch nicht bestellt worden, so verpflichtet sich der Käufer auch nach Eigentumsumschreibung zur Eintragung solcher Dienstbarkeiten oder Baulasten.

- 12) Auf den Käufer gehen über der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten, einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Sachversicherungen, einschließlich Verkehrssicherungspflicht, mit der Übergabe, die Nutzungen jedoch nicht vor vollständiger Zahlung des bis dahin fälligen Kaufpreises.

Die vom Verkäufer abgeschlossene Gebäude-Versicherung geht auf den Käufer für den Kaufgegenstand über. Auf das Sonderkündigungsrecht nach VVG wurde hingewiesen.

- 13) Die mit diesem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; die Kosten der Teilungserklärung trägt der Käufer jedoch nur anteilig mit einem Betrag von 350,-- €.

Der Veräußerer trägt die nicht mit der Vollzugsgebühr abgegoltenen, durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten beim Notar, des Weiteren die durch die Lastenfreistellung ausgelösten Gerichtskosten.

Genehmigungskosten vertretener Beteiligten tragen diese selbst.

§ 4

Auflassung und Grundbucheintragungen

- 1) Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Käufer gemäß Vorstehendem übergeht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

Eine Bewilligung der Eigentumsumschreibung ist in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten.

- 2) Die Beteiligten stimmen allen Löschungen und Freigaben zu.
- 3) Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer, wie vorbezeichnet.

Die Löschung der Vormerkung bei Umschreibung wird bereits jetzt bewilligt; der Antrag gilt jedoch nur als gestellt, wenn die Umschreibung ohne Zwischenbelastungen erfolgt; Belastungen mit Zustimmung des Käufers stehen der Löschung der Vormerkung nicht entgegen.

- 4) Die zugunsten des Käufers bewilligte Auflassungsvormerkung ist auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde der amtierenden Notarin, ihres Vertreters oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt, in welcher der Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt wird.
- Die Notarin wird angewiesen, den Eintritt der auflösenden Bedingung durch Eigenurkunde gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären, wenn
- a) die Notarin die Fälligkeitsmitteilung an die im Urkundseingang aufgeführte Anschrift des Käufers übersandt hat,
 - b) der Verkäufer der Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises oder auch einzelner Raten des Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrages abgelehnt hat,
 - c) der Käufer der Notarin auf schriftliche Fristsetzung hin nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen hat, dass die vom Verkäufer angeforderte erste Kaufpreisrate - ohne etwaige Verzugszinsen - gezahlt ist.
- Diese Voraussetzungen sind gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
- 5) Der Verkäufer ist berechtigt, im Rang vor der Auflassungsvormerkung des Käufers Grundpfandrechte eintragen zu lassen, sofern Freistellungserklärungen nach § 3 MaBV vorgelegt werden. Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor der beurkundenden Notarin alle zum Rangrücktritt erforderlichen Erklärungen abzugeben.

§ 5

Vollzugs-Vollmachten

- 1) Die Notarin, ihr Vertreter oder Nachfolger im Amt sind bevollmächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen, ferner zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge namens der Beteiligten, die die Notarin zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckmäßig hält, insbesondere der Bewilligung der Eigentumsumschreibung.
- 2) Die Beteiligten erteilen hiermit der beurkundenden Notarin sowie deren Mitarbeitern: Frau Gustel Lohmar, Frau Gudrun Wendling, Frau Verena Baum, Frau Sabine Klein, Frau Vanessa Odenwald, Frau Sandra Hartung, Frau Anja Fromkorth und Frau Jasmin Pilger, alle geschäftsansässig Kölner Straße 62 (Notariat), 53840 Troisdorf, und jeder einzeln vertretungsbefugt, Vollmacht, alle Erklärungen vor der Notarin oder dem Grundbuchamt abzugeben, die im Zusammenhang mit der Durchführung des hier beurkundeten Vertrages erforderlich oder zweckmäßig sein sollten, insbesondere – soweit notwendig - alle Bewilligungen und Anträge zu wiederholen und die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan zum Bestandteil dieser Urkunde zu erklären.

Jede der Bevollmächtigten ist außerdem ermächtigt, mit der Auflassungsvormerkung des Käufers hinter vom Verkäufer noch zu bestellende Dienstbarkeiten im Range zurückzutreten und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Die Vollmacht gilt über den Tod des Käufers hinaus. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, Untervollmacht zu erteilen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die bevollmächtigten Mitarbeiter werden von dieser Vollmacht nur unter Anleitung der Notarin Gebrauch machen und haben keine eigenen Prüfungspflichten. Vorsorglich stellen die Beteiligten die bevollmächtigten Mitarbeiter des Weiteren im rechtlich zulässigen Umfang von jeder Haftung frei, die sich aus dem weisungsgemäßen Gebrauch dieser Vollmacht etwa ergeben könnte.

§ 6

Teilungserklärung

- 1) Der Käufer tritt mit Wirkung ab dem Tage der Übergabe in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung mit der Verpflichtung zur Weitergabe an Rechtsnachfolger ein, er übernimmt insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Wohn- bzw. Hausgeldes und erteilt seine Zustimmung zu § 5 Ziffer 10 der Teilungserklärung.

Der erste Verwalter kann bis zur Übergabe der ersten Einheit auf einen Erwerber durch den teilenden Eigentümer bestellt werden, falls dies nicht erfolgt, sodann durch die werdende Eigentümergemeinschaft.

- 2) Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, Änderungen der Bezugsurkunde nebst etwaigen Nachträgen vorzunehmen, auch diesen Kaufvertrag dahin anzupassen, dass Gegenstand des Kaufvertrags das geänderte Gemeinschafts- und Sondereigentum ist, die Teilungserklärung insbesondere im Hinblick auf Änderungen oder Nachträge zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zu ändern und zu ergänzen, auch die bereits als Anlage genommenen Pläne durch neue Pläne zu ersetzen, die Zuordnung von Keller- und Nebenräumen vorzunehmen; Vereinigung mehrerer Einheiten zu einer Einheit; Unterteilung, Vergrößerung und Verkleinerung von Einheiten; Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum, von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt; Begründung, Aufhebung, Ergänzung, Veränderung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten und Dienstbarkeiten; Änderung der Raumaufteilung innerhalb des Sondereigentums; Änderungen aufgrund behördlicher Auflage; durch Änderung der Wohnflächen bedingte Änderung der Miteigentumsanteile; das An- und Verlegen von PKW-Stellplätzen und Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen aller Art.
- 3) Bei Änderungen kann weder ein einzelner Eigentümer noch die Eigentümergemeinschaft Rechte gegenüber dem Verkäufer herleiten. Die Vollmacht soll durch den Tod des Voll-

machtgebers nicht erlöschen. Die Erteilung von Untervollmacht ist gestattet. Die Vollmacht erlischt mit Eigentumsumschreibung an sämtlichen Sondereigentumseinheiten auf etwaige Erwerber, längstens aber binnen 5 Jahren nach Erteilung.

Die Vollmacht ist im Innenverhältnis jedoch dahin eingeschränkt, dass der Bevollmächtigte ohne schriftliche Zustimmung des Käufers keine Änderungen vornehmen darf, die bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt oder Umfang des Sondereigentums des Käufers oder ihm zugewiesener Sondernutzungsrechte beeinträchtigen oder Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit deren Nutzung für den Käufer erforderlich ist, verkleinern oder verlegen.

Zur Zustimmung ist der Käufer verpflichtet, sofern die Änderung für ihn kostenfrei erfolgt und keine Nachteile für sein Sondereigentumsrecht und/ oder Sondernutzungsrecht mit sich bringt. Dies ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen, die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

§ 7

Genehmigungen und Vollzug

Die Notarin wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt. Die etwa erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten und sollen von der Notarin herbeigeführt werden. Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit ihrem Eingang bei der Notarin unmittelbar wirksam werden.

§ 8

Umschreibung und Verjährung

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Kaufobjekt Zug- um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Die Umschreibung soll erst erfolgen, wenn der geschuldete Kaufpreis (ohne Berücksichtigung von Zinsen und etwaigen Sonderwunschkosten) gezahlt ist, wenn der Veräußerer nicht vorher die Umschreibung schriftlich freigibt. Die Notarin soll den Umschreibungsantrag erst stellen, wenn ihr diese Voraussetzungen bzw. eine davon, nachgewiesen sind.

Die Beteiligten sind einig, dass die Verjährungsfrist für den Anspruch auf Übereignung und Übergabe des Kaufobjektes ebenso wie für den Kaufpreisanspruch zehn Jahre vom gesetzlichen Fristbeginn an beträgt.

§ 9

Belastungsvollmacht

- 1) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, das Kaufobjekt mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, den jeweiligen Eigentümer in diesem Zusammenhang dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, Eintragungen aller Art, auch Rangänderungen, in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und alle Erklärungen abzugeben, die im Rahmen der Finanzierung erforderlich sind. Der Käufer kann aufgrund der Vollmacht jedoch keine Rechte für sich selbst zur Eintragung bringen.

Eine persönliche Haftung übernimmt der Verkäufer nicht.

- 2) Vor vollständiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises, längstens bis zur Eigentumsumschreibung, können Grundpfandrechte, die aufgrund der Vollmacht bestellt werden, keine anderen Forderungen besichern als solche, die der Bezahlung des Kaufpreises dienen, und zwar in der zu diesem Zweck tatsächlich ausgezahlten Höhe.
- 3) Macht der Käufer von der vorstehenden Vollmacht Gebrauch, so ist er verpflichtet, bei der Grundpfandrechtsbestellung unwiderrufliche Zahlungsanweisung gemäß Vorstehendem zu erteilen.
- 4) Die Beteiligten weisen die Notarin an, dem Darlehnsgeber per Treuhandauftrag – wobei dieser ausreichend ist – aufzugeben, dass er die Darlehn bis zur Höhe des Kaufpreises nur nach Maßgabe dieses Kaufvertrages Zug um Zug gegen ranggerechte Eintragung der Grundpfandrechte auszahlen darf und dass er bei einer vom Käufer zu vertretenden Nichtdurchführung des Kaufvertrages die Löschung der Grundpfandrechte Zug um Zug gegen Rückzahlung der nach Maßgabe des Kaufvertrags tatsächlich ausgezahlten Beträge bewilligen wird.
- 5) Die aufgrund dieser Vollmacht bestellten Grundpfandrechte dürfen auch nach Eigentumsumschreibung auf den Namen des Käufers im Grundbuch eingetragen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm etwa zustehenden Ansprüche an den Grundpfandrechten, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung, an den Käufer.
- 6) Diese Vollmacht kann nur gegenüber der Notarin widerrufen werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderliche Genehmigungen vorliegen. Von dieser Vollmacht kann, soweit die Erklärungen in beurkundeter oder notariell beglaubigter Form abzugeben sind, nur vor der Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

Mehrere Käufer

– nicht belegt –

§ 10

Mehrere Käufer

Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen aus dieser Urkunde als Gesamtschuldner. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen für alle abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit dem Kauf und der Baudurchführung erforderlich oder zweckmäßig sind. Dies beinhaltet insbesondere auch die Abnahme des Sondereigentums, Gemeinschaftseigentums sowie etwaiger Sondernutzungsrechte.

§ 11

Hinweise, Antragsrecht, Rechtsnachfolger

- 1) Verkäufer und Käufer haften für die den Grundbesitz betreffenden Steuern und für Notar- und Grundbuchgebühren als Gesamtschuldner nach Maßgabe der Steuer- und Kostengesetze. Der Rechtsübergang erfolgt erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Bis dahin können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden. Der Übertragungsanspruch soll durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden. Vor der Umschreibung müssen die Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
- 2) Die Notarin hat den Grundbuchinhalt am 19.03.2020 und am _____ (wird bei Beurkundung aktuell eingesehen) feststellen lassen.

Als Eigentümer ist die VV Projektbau GmbH & Co. KG eingetragen.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III:

lfd. Nr. 2: 148.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief – für die VV Projektbau GmbH & Co. KG

lfd. Nr. 3: 1.650.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief – für die VR-Bank Rhein-Sieg eG, Siegburg

Das Recht Abt. III Nr. 2 wird/ist bereits zur Löschung beantragt. Für das Grundpfandrecht III Nr. 3 sowie für etwaige weitere Finanzierungsgrundpfandrechte des Verkäufers wird Freistellung nach § 3 MaBV oder Löschungsbewilligung erteilt.

