SCHMID
perfekt bauen.

WOHNEN IM KLOSTERGARTEN

Kaufvertrag
Entwurf

UZ 4175/2024 - KS

Notar Karl Sälzler

Mittelstraße 4 ◆ 88471 Laupheim

Tel.: +49 7392 9638-0 ◆ Fax: +49 7392 9638-27

Laupheim

Beurkundet am - -.

Vor mir,

Notar Karl Sälzler

mit dem Amtssitz in Laupheim

erscheinen heute in den Kanzleiräumen des Notars:

1. Herr **Fridolin Schmid**, geb. am 22. März 1973,
   geschäftsansässig Hornberg 8, 88487 Mietingen
   dem Notar von Person her bekannt.

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

   Matthäus Schmid Immobilien Verwaltungs GmbH
   mit dem Sitz in Mietingen, Postanschrift: 88487 Mietingen, Hornberg 8,
   eingetragen im Register des Amtsgerichts Ulm, HRB 641805,

   diese wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und persönlich haftende Komplementärin für die

   MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG
   mit dem Sitz in Mietingen, Postanschrift: 88487 Mietingen, Hornberg 8,
   eingetragen im Register des Amtsgerichts Ulm, HRA 727578,

2. **Fritz Musterkäufer**
   geb. am
   wohnhaft in
   ausgewiesen durch

Bescheinigungen des Notars gemäß § 21 Bundesnotarordnung

Ich, der Notar, bescheinige aufgrund meiner heutigen Einsichten in das elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Ulm die vorstehend beschriebenen Vertretungsberechtigungen.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Bauträgerkaufvertrag

§ 1 Aufteilung des Ausgangsgrundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum, Grundlagenurkunde

Die eingangs näher bezeichnete Firma

MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG

hat als Eigentümer den folgenden Grundbesitz der Gemarkung Laupheim

Flst. 1957/2	Am Klostergarten 2 bis 18 Gebäude- und Freifläche	11.029 m²
Flst. 12/4	Albert-Magg-Straße Gebäude- und Freifläche	74 m²

- nachfolgend „Grundstück“ genannt -.

mit

a) **Teilungserklärung nach § 8 WEG** vom 28.01.2025 (**UVZ S 132 / 2025** Notar Karl Sälzler, Laupheim)

b) unter Verweisung auf den mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baurechtsbehörde versehenen **Aufteilungsplan**

nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt und weiter die für das Bauprojekt maßgebliche Baubeschreibung

c) in der Urkunde vom 07.02.2025 (**UVZ S 215 / 2025** Notar Karl Sälzler, Laupheim)

niedergelegt

Verweisung

Den Erschienenen liegen bei der heutigen Beurkundung die vorstehend in lit. a), lit. b) und lit. c) genannten Urkunden im Original und in beglaubigter Abschrift zur Durchsicht vor. Auf diese Unterlagen wird hiermit ihrem gesamten Inhalt und Umfang nach verwiesen und die verwiesenen Unterlagen werden zum Bestandteil des heutigen Bauträger-Kaufvertrag erklärt. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt dieser verwiesenen Unterlagen bekannt ist und sie auf das Vorlesen der textlichen Teile und auf deren Beifügung zu dieser Urkunde verzichten.

§ 2 Vertragsgegenstand, Grundbuchstand

1. In der in § 1 genannten Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind unter anderem folgende Sondereigentumseinheiten an dem Grundstück gebildet:

   a) Miteigentumsanteil von **../1.000** an dem in § 1 genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. ….** bezeichneten **Wohnung im ….. Obergeschoss von Haus ..** mit Abstellraum im Untergeschoss,

   b) Miteigentumsanteil von **../1.000** an dem in § 1 genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. **TG..** bezeichneten **Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage** im Untergeschoss.

   c) Miteigentumsanteil von **/1.000** an dem in § 1 genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. **ST…** bezeichneten **Kfz-Stellplatz** im Freien.

   Die vorstehenden Sondereigentumseinheiten werden im Folgenden auch als „***Vertragsgegenstand***“ bezeichnet.

   Die Teilungserklärung ist in das Grundbuch eingetragen worden. Die vorstehend genannten Sondereigentumseinheiten sind in den Grundbuchblättern …….. bis …… vorgetragen.

2. Bei den Sondereigentumseinheiten bestehen nach dem Grundbuch folgende Belastungen:

   In Abteilung II

   1) Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Laupheim betreffend Benutzung von 6 oberirdischen Stellplätzen

   2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die für EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH, Karlsruhe betreffend

a) Errichtung, Installierung, Betrieb, Erneuerung und Wartung einer Photovoltaikanlage nebst Zubehör, Anlagen und Nebenanlagen sowie Wärmeanlagen nebst Zubehör
b) Unterlassung der Errichtung und des Betriebes von Anlagen für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser
c) Unterlassung des Bezugs von Heizwärme und Warmwasser von Dritten.

3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Netze-BW GmbH betreffend Trafostation und Leitungsrechte mit Benutzungsbeschränkungen.

In Abteilung III

- Keine Eintragung.

Weitere Grundbuchbelastungen sind derzeit nicht zur Eintragung in das Grundbuch geplant.

§ 3 Verkauf

Die Firma **MS Immo Klostergarten GmbH & Co. KG**
- nachfolgend auch "***Veräußerer***" genannt -

verkauft und veräußert

an **Herrn Fritz Musterkäufer**
- nachfolgend auch "***Erwerber***" genannt -
- zum Alleineigentum / zum Miteigentum je zu 1/2 (je zur Hälfte) -

die in § 2 dieser Urkunde näher bezeichneten Sondereigentumseinheiten;
- nachfolgend auch „Vertragsgegenstand“ genannt -.

Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen, dem Zubehör sowie allen Rechten und Pflichten.

§ 4 Eigentumsvormerkung, Auflassung und Eigentumsänderung

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz vom Veräußerer auf den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht. Der Veräußerer stellt klar, dass diese Einigung die Eintragungsbewilligung nicht enthält, so dass aufgrund der Auflassung allein das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.

Der Veräußerer ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung und den -antrag gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung dann Gebrauch zu machen, wenn ihm der Veräußerer die unbare Kaufpreiszahlung (Überweisung) schriftlich bestätigt und nachgewiesen hat (Kopie von Kontoauszügen oder Bestätigung der Bank) oder der Erwerber diesen Sachverhalt in geeigneter Weise nachweist. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich nach Kaufpreiseingang die genannten Bestätigungen und Nachweise zu übermitteln.

Zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs des Erwerbers bewilligt der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch.

Der Erwerber beantragt schon jetzt, seine Vormerkung mit Eintragung des Eigentumsübergangs wieder zu löschen, sofern bis dahin keine nachrangigen Rechte ohne seine Mitwirkung im Grundbuch eingetragen worden sind.

§ 5 Bauverpflichtung

Der Veräußerer verpflichtet sich, die auf dem in § 1 aufgeführten Grundbesitz projektierte Wohnanlage und damit auch den Vertragsgegenstand in angemessener Zeit und in ordnungsgemäßer Weise bezugsfertig zu erstellen.

Der Veräußerer verpflichtet sich zur Herstellung der Bezugsfertigkeit des Vertragsgegenstandes bis ……. Die vollständige Fertigstellung des Vertragsgegenstands wird vom Veräußerer bis zum ……. geschuldet. Eine Verzögerung der Termine hat der Veräußerer zu vertreten, sofern ihn hieran ein Verschulden trifft.

Die Errichtung des Bauprojektes hat entsprechend dem in § 1 genannten Aufteilungsplan und der dort genannten Baubeschreibung zu erfolgen.

Der Veräußerer verpflichtet sich, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik durchzuführen.

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung bleiben vorbehalten und sind zulässig, sofern sie technisch oder wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind oder auf behördlichen Auflagen beruhen und ein triftiger Grund besteht. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und den Erwerber nicht unzumutbar beeinträchtigen oder wirtschaftlich schlechter stellen.

Sollten die Pläne von der Baubeschreibung abweichen, gilt die Baubeschreibung.

Die veräußerte Wohnungseigentumseinheit hat eine Wohnfläche von **ca. ?? m²**. Sie wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Geringfügige Änderungen der Wohnungsgrund- bzw. Nutzfläche um + oder - 2% haben keinen Einfluss auf den sonstigen Vertragsinhalt und die Höhe des Kaufpreises.

Energiekonzept / Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude erfolgt durch ein gleitendes, innovatives Nahwärmenetz mit Erdsonden und Luft als Wärmequelle und zentralen Wärmepumpen in einer Energiezentrale als Wärmeerzeuger. Die Energiezentralen befinden sich in den jeweiligen, auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude. Die Stromversorgung wird über Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der zum Vertragsgrundstück gehörenden Gebäude und einem Mieterstrommodell sowie Öko-Strom bereitgestellt. Die Wärme- und Stromversorgung aller auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude erfolgt damit mit einem Anteil von möglichst 100 % an erneuerbaren Energien weitgehend CO^2-neutral.

Um eine solche optimale und klimaneutrale Versorgung der gesamten Wohnungseigentumsanlage mit Wärme und Strom langfristig zu gewährleisten, plant, errichtet und betreibt die EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH die hierfür notwendigen Anlagen und erhält vom Veräußerer einen entsprechenden Investitionskostenzuschuss. Zur Sicherstellung der Versorgung der auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude mit Wärme und Strom, hat die Wohnungseigentümergemeinschaft entsprechende langfristige Verträge mit der EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH geschlossen. Auf § 10 Abs. 2 dieser Vertragsurkunde wird insoweit verwiesen.

Die Versorgung der auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude mit Wärme und Strom sowie die Errichtung der hierfür notwendigen Anlagen ist damit Aufgabe der EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH und ist nicht Teil der geschuldeten Bauleistungen des Veräußerers. Etwaige Ansprüche in Bezug auf die Versorgung der zum Vertragsgrundstück gehörenden Gebäude mit Wärme und Strom stehen dem Erwerber damit über die Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber der EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH zu. Vertragspartner der EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH und damit Inhaberin etwaiger Ansprüche in Bezug auf die Versorgung der auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude mit Wärme und Strom ist die Wohnungseigentümergemeinschaft.

§ 6 Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Gesamtkaufpreis beträgt

0,00 €
(null Euro).

Der Kaufpreis einschließlich des Anteils für den Grund und Boden teilt sich außerdem zwischen den Wohnungs- und Teileigentumsrechten wie folgt auf:

a) auf die **Wohnungseigentumseinheit** entfällt ein Teilbetrag von **…..000,00 €**
b) auf den **Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage** entfällt der Teilbetrag von **24.900.00,00 €**.
c) auf den **Kfz-Stellplatz im Freien** entfällt der Teilbetrag von **….00,00 €**.

Der Kaufpreis ist in folgenden Teilbeträgen zu zahlen:

a) nach Beginn der Erdarbeiten	25,0 %
b) nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten	28,0 %
c) nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen (ohne Regenfallrohre), nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung	12,6 %
d) nach Rohinstallation der Heizungsanlagen, nach Rohinstallation der Sanitäranlagen und nach Rohinstallation der Elektroanlagen, Anbringung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten	10,5 %
e) nach Durchführung der Außenputzarbeiten mit Anbringung der Regenfallrohre und Einbringung des Estrichs	4,2 %
f) nach Herstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, Herstellung der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergang	11,2 %
g) nach vollständiger Fertigstellung ohne wesentliche Mängel	8,5 %

Der Veräußerer ist berechtigt, Raten nach dem Baufortschritt in anderer Reihenfolge anzufordern, auch wenn vorhergehende Raten noch nicht angefordert wurden. Eine Aufteilung in mehr als sieben Raten ist jedoch nicht zulässig.

Die Erfüllung etwaiger Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen unwesentlicher Mängel ist nicht Voraussetzung für die Fälligkeit von Kaufpreiszahlungen. Dies gilt insbesondere für die letzte Kaufpreisrate. Ein dem Mangel entsprechendes Zurückbehaltungsrecht bleibt unberührt.

Der vorstehende Ratenplan beinhaltet bereits die Sicherheit des Erwerbers für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel gemäß § 650m Abs. 2 BGB in Höhe von 5% des Erwerbspreises in der Weise, dass der Ratenplan um 5 % hinter dem Ratenplan nach der Makler- und Bauträgerverordnung zurückbleibt. Der entsprechende Betrag der Sicherheit ist in der letzten Kaufpreisrate lit. g) in Höhe von 8,5% beinhaltet.

2. Soweit für die Fälligkeit von Kaufpreiszahlungen auf den Baufortschritt abgestellt ist, hat - unter der Voraussetzung, dass der betreffende Baufortschritt erreicht ist - die Zahlung innerhalb von 8 (acht) Bankarbeitstagen nach einer Mitteilung des Veräußerers zu erfolgen, wonach die Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind.

3. Darüber hinaus sind Kaufpreiszahlungen in jedem Fall erst vorzunehmen nach Ablauf einer Woche

   (a) nach Zugang einer **schriftlichen Mitteilung des Notars an den Erwerber**, wonach

   - ihm keine Umstände bekannt sind, die der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages entgegenstehen, und etwa zu seinem Vollzug erforderliche Genehmigungen vorliegen,

   - die Vormerkung zugunsten des Erwerbers in das Grundbuch eingetragen worden ist und dieser Vormerkung nur die in § 2 näher bezeichneten Belastungen und Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers im Rang vorgehen,

   (b) nach Vorliegen des Nachweises über die rechtsbeständige **Bauerlaubnis** für das Bauprojekt beim Erwerber. Hierzu wird vom Veräußerer versichert, dass die Baugenehmigung am 13.03.2024 erteilt wurde und rechtsbeständig vorliegt. Der Veräußerer hat dem Erwerber eine Ablichtung der Baugenehmigung übermittelt.

4. Sämtliche Kaufpreiszahlungen sind auf das folgende Projektkonto des Veräußerers bei der
   Kreissparkasse Biberach
   IBAN: **DE34 6545 0070 0008 4996 13**
   zu überweisen.

5. Unter der Bedingung, dass der Veräußerer dem Erwerber eine der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechende selbstschuldnerische Bankbürgschaft für alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte übergeben hat, sind die einzelnen Kaufpreisraten entsprechend dem Baufortschritt auch dann zur Zahlung fällig, wenn die Mitteilung des Notars nach Ziffer 3 noch nicht vorliegen sollte.

   Wird die Bürgschaft gestellt, sind die gemäß Ziffer 1 fälligen Raten innerhalb von einer Woche nach Übergabe der Bürgschaft zu zahlen.

   Die Kosten einer Bürgschaft trägt der Veräußerer. Der Erwerber verpflichtet sich, die Bürgschaft dem Veräußerer sofort nach Zugang der Mitteilung des Notars zurückzugeben.

6. Eine Verzinsung der Kaufpreisteilbeträge bis zur jeweiligen Fälligkeit erfolgt nicht.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, kommt er hinsichtlich der jeweiligen Kaufpreisrate ohne weitere Mahnung in Verzug. Im Falle des Zahlungsverzugs hat er auf den rückständigen Betrag die gesetzlich vorgesehenen Verzugszinsen in Höhe von 5-Prozentpunkten über Basiszinssatz zu bezahlen. Diese Verzugszinsen sind auf jederzeit zulässiges Verlangen des Veräußerers zu zahlen.

Dem Erwerber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Veräußerer kein Zinsschaden entstanden oder der entstandene Schaden wesentlich niedriger ist. Der Anspruch des Veräußerers auf die gesetzlichen Verzugszinsen bleibt ebenfalls unberührt.

Macht der Veräußerer wegen Zahlungsverzugs des Erwerbers von seinem gesetzlichen Rücktrittsrecht Gebrauch, so hat der Erwerber an den Veräußerer als Aufwendungsersatz 3 % (drei Prozent) des vereinbarten Kaufpreises zu zahlen. Dem Erwerber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Veräußerer kein Schaden bzw. keine Aufwendungen oder ein wesentlich geringerer Schaden bzw. wesentlich geringere Aufwendungen entstanden sind.

7. Der Kaufpreis nach Ziffer 1 ist ein Festpreis, so dass er sich in keinem Falle, insbesondere nicht im Fall von Lohn- und Preiserhöhungen, verändert.

Der Kaufpreis umfasst alle Leistungen, die nach den für die Errichtung des Vertragsgegenstandes maßgebenden Unterlagen vom Veräußerer zu erbringen sind, insbesondere sind in ihm alle aus Anlass der bezugsfertigen Erstellung des Bauprojektes anfallenden Erschließungskosten und Anliegerleistungen nach den derzeit beschlossenen Planungen der Gemeinde, wozu auch die Anschlussgebühren gehören, enthalten.

Alle in den für die Errichtung maßgebenden Unterlagen nicht aufgeführten Leistungen, insbesondere die Kosten der Erfüllung von Sonderwünschen, gehen zu Lasten des Erwerbers. Dies gilt auch für Kosten, die nach Abschluss dieses Vertrages durch derzeit nicht bekannte öffentliche Auflagen zusätzlich entstehen sollten.

Der Kaufpreis wurde unter Zugrundelegung eines Umsatzsteuersatzes von 19% berechnet. Sollte sich vor Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate der Umsatzsteuersatz ändern, ändern sich - mit Ausnahme der ersten Kaufpreisrate - diejenigen Kaufpreisraten, die nach Inkrafttreten der Änderung fällig werden. Der Änderungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Kaufpreisraten auf den Nettobetrag zurückzurechnen sind und anschließend mit dem neuen Umsatzsteuersatz belegt werden. Die so errechnete Umsatzsteuer ist dem Nettobetrag zu addieren.

§ 7 Finanzierungsgrundpfandrechte

Der Veräußerer stellt dem Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises das veräußerte Grundeigentum schon vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch zur Verfügung und ermächtigt ihn, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit banküblichen Zinsen und Nebenleistungen im Grundbuch eintragen zu lassen und alle dazu notwendigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben. Eine persönliche Schuldverpflichtung des Veräußerers ist ausgeschlossen.

Diese Verpflichtung gilt jedoch nur, wenn die Grundpfandrechtsbestellung sinngemäß folgende Bestimmungen enthält:

- Der Grundschuldgläubiger darf das Grundpfandrecht nur in Höhe des Betrags als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungs- oder Verwertungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Erwerber.

- Der Veräußerer übernimmt keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Erwerber hat den Veräußerer von allen mit der Grundschuldbestellung verbundenen Kosten und sonstigen Folgen freizustellen.

Der Veräußerer erteilt hiermit dem Erwerber die im Außenverhältnis uneingeschränkte Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen zur Bestellung von Grundpfandrechten zulasten des veräußerten Grundeigentums einschließlich dinglicher Unterwerfungen unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Sozius, deren Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

Mehrere Erwerber erteilen sich vorstehende Vollmacht zur Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten jeweils auch gegenseitig. Diese Vollmacht umfasst auch die Befugnis, sämtliche Erwerber dabei persönlich zu verpflichten und sie der Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Sie berechtigt auch zum Rangrücktritt mit der Vormerkung.

§ 8 abweichende Bauausführung, Sonderwünsche

1. Etwaige Sonderwünsche, worunter alle Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung und zusätzliche Einrichtungen zu verstehen sind, dürfen nur ausgeführt werden, wenn diese dem Veräußerer rechtzeitig vor Ausführung mitgeteilt worden sind und er ihrer Erfüllung schriftlich zugestimmt hat. Ob Sonderwünsche ausgeführt werden können, entscheidet der Veräußerer nach seinem eigenen Ermessen. Wenn vom Veräußerer ein Auftrag zur Ausführung von Sonderwünschen nicht übernommen wird, ist deren Erfüllung nicht vertragliche Verpflichtung des Veräußerers.

2. Der Veräußerer haftet nicht für die ordnungsgemäße und termingerechte Ausführung der vom Erwerber bei Dritten in Auftrag gegebenen Sonderwünsche.

   Die Mehr- oder Minderkosten der Auftragsausführung von Sonderwünschen sind auf Verlangen des Veräußerers vom Erwerber direkt mit den beauftragten Handwerkerfirmen zu vereinbaren und abzurechnen. In jedem Fall hat der Erwerber bei Ausführung von Sonderwünschen alle mit der Ausführung zusammenhängenden Folgeleistungen auf seine Kosten erbringen zu lassen und etwaige entstehende Schäden zu ersetzen.

   Soweit der Erwerber bei der Auswahl von Boden- oder Wandbelägen Beläge wählt, welche hinter der vom Veräußerer in der Baubeschreibung genannten Höchstbeträge zurückbleiben, kann er hierfür vom Veräußerer keinen Ersatz verlangen.

3. Für die mit der Ausführung von Sonderwünschen aller Art verbundene Mehrarbeit kann der Veräußerer dem Erwerber ein an seinem Mehraufwand bemessenes Honorar in Rechnung stellen. Dies gilt auch dann, wenn die Kosten der Erfüllung von Sonderwünschen vom Handwerker direkt in Rechnung gestellt werden. Das Honorar kann jedoch nicht verlangt werden, wenn bei der Auftragsvergabe und der Auftragsdurchführung weder der Veräußerer noch die Bauleitung in irgendeiner Weise tätig zu werden brauchen.

§ 9 Besitzübergabe und Abnahme

Der Vertragsgegenstand ist durch den Veräußerer unverzüglich nach dessen Bezugsfertigkeit zu übergeben (Besitzübergabe), vorausgesetzt, die Abnahme des bis dahin fertiggestellten Sondereigentums ist erfolgt und der Erwerber hat alle fälligen Zahlungen an den Veräußerer geleistet.

Die Fertigstellung der Außenanlagen, etwaiger Fahrzeugstellplätze und die Ausführung sonstiger witterungsbedingt nicht ausführbarer Restarbeiten ist, unbeschadet der Verpflichtung des Veräußerers zur vollständigen Vertragserfüllung, nicht Voraussetzung für die Besitzübergabe und die Fälligkeit der bei Besitzübergabe zu zahlenden Kaufpreisrate.

Der Vertragsgegenstand wird in besenreinem Zustand übergeben.

Der Vertragsgegenstand darf vor ordnungsgemäßer Übergabe weder bezogen noch in irgendeiner Weise benutzt werden. Das Betreten der Baustelle vor Übergabe geschieht auf eigene Gefahr und ist nur mit vorheriger Zustimmung des Veräußerers erlaubt. Bei etwaigen Unfällen können keinerlei Ansprüche gegen den Veräußerer geltend gemacht werden.

Die Bekanntgabe des Abnahmetermins hat durch den Veräußerer mit 3-wöchiger Vorankündigungsfrist zu erfolgen. Der Erwerber ist berechtigt, diesen Termin selbst persönlich wahrzunehmen oder stellvertretend oder unter Hinzuziehung eines Beauftragten wahrnehmen zu lassen. Anlässlich der Übergabe ist ein von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen. Im Übrigen gelten für die Abnahme die gesetzlichen Bestimmungen.

Nutzen, Lasten und alle öffentlichen Abgaben sowie die Gefahr gehen vom Tag der Besitzübergabe und, falls die Benützung des Vertragsgegenstands vorher erfolgt, von diesem Zeitpunkt an auf den Erwerber über.

§ 10 Wohnungseigentümergemeinschaft und Abnahme des Gemeinschaftseigentums

1. Dem Erwerber ist der Inhalt der in § 1 genannten Teilungserklärung bekannt. Der Erwerber tritt in alle sich aus der Teilungserklärung ergebenden Verpflichtungen vom Tag der Besitzübergabe an ein und er verpflichtet sich, vom Tage der Besitzübergabe an, die laufenden Zahlungen an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu leisten. Der Erwerber tritt mit dem Zeitpunkt der Besitzübergabe auch in den mit dem Verwalter bestehenden Verwaltervertrag ein.

2. Dem Erwerber ist ferner bekannt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft zum Zwecke der Versorgung der auf dem Vertragsgrundstück befindlichen Gebäude mit Wärme und Strom einen Gestattungsvertrag Nahwärme, und einen Gestattungsvertrag Photovoltaik abgeschlossen hat und einen Wärmeliefervertrag mit der EnBW Nachhaltige Quartiere GmbH noch abschließen wird / abgeschlossen hat. Der Veräußerer hat dem Erwerber Ablichtungen der Unterlagen zur Verfügung gestellt.

3. Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 11 Sach- und Rechtsmängel

Der Veräußerer haftet für die von ihm geschuldeten Leistungen nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches mit folgender Maßgabe:

1. Bei Bauleistungen sowie dazugehörenden Planungs- und Überwachungsarbeiten verjähren Mängelansprüche grundsätzlich in fünf Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Tag der Abnahme.

Durch das unterschiedliche Schwind- und Dehnungsverhalten von Holzbauteilen und Mauerwerks-, Beton- sowie Trockenbauteilen kann es zu Rissbildungen insbesondere auch in Dehnungsfugen kommen, die im Rahmen der anerkannten Normen keine Mängel darstellen. Gebrauchsbedingter Verschleiß stellt ebenfalls keinen Mangel dar, soweit der Verschleiß im Rahmen der üblichen Abnutzung verbleibt.

2. Der Erwerber kann verlangen, dass vorhandene Mängel binnen angemessener Frist beseitigt werden.

   Etwaige Mängel sind dem Veräußerer schriftlich anzuzeigen. Der schriftlichen Mängelanzeige bedarf es nicht, soweit bei der Abnahme festgestellte Mängel in das Abnahmeprotokoll aufgenommen worden sind.

   Ist die Mängelbeseitigung im Einzelfall nicht möglich oder wird sie vom Veräußerer deshalb zurecht abgelehnt, weil sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, kann der Erwerber die Herabsetzung des Kaufpreises verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn der Mangel unerheblich ist.

   Für Schadensersatzansprüche des Erwerbers wegen Mängeln gelten im Übrigen die gesetzlichen Vorschriften.

3. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen weitergehender Mängel in Bezug auf die Grundstücksbeschaffenheit und Einwirkungen von dritter Seite sind ausgeschlossen. Das Gebäude muss aber auf dem Baugrundstück errichtet und bestimmungsgemäß genutzt werden können.

   Von diesem Ausschluss von Ansprüchen und Rechten des Erwerbers wegen Mängeln in Bezug auf die Grundstücksbeschaffenheit ausgenommen ist eine Haftung
   a) für arglistiges oder vorsätzliches Verhalten,
   b) für grobfahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

4. Sicherungshalber tritt der Veräußerer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an den Erwerber ab. Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Veräußerer nicht mehr bestehen. Der Veräußerer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

5. Ferner hat der Veräußerer dem Erwerber das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, von Besitzrechten Dritter und von Rückständen an Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

6. Grundbuchbelastungen:

   Abt. II:

   Die in § 2 genannten Eintragungen und Belastungen nach Abt. II des Grundbuchs sind vom Erwerber am Vertragsgegenstand unter Eintritt in alle sich hieraus ergebenden Beschränkungen und Verpflichtungen zu übernehmen.

   Dem Erwerber ist der Inhalt der den Grundbucheintragungen zu Grunde liegenden Eintragungsbewilligungen bekannt.

   Abt: III:

   Der Veräußerer verpflichtet sich zur Freistellung von allen etwaigen Belastungen nach Abt. III des Grundbuchs, soweit es sich bei den Eintragungen nicht um vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte handelt. Allen zur Freistellung geeigneten Erklärungen stimmen die Beteiligten zu und **bewilligen** deren Vollzug im Grundbuch.

7. Baulasten

   Soweit seitens einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft die Übernahme von Baulasten im Zusammenhang mit der Bauausführung verlangt wird, ist der Veräußerer zur Begründung der Baulasten berechtigt und diese werden vom Erwerber übernommen. Dasselbe gilt für Baulasten zur Absicherung der Benützung und Versorgung des gegenständlichen Grundbesitzes und umliegender Grundstücke.

§ 12 Änderungsvollmachten

Der Erwerber erteilt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger dem Veräußerer das Recht und die Vollmacht

a) zur Arrondierung des in § 1 genannten Grundstücks durch Hinzuerwerb und Wegveräußerung von Grundstücksteilflächen mit Abschluss entsprechender notarieller Kauf- und Tauschverträge zu vom Veräußerer nach eigenem Ermessen festzulegenden Vertragsbestimmungen samt aller zum Vollzug geeigneter sachen- und grundbuchrechtlicher Erklärungen einschließlich Anpassung der Teilungserklärung,

b) zur Bestellung und Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten, wenn sie der Benutzung und Versorgung des Vertragsgegenstandes und umliegender Grundstücke dienen, sowie zum Rücktritt mit der zugunsten des Erwerbers zur Eintragung kommenden Vormerkung hinter solche Eintragungen,

c) zur Änderung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, einschließlich der Änderung der Größe der Miteigentumsanteile am Grundstück sowie zur Zuweisung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten, wenn dadurch das vertragsgegenständliche Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Erwerbers in ihrem Bestand nicht berührt werden,

d) zur Anpassung des Kaufvertrages an etwaige Änderungen nach lit. a), b) oder c).

Im Innenverhältnis, ohne Beschränkung der Vollmachten gegenüber dem Grundbuchamt, darf aufgrund der Vollmachten des Weiteren ohne Zustimmung des Erwerbers nur gehandelt werden, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung der Gebrauch und Umfang des Gemeinschaftseigentums nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Sind die vorstehenden Beschränkungen der Vollmachten eingehalten, ist der Erwerber verpflichtet, an beschriebenen Maßnahmen und Handlungen des Veräußerers mitzuwirken, wenn ihm dabei keine Kosten entstehen. Der Erwerber stimmt solchen Maßnahmen bereits heute unwiderruflich zu.

Der Bevollmächtigte ist hinsichtlich der erteilten Vollmachten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen. Die Vollmachten erlöschen mit Eigentumsumschreibung der letzten an dem in § 1 genannten Grundstück gebildeten Raumeigentumseinheit.

Von obigen Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen Sozius, amtlichen Vertreter oder Nachfolger Gebrauch gemacht werden. Der Notar hat die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen.

§ 13 Mehrere Erwerber

Soweit auf Erwerberseite mehrere Personen beteiligt sind, gilt:

a) alle Grundbucheintragungen für mehrere Erwerber haben in dem in § 3 genannten Erwerbsverhältnis zu erfolgen.
b) mehrere Erwerber haften für den Kaufpreis als Gesamtschuldner.

Mehrere Erwerber bevollmächtigen jeden einzelnen von ihnen unwiderruflich, alle Erklärungen des Veräußerers, die diesen Vertrag und den Vertragsgegenstand betreffen, entgegenzunehmen und solche Erklärungen gegenüber dem Veräußerer abzugeben.

§ 14 Genehmigung, Bescheinigungen

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit keiner behördlichen Genehmigung oder Bescheinigung.

§ 15 Kosten und Grunderwerbsteuer

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung zusammenhängenden Kosten und Vollzugsgebühren bei Notar und Grundbuchamt sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen.

Kosten von Löschungen im Grundbuch, samt der Kosten von Pfandfreigabeerklärungen und Löschungsbewilligungen, hat der Veräußerer insoweit zu tragen, als von ihm die Lastenfreistellung geschuldet ist.

§ 16 Vollmacht

Alle Beteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Notarangestellten, Frau Elisabeth Hallas, Frau Anja Speer, Frau Carmen Knapp und Frau Carina Braun, je einzeln, die von der Wirksamkeit dieses Vertrags unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Erklärung der Auflassung, Stellung und Zurücknahme von Anträgen sowie Abgabe von Bewilligungen jeder Art gegenüber dem Grundbuchamt, auch hinsichtlich der Eigentumsvormerkung des Erwerbers.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Eine Pflicht für die Ausübung der Vollmacht besteht nicht. Von der Vollmacht kann nur an der Notarstelle des Notars Gebrauch gemacht werden.

Der Notar, sein Sozius sowie ihre jeweiligen Vertreter oder Amtsnachfolger - jeder stets einzeln - sind über die vorstehende Vollmacht hinaus beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde zu betreiben und herbeizuführen und alle in diesem Zusammenhang möglichen Erklärungen gegenüber jeglichen Beteiligten und allen sonstigen Stellen und Behörden abzugeben.

§ 17 Hinweise, Sonstiges

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass:

- sämtliche Vereinbarungen und Absprachen im Zusammenhang mit dieser Urkunde zu ihrer Wirksamkeit der Aufnahme in die notarielle Urkunde bedürfen.

- für die Erfüllung von Zahlungspflichten nach diesem Vertrag ein Barzahlungsverbot (§ 16a Geldwäschegesetz) besteht.

- durch den Notar keine steuerliche Belehrung oder Beratung erfolgt ist und dies von den Beteiligten selbst erledigt werden muss.

- Vorleistungen einer Vertragspartei mit Gefahren verbunden sind.

Der Erwerber bestätigt, dass er einen Kaufvertragsentwurf sowie eine Abschrift der Grundlagenurkunde mit Teilungserklärung und Baubeschreibung vor mehr als zwei Wochen vom beurkundenden Notar erhalten hat.

§ 18 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

1	Ausfertigung/Scan	an	Amtsgericht - Grundbuchamt -
1	Abschrift + pdf-Datei	an	Veräußerer
1	Abschrift + pdf-Datei	an	Erwerber
1	Abschrift	an	Gemeinde - Gutachterausschuss -
1	Abschrift	an	Finanzamt - Grundstückswertstelle -
1	Abschrift	an	Finanzierungsgläubiger
1	Abschrift	an	Vermittler

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: