

Urk.R.Nr.                      /2014

## BAUTRÄGERVERTRAG

Heute, am  
zweitausendvierzehn

- .2014 -

erschien(en) vor mir,

**Dr. Johannes Hecht,**

Notar mit dem Amtssitz in Hengersberg,  
an der Geschäftsstelle in 94491 Hengersberg,  
Marktplatz 12:

1.

Frau Mathilde **Berndl**, geborene Schober,  
geboren am 03.09.1961, wohnhaft in  
94469 Deggendorf, Mietzing 87,  
mir, Notar, von Person bekannt,

hier handelnd aufgrund Vollmacht, welche in Ausfertigung vorliegt und  
dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist, für die Firma

**Erl-Bau GmbH & Co KG**

mit dem Sitz in Deggendorf,  
(Anschrift: Mietzing 33 b, 94469 Deggendorf);

2.

Frau/Herr  
geboren am  
wohnhaft in  
nach Angabe [bitte Güterstand mitteilen??]  
ausgewiesen durch amtliches Ausweispapier.

Über den Grundbuchinhalt habe ich, Notar, mich vor der Beurkundung unterrichtet.

Auf Ansuchen beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

§ 1

VORBEMERKUNGEN, GRUNDBUCHSTAND

(1) Es bestehen die folgenden Grundbucheintragungen:

**I.**

**Vorbemerkung, Grundbuchstand**

1. Grundstück

Die ERL-BAU-GmbH & Co KG

(nachfolgend auch „Eigentümer“ genannt)

war als Alleineigentümerin hinsichtlich des im Grundbuch des  
Amtsgerichts Passau für

Thyrnau Blatt 1744

vorgetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Thyrnau eingetragen,  
nämlich

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
101/14	In Thyrnau, Gebäude- und Freifläche	0,0329
101/15	In Thyrnau, Gebäude- und Freifläche	0,2500

Der Grundbesitz ist nach Grundbuch belastet, wie folgt:

**Abteilung II:**

Grunddienstbarkeit (Photovoltaikanlage) für den jeweiligen  
Eigentümer der Raumeigentumseinheit Nr. 25;

**Abteilung III:**

EUR 600.000,00 Buchgrundschuld, und  
EUR 3.300.000,00 Buchgrundschuld je für die Sparkasse Passau  
(nachfolgend auch "der Globalgläubiger" genannt)

2.. Bebauung

Der Eigentümer hat auf dem vorstehend in Absatz 1. bezeichneten Grundbesitz eine Anlage für Betreutes Wohnen als Bauträger zur Weiterveräußerung an Kaufinteressenten errichtet. Für das Betreute Wohnen entstanden insgesamt 24 Wohnungen als Wohnungseigentumseinheiten.

Das Bauvorhaben ist vollständig fertig gestellt. Die nachbezeichnete Wohnung ist bezugsfertig. Der Eigentümer erklärt weiter, dass die übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aus der vorgenannten Anlage größtenteils verkauft wurden. Die betreffenden Einheiten wurden von den jeweiligen Käufern am ???.04.2014 abgenommen und diesen übergeben. Das Gemeinschaftseigentum wurde von den bisherigen Käufern in einem einheitlichen Termin am 28.04.2014 abgenommen; zu dieser Abnahme war der Bausachverständige Thomas Fischer zugezogen worden. Das Abnahmeprotokoll ist dem heutigen Käufer bekannt und wurde diesem bereits ausgehändigt. Der Eigentümer erklärt hierzu, dass alle dort festgestellten Mängel vollständig beseitigt wurden.

Eine Baugenehmigung ist nach Angabe des Verkäufers nicht erforderlich. Eine Kopie der Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung ist der nachgenannten Verweisungsurkunde als Anlage IX beigefügt.

Für das Betreute Wohnen steht ein Betreiber zur Verfügung, der im Bereich des Betreuten Wohnens die Grund- und Wahlleistungen für die Bewohner zur Verfügung stellt.

3. Der Eigentümer hat mit Urkunde des Notars Dr. Johannes Hecht in Hengersberg vom 25.04.2013 URNr. 850/2013 diesen Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Diese Urkunde, nachfolgend „Verweisungsurkunde“ genannt, enthält auch die Baubeschreibung, den Verwaltervertrag, einen Vertrag für die Grundleistungen des Betreuten Wohnens und einen Mietvertrag für die Photovoltaik-Anlage. Die Verweisungsurkunde liegt heute in Urschrift vor. Auf sie wird verwiesen.

Die Beteiligten erklären, dass sie mindestens zwei Wochen vor Beurkundung einen Entwurf dieser Urkunde und der Verweisungsurkunde vom Notar erhalten haben und ihnen der Inhalt bekannt ist. Die der Verweisungsurkunde beigelegten Pläne wurden durchgesehen und genehmigt. Auf Verlesen und Beifügen zu dieser Niederschrift wird verzichtet. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Verweisungsurkunde damit zu einem Teil der heutigen Urkunde wird.

Die Teilungserklärung ist im Grundbuch bereits vollzogen.

4. Gegenstand dieses Vertrages ist:
  - a) die in der **Anlage** unter Ziffer 3. genannte(n) Sondereigentumseinheit(en).
  - b) die Verpflichtung zur schlüsselfertigen Erstellung dieser Einheit(en) entsprechend den Vereinbarungen in dieser Urkunde. Diese Verpflichtung wurde bereits vollständig erfüllt.

Für die Bauausführung ist die der Verweisungsurkunde als Anlage V beigelegte Baubeschreibung samt Bauplänen, nachstehend „Bauunterlagen“ genannt, maßgeblich. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen gehen die Bestimmungen der heutigen Urkunde den Bauunterlagen vor.

**II.**  
**Kauf**

**Die ERL-BAU -GmbH & Co KG mit dem Sitz in Deggendorf**  
- nachstehend "Veräußerer" genannt -

verkauft

mit allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör,  
sowie etwa zugeordneten Sondernutzungsrechten

a n

Herrn/Frau

- nachfolgend "Erwerber" genannt -

zu dem in Ziffer 2. der Anlage genannten Anteils- bzw.  
Gemeinschaftsverhältnis den in Ziffer I. 4. in Verbindung mit Ziffer 3.  
der Anlage genannten Vertragsgegenstand, und ggf.:  
sowie das Sondernutzungsrecht an ###

Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit  
gemäß Ziff. 3.1.2 der Gemeinschaftsordnung in der Verweisungsurkunde  
dem vorstehenden Wohnungseigentum zugeordnet. Die entsprechenden  
Grundbucheintragungen werden hiermit

**bewilligt und beantragt.**

Der Verkäufer handelt hierbei eigenen namens und vorsorglich aufgrund  
der in der Verweisungsurkunde und in etwaigen bisherigen  
Bauträgerkaufverträgen erteilten Ermächtigung bzw. Vollmacht für  
derzeitige und künftige Käufer.

**III.**  
**Vormerkung**

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übereignung  
**bewilligt**

der Veräußerer und

**beantragt**

der Erwerber die Eintragung einer

### **Vormerkung**

am vorstehend in Ziff. I. bezeichneten Vertragsgegenstand zu Gunsten des Erwerbers im Grundbuch, bei mehreren Erwerbern im Erwerbsverhältnis, im Rang nur nach den etwa in Ziff. I. bezeichneten Belastungen oder rangbesser, wobei mit Zustimmung des Erwerbers bestellte Belastungen im Range vorgehen dürfen, notfalls, auf besonderen Antrag des Notars, auch an nächstoffener Rangstelle.

#### 2. Der Erwerber

bewilligt und beantragt,

die Vormerkung mit Eintragung der Auflassung wieder zu löschen, sofern keine beeinträchtigenden Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt oder beantragt sind.

### **IV.**

#### **Eigentumsübergang, Anweisung**

1. Der Veräußerer ist Zug um Zug gegen Zahlung des unter Berücksichtigung der Rechte des Erwerbers geschuldeten Kaufpreises verpflichtet, dem Erwerber Eigentum am Vertragsobjekt zu verschaffen.

Der Erwerber kann vor vollständiger Fertigstellung Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils die Verschaffung des Eigentums verlangen, wenn das Unvermögen des Veräußerers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht.

2. Die Beteiligten sind vorbehaltlos darüber einig, dass das Eigentum an dem in Ziffer I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand auf den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht.
3. Diese Urkunde enthält aber zur erklärten Auflassung weder Eintragungsbewilligung noch -antrag an das Grundbuchamt. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus, auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, bevollmächtigt.

Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst dann zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihn der Verkäufer hierzu anweist oder der Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der geschuldete Kaufpreis ohne Rücksicht auf etwa geschuldete Zinsen bezahlt ist. Der Verkäufer ist zur Anweisung Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verpflichtet. Der Bestätigung des Verkäufers steht die etwaiger Ablösungsgläubiger gleich.

Der Verkäufer hat die Anweisung zur Eigentumsumschreibung auch dann zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nicht mehr vollendet wird und alle für den erreichten Baustand geschuldeten Zahlungen geleistet sind.

Der Zahlungsnachweis des Käufers setzt jeweils eine Bestätigung des Verkäufers hinsichtlich des noch geschuldeten Kaufpreises oder deren Nachweis durch rechtskräftiges Urteil voraus.

## V.

### Kaufpreis

1. Der Kaufpreis ergibt sich aus **Ziffer 4. der Anlage** zu dieser

Urkunde.

2. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises ist der Zugang einer Bestätigung des Notars beim Erwerber, wonach:

- alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit dieses Vertrages sprechen,
- die Vormerkung im Grundbuch am Vertragsobjekt an bedingener Rangstelle eingetragen ist.
- die Lastenfreistellung des Vertragsobjekts durch Vorliegen einer Freistellungsverpflichtung des Gläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein.

Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Erwerber mit einfachem Brief an die hier genannte Anschrift zu erteilen. Der Veräußerer erhält eine Abschrift.

Die Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung ist als Anlage IX der Teilungserklärung beigelegt.

3. Nach Eintritt der in Ziffer 2. genannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen ist der Kaufpreis 10 Kalendertage nach Zugang des notariellen Fälligkeitsschreibens beim Käufer - Zug um Zug gegen Abnahme des Vertragsgegenstands - zur Zahlung fällig.
4. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjekts (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum anteilig, samt Außenanlagen) gemäß der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten sowie die Anschlusskosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sowie die Grundstückskosten, einschließlich Vermessungs- und Einmessungsgebühren.
5. Der Veräußerer trägt auf das Vertragsobjekt entfallenden Erschließungskosten nach BauGB sowie Investitionsaufwand, Anschlussgebühren und Herstellungsbeiträge für die Ver- und Entsorgung des Vertragsobjekts, die etwa anfallenden Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten der inneren Erschließung für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjekts und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Herstellung und der Abrechnung sowie unabhängig davon, wann der Erwerber Besitz und Eigentum erhält.  
Sollten künftig für Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen Beiträge gefordert werden, so hat diese ausschließlich der Erwerber, zu seinem Anteil, zu tragen.
6. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Erschließungskosten nach der Rechtsprechung des BGH Bestandteil der ersten Kaufpreiskrate sind und dem Verkäufer durch diese Rate vergütet werden. Sofern die Erschließungskosten von der Gemeinde noch nicht erhoben wurden oder vom Verkäufer noch nicht bezahlt sind, leistet der Käufer durch vollständige Zahlung dieser Rate vor.  
Verkäufer und Käufer vereinbaren für diesen Fall, dass dem Käufer

in Höhe der anteilig auf das Vertragsobjekt entfallenden und von der Gemeinde festgesetzten oder veranschlagten Erschließungskosten ein Zurückbehaltungsrecht zusteht. Der Verkäufer kann das Zurückbehaltungsrecht durch Sicherheitsleistung abwenden.

## VI.

### Finanzierung

1. Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten von Kredit- oder Versicherungsinstituten mit dem Sitz in der Europäischen Union sowie zugunsten von staatlichen Geldgebern zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:
  - a) **Sicherungsabrede**  
Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.
  - b) **Zahlungsanweisung**  
Zahlungen gemäß lit. a) sind zu leisten wie dies im Kaufvertrag vereinbart ist.
  - c) **Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**  
Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der

Grundsschuldbestellung keine persönliche Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundsschuldbestellung freizustellen.

Die bestellten Grundschulden dürfen auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche in Bezug auf diese Grundschulden werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt

2. Der Verkäufer tritt hiermit seine sämtlichen Kaufpreisansprüche an den Globalgläubiger sicherheitshalber ab. Er bleibt jedoch zur Einziehung zugunsten des Globalgläubigers ermächtigt.

Sonstige Rechte aus dem Kaufvertrag, wie Nebenrechte zur Durchsetzung der Forderung und Gestaltungsrechte, Ansprüche auf Schadensersatz und im Fall der Rückabwicklung der Leistungen verbleiben beim Verkäufer.

## VII.

### **Baupflicht, Baubeschreibung**

1. Der Veräußerer hat das Vertragsobjekt bereits vollständig nach dem Stand der Technik fertiggestellt.

2. Ausstattungsangaben in den Plänen, die nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind, sind unverbindliche Vorschläge und nicht Vertragsgegenstand.

3. Die Wohnfläche des Vertragsgegenstandes ist in der Anlage zu dieser Urkunde vermerkt. Sie wurde nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Der Ermittlung wurden Rohbaumaße zugrunde gelegt. Die

Wohnfläche ist Beschaffenheitsvereinbarung nicht jedoch Garantie für den Vertragsgegenstand. Flächenabweichungen von bis zu 2 % sind vertragsgemäß und stellen keinen Mangel dar, soweit sie dem Erwerber zumutbar sind.

**VIII.**  
**Besitzübergang,**  
**Eintritt in die Eigentumsgemeinschaft,**  
**Vollmacht**

1. Besitz, Nutzen, Lasten, laufende Steuern, öffentliche Abgaben und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht, auch die Anliegerstreupflicht, gehen von dem Tag an auf den Erwerber über, ab dem er das Vertragsobjekt benutzt oder aufgrund der Übergabe benutzen darf. Der Veräußerer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist, Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung.
  
2. Mit Besitzübergang tritt der Erwerber auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft ein, insbesondere in diejenigen, die sich aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung ergeben, auch soweit diese nicht dinglicher Inhalt des Vertragsgegenstandes geworden sind. Ab diesem Zeitpunkt hat er die laufenden Zahlungen (Wohngeld, Verwalterkosten) an den Verwalter zu entrichten.  
Ab Besitzübergang ist der Erwerber bevollmächtigt, die Rechte des Veräußerers aus dem Vertragsgegenstand, insbesondere das Stimmrecht in Eigentümerversammlungen wahrzunehmen.  
Ab Besitzübergang übernimmt der Erwerber auch alle Rechte und Pflichten aus dem der Verweisungsurkunde als Anlage beigefügten Verwaltervertrag.

Verwalter ist die Gesellschaft in Firma

Hofmann & Berndl Haus- und Immobilienverwaltungs  
GmbH & Co. KG,  
94469 Deggendorf, Güterstraße 10.

3. Gemäß Ziffer 4.2.1 in der Anlage III zur Verweisungsurkunde URNr. 850/2013 hat der Verwalter auch die Aufgabe, den Vertrag über die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Seniorenresidenz Thyrnau sowie den Mietvertrag über das Betreuungsbüro (in den Plänen mit "Büro" bezeichnet) zu schließen bzw. zu verwalten. Der Erwerber erteilt hiermit dem jeweiligen Verwalter zur Wahrnehmung dieser Aufgabe die entsprechende Vollmacht.
4. Der Erwerber verpflichtet sich, etwaigen Sonderrechtsnachfolgern die Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und diese zu verpflichten, dem jeweiligen Verwalter die vorstehend in Ziffer 3 enthaltene Vollmacht zu erteilen.

## **IX.**

### **Abnahme**

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der Eigentumswohnung (Sondereigentum). Für die Abnahme des Sondereigentums gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
2. Die vertragsgegenständliche Wohnung ist bezugsfertig erstellt. Der Eigentümer erklärt, dass das Gemeinschaftseigentum von den bisherigen Käufern in einem einheitlichen Termin am 28.04.2014 abgenommen worden ist; zu dieser Abnahme war der Bausachverständige Thomas Fischer zugezogen worden.

Das Abnahmeprotokoll wird dem heutigen Käufer unverzüglich

zugesandt. Im Hinblick auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch frühere Käufer und dessen bisherige Nutzung sind die Vertragsteile darüber einig, dass der heutige Käufer hinsichtlich der Rechte und Ansprüche wegen diesbezüglicher Mängel so gestellt sein soll, als hätte er seinerzeit ebenfalls abgenommen. Die Verjährungsfrist für solche Ansprüche wird dementsprechend verkürzt.

Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, dem Käufer das Gemeinschaftseigentum in einer gemeinsamen Besichtigung auf dessen Verlangen zu zeigen und die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sich vom Käufer bestätigen zu lassen.

## X.

### **Ansprüche und Rechte des Erwerbers bei Mängeln**

#### 1. Rechtsmängel

Der Veräußerer ist verpflichtet, den verkauften Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen einschließlich öffentlicher Lasten zu verschaffen, soweit sie nicht vom Erwerber übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt worden sind. Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind.

#### 2. Sachmängel am Grundstück

Die Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß benutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk.

#### 3. Sachmängel am Gebäude

Ansprüche und Rechte des Erwerbers bei Mängeln am Bauwerk (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum) richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über deren Inhalt der Notar belehrt hat, soweit nachstehend nichts Abweichendes vereinbart ist.

Vor Abnahme stehen dem Erwerber wegen Mängel am Bauwerk nur die Rechte gemäß § 634 BGB zu, wobei die Mängelansprüche insoweit mit Kenntnis entsprechend § 634a BGB verjähren.

#### 4. Allgemeine Regelung

Die vorstehenden Rechtsbeschränkungen gelten nicht für eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Sie gelten ferner nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und bei Ansprüchen auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Garantien werden nicht abgegeben.

#### 5. Abtretung

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 ab, 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.

## **XI.** **Belastungen**

Allen zur Lastenfreistellung und zur Beschaffung bedingener Rangstellen zweckdienlichen Erklärungen stimmen die Vertragsteile hiermit zu. Der Notar wird mit ihrer Erholung und zum Entwurf beauftragt.

Die in Abschnitt B. I. 1. bezeichnete Belastung in Abteilung II des Grundbuches wird vom Erwerber zur dinglichen Duldung und Haftung übernommen.

Der Käufer hat ferner Kenntnis vom Inhalt der in der Anlage VIII der Teilungserklärung URNr. 850/2013 näher bezeichneten schuldrechtlichen Verpflichtungen bezüglich der Errichtung und des Betriebs einer Photovoltaikanlage. Er tritt hiermit in die dortigen Rechte und Pflichten ein und verpflichtet sich, diese seinen Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung zur Weitergabe mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die Beteiligten stimmen allen Löschungen und Rangänderungen zu, die der jeweils an hiesiger Notarstelle amtierende Notar jetzt oder später zur Grundbuchvorlage bringt.

## **XII.** **Vollmachten**

1. Der Erwerber bevollmächtigt hiermit den Veräußerer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über seinen Tod hinaus, mit dem Recht auf Erteilung von Untervollmachten, zu folgenden Handlungen, betreffend das Vertragsobjekt und/oder das Gesamtbauvorhaben, wobei Voraussetzungen und Einschränkungen der Vollmachten nur im Innenverhältnis gelten, nicht nach außen hin,

insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt:

(a) Dienstbarkeiten und Reallasten in das Grundbuch zur Eintragung zu bringen oder zu übernehmen, die bei dem Gesamtbauvorhaben zur Sicherung von nachbarrechtlichen Verhältnissen, insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, dienen und diesen Dienstbarkeiten/Reallasten Rang vor der Auflassungsvormerkung und etwaigen Rechten in Abteilung III des Grundbuchs einzuräumen. Den Inhalt bestimmt der Veräußerer nach § 315 BGB. Die Dienstbarkeiten/Reallasten übernimmt der Erwerber;

(b) allgemein die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und das Gemeinschaftseigentum beliebig zu ändern, im Besonderen die Einheiten nach Größe und Miteigentumsanteilen zu verändern, aufzuteilen und zusammenzulegen, Dienstbarkeiten aufzuheben und neu zu begründen, zusätzliche Einheiten zu schaffen, Einheiten wegfällen zu lassen, Sondernutzungsrechte neu zu begründen, zuzuordnen, abzuändern, aufzuheben und – soweit hierzu erforderlich – Auflassungen und etwaige Bewilligungen zu erklären und entgegenzunehmen; ferner den ersten Verwalter für bis zu 3 Jahre ab Bestellungsbeginn, den der Veräußerer festsetzen kann, zu bestellen;

(c) zur Arrondierung des Vertragsgrundstücks beliebig Grundstücksteilflächen zu erwerben oder zu veräußern, von der Vormerkung des Käufers freizugeben, dem Sondereigentum zu unterstellen oder daran bestehendes Sondereigentum aufzuheben und Vereinigungen oder Bestandteilszuschreibungen zu erklären;

(d) alle zur Arrondierung und zur endgültigen Festlegung nach einer etwaigen Vermessung des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes vor Privaten und Behörden zweckdienlichen Erklärungen abzugeben; insbesondere wegen Zu- und Abveräußerung, Feststellung gemäß Veränderungsnachweis, Auflassungen, Eigentumsvormerkungen und Erklärungen zur Rangänderung und Lastenfreistellung; samt

Änderungen, nachträglichen Feststellungen und Ergänzungen; wobei etwaige Gegenleistungen allein dem Verkäufer zustehen bzw. von ihm getragen werden.

(e) diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen und – soweit hierzu erforderlich – Auflassungen und etwaige Bewilligungen zu erklären und entgegenzunehmen.

Im Innenverhältnis darf aufgrund der Vollmachten ohne Zustimmung des Erwerbers nur gehandelt werden, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums und seiner Sondernutzungsrechte nicht und der Gebrauch des anteiligen Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerber verpflichtet, an solchen Maßnahmen mitzuwirken, wenn ihm dabei keine Kosten entstehen.

Die Vollmachten erlöschen mit Eigentumsumschreibung der letzten Einheit des Veräußerers aus der Gesamtanlage im Grundbuch, spätestens am 31.12.2017. Die Vollmachten sind unwiderruflich.

Die Vollmachten können nur beim Notar Dr. Johannes Hecht in Hengersberg bzw. an dessen Amtsstelle oder bei dessen Nachfolger ausgeübt werden.

2. Der Veräußerer erteilt dem Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn bei der Bestellung der in Abschnitt VI. bezeichneten Grundpfandrechte bis zu 120 % des Kaufpreises nebst bis zu 20 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 15 % zu vertreten.

Bei mehreren Erwerbern ist jedem einzelnen von ihnen entsprechende Vollmacht erteilt, mehrere Erwerber erteilen sich untereinander dieselbe Vollmacht.

Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich darüber hinaus gegenseitig, den Grundpfandrechtsgläubigern gegenüber für alle Erwerber die gesamtschuldnerische persönliche Verpflichtung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen abzugeben und mit der Eigentumsvormerkung hinter die zu bestellenden Rechte zurückzutreten. Jeder Bevollmächtigte ist allseits von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht kann nur beim beurkundenden Notar bzw. an dessen Amtsstelle oder bei dessen Nachfolger oder bei Notar Dr. Johannes Hecht in Hengersberg bzw. an dessen Amtsstelle ausgeübt werden.

### **XIII.**

#### **Verjährung**

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde etwa bestellten dinglichen Rechte sowie der Kaufpreisanspruch verjähren jeweils in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerks verjährt nicht vor dessen Abnahme. Für Rechte und Ansprüche wegen Mängeln bleibt es bei der gesetzlichen Verjährung. Rechte und Ansprüche wegen Sachmängeln des Bauwerks verjähren demnach in fünf Jahren nach Abnahme.

### **XIV.**

#### **Abtretungsausschluß, Sonstiges**

1. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums ist weder abtretbar noch verpfändbar.
2. Zurückbehaltungsrechte können nur aus diesem Vertragsverhältnis geltend gemacht werden.
3. Eine etwaige Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht.

## XV.

### Hinweise, Vollzug

1. Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen,

(a) dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und dass solche Abreden zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen;

(b) auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsteile für die durch diesen Vertrag verursachten Kosten und Steuern, sowie auf die Haftung des Vertragsgegenstands und damit des Erwerbers für rückständige Steuern, öffentliche Lasten und Abgaben, auch Erschließungskosten;

(c) auf die Sicherungsfunktion der Eigentumsvormerkung sowie die Gefahren der Kaufpreiszahlung vor Baufertigstellung;

(d) dass das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt und alle Kosten bezahlt sind;

(e) auf die Grunderwerbsteuerpflicht. Darüber hinaus hat der Notar jedoch keinerlei steuerliche Beratung übernommen.

2. Der Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlichen Erklärungen anzufordern, zu entwerfen und abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen. Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

## **XVI.**

### **Kosten, Abschriften**

1. Die Kosten dieser Urkunde, des grundbuchamtlichen Vollzugs, die anfallende Grunderwerbsteuer und die Kosten für die Finanzierungsgrundpfandrechte trägt der in der Anlage näher bezeichnete Kostenschuldner.

Die durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten sowie die Kosten der Gebäudeeinmessung trägt der Veräußerer.

2. Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschrift sofort:

Grundbuchamt

Vertragsteile

einfache Abschriften sofort:

Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle

Verwalter - auszugsweise ohne Kaufpreis -

Globalgläubiger

Finanzierungsgläubiger des Erwerbers

## **XVII.**

### **Verpflichtung zum Abschluß eines Betreuungsvertrages**

1. Der Verweisungsurkunde ist in Anlage VI der Entwurf eines Betreuungsvertrags beigelegt. Der Käufer verpflichtet sich, mit dem vom Verkäufer bestimmten Betreuungsträger einen Betreuungsvertrag entsprechend des in der Anlage VI zur Verweisungsurkunde enthaltenen Entwurfs abzuschließen, wobei als Vertragsbeginn der Monat zu vereinbaren ist, in welchem der Besitz auf den Käufer übergeht. Des weiteren hat der Käufer unter Nennung seiner Kontoverbindung dem

Betreuungsträger die im Entwurf des Betreuungsvertrags vorgesehene Einzugsermächtigung zu erteilen.

(2) Sofern die vertragsgegenständliche Wohnung durch den Käufer an andere als den Verkäufer vermietet wird, verpflichtet sich der Käufer dem Mieter die vorstehende Verpflichtung aufzuerlegen bzw. diesen in einen bestehenden Betreuungsvertrag eintreten zu lassen. Mit Mietbeendigung lebt die vorstehende Verpflichtung des Käufers wieder auf.

(3) Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstands in die vorstehenden Verpflichtungen eintreten zu lassen und zwar mit der Verpflichtung, auch ihre Rechtsnachfolger wieder in gleicher Weise zu verpflichten.

## XVIII.

### **Löschung der Vormerkung bei Nichterfüllung**

Der Veräußerer ist gem. § 323 BGB zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn eine Kaufpreisrate nicht binnen eines Monats nach Fälligkeit entrichtet wurde. Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung bleiben unberührt.

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.

Der Erwerber bevollmächtigt Frau Petra Frank und Frau Sylvia Frischhut, Notarfachangestellte bei Notar Johannes Hecht in 94491 Hengersberg, je einzeln, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung nach § 19 GBO zu bewilligen und zu

beantragen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem genannten Notar Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligten weisen den genannten Notar übereinstimmend 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; weitere Nachforschungspflichten treffen ihn bei Unzustellbarkeit nicht. Der Notar hat dem Erwerber dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren.
- 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 Erwerber hat dem Notar auf per Einwurfeinschreiben übersandte Anforderung hin nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt sei. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Erwerber Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zustehe. 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. Die Abtretung des Anspruchs auf Auflassung und auf Verschaffung des Eigentums wird ausgeschlossen.

Die vorstehende Niederschrift  
wurde vom Notar samt Anlage vorgelesen,  
von den Erschienenen genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:



## **7. Sondervereinbarungen/Sonderwünsche**

Es werden keine Sondervereinbarungen/Sonderwünsche getroffen.

- Ende der Anlage -