

Urk.R.Nr.

/2015

BAUTRÄGERVERTRAG

(Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen, Betreutes Wohnen, BTW 2)

Heute, am
zweitausendfünfzehn

- .2015 -

erschien(en) vor mir,

...

Notar mit dem Amtssitz in ...,
an der Geschäftsstelle in ..., ,
...:

1. [redacted],
geboren am [redacted],
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

hier handelnd nicht eigenen Namens,
sondern aufgrund in Ausfertigung vorgelegter und dieser Urkunde in
beglaubigter Abschrift beizufügender **Vollmacht** für die Firma

Erl-Bau-GmbH & Co. KG,

mit dem Sitz in Deggendorf

(AG Deggendorf HRA 1334; Postanschrift: 94469 Deggendorf,
Mietzing 33b)

2. [redacted],
geboren am [redacted], und
Frau, geb.
geboren am,
beide wohnhaft in ,
nach Angabe ,

jeweils ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

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

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

I.

Vorbemerkung, Grundbuchstand

1. Grundstück

Es bestehen nach Vorvollzug die folgenden Grundbucheintragungen:

Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt
Pfaffenhofen a.d. Ilm	Ebenhausen derzeit	1940

Bestandsverzeichnis (Grundbesitz):

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
	Gemarkung Ebenhausen	
1695/3	Jahnstraße 1, Gebäude- und Freifläche	0,3138

Der Grundbesitz wird im Grundbuch wie folgt vorgetragen bzw. belastet sein:

Abt. I (Eigentumsverhältnisse):

ERL-Bau-GmbH & Co KG mit dem Sitz in Deggendorf

- nachfolgend auch als "**Eigentümer**" bezeichnet -

Abt. II (Belastungen ohne Grundpfandrechte):

beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde
Baar-Ebenhausen; weiterhin kommt aufgrund nachgenannter
Verweisungsurkunde noch eine Dienstbarkeit (Nahwärme) zur
Eintragung;

Abt. III (Grundpfandrechte):

Hier kommt ein Globalgrundpfandrecht des Verkäufers zur
Finanzierung des Bauvorhabens für einen "Globalgläubiger" zur
Eintragung.

2. Bebauung

Auf dem in Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz errichtet der Eigentümer
ein Bauvorhaben. Die Anlage besteht aus dem Gemeinschaftseigentum,
dem Sondereigentum (29 Wohnungen des Betreuten Wohnens und 12
Garagen) und Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum
(8 Terrassen und Gartenanteile vor den Einheiten Nrn. 1 bis 8 im
Erdgeschoss, 16 KfZ-Stellplätze im Freien und 2 Carports).
Die Balkone gehören zum Sondereigentum der angrenzenden
Wohnungen.

Die Baugenehmigung wurde nach Angabe des Verkäufers bereits erteilt.

3. Der Eigentümer hat mit Urkunde des

Notars Dr. Johannes Hecht in Hengersberg

nachstehend auch "der Vollzugsnotar" genannt -

vom 17./18.03.2015 URNr. 540/2015

diesen Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum
aufgeteilt. Diese Urkunde, nachfolgend „Verweisungsurkunde“ genannt,
enthält auch die Baubeschreibung Betreutes Wohnen, den
Verwaltervertrag, einen Betreuungsvertrag und einen Vertrag für die
Grundleistungen des Betreuten Wohnens. Die Verweisungsurkunde liegt
heute in beglaubigter Abschrift vor. Auf sie wird verwiesen.

Die Beteiligten erklären, dass sie mindestens zwei Wochen vor Beurkundung einen Entwurf dieser Urkunde und eine Abschrift der Verweisungsurkunde vom beurkundenden 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 noch nicht vollzogen.

5. 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.

Für die Bauausführung ist die der Verweisungsurkunde als Anlage 3 beigelegte Baubeschreibung samt Bauplänen(Anlage 6), 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 "Verkäufer" genannt -

verkauft

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

Herrn/Frau

- nachfolgend "Käufer" genannt -

zu dem in Ziffer 2. der Anlage genannten Anteils- bzw.

Gemeinschaftsverhältnis den in Ziffer I. 5. in Verbindung mit Ziffer 3.
der Anlage genannten Vertragsgegenstand.

und ggf.:

sowie das Sondernutzungsrecht an KfZ-Stellplatz/Carport Nr.
ST###/Nr. Carport### .

Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit
gemäß Ziff. 3.1.3.a 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 nächstfolgender 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 Vollzugsnotar, 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 Vollzugsnotar 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 sämtliche Kaufpreisraten ist der Zugang einer Bestätigung des Vollzugsnotars beim Käufer, 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 Vollzugsnotar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer mit einfachem Brief an die hier genannte Anschrift zu erteilen. Der Verkäufer erhält eine Abschrift.

Weitere, vom Vollzugsnotar nicht zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung zum Vertragsobjekt. Diese liegt nach Versicherung des Verkäufers bereits vor. Eine Kopie der Baugenehmigung (Seite 1) ist der Verweisungsurkunde als Anlage 7 bereits beigelegt.

3. Der Verkäufer darf den Kaufpreis in bis zu **höchstens 7 Teilbeträgen** entsprechend dem Bauablauf fällig stellen und entgegennehmen. Die Teilbeträge können aufgrund beliebiger, vom Verkäufer vorzunehmender Bestimmung aus den nachfolgenden Vomhundertsätzen zusammengesetzt werden (jeweils aus der Vertragssumme = Kaufpreis gerechnet):

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten;
- 28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten;
- 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen;
- 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen;
- 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen;
- 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen;
- 7 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung;
- 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten;
- 2,1 % für den Estrich;
- 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich;
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;
- 2,1 % für die Fassadenarbeiten;
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne der vorgenannten **Leistungen nicht anfallen**, kann der Verkäufer den jeweiligen Vomhundertsatz anteilig auf die übrigen Raten verteilen.

Nach Eintritt der in Ziffer 2. genannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen sind die Abschlagszahlungen jeweils 10 Kalendertage nach Zugang einer mit Bestätigung des Bauleiters versehenen Bautenstandsmitteilung des Bauträgers zur Zahlung fällig. Die Abschlagszahlungen sind zu zahlen auf das Konto IBAN DE41 7215 0000 0053 6343 90 der Sparkasse Ingolstadt.

Als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel (§ 632a Abs. 3 Satz 1 BGB) wird die Versicherungskammer Bayern (nachfolgend „Versicherung“) eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 5 % der Auftragssumme (Summe aller Kaufpreise) für das gesamte Bauwerk („**Globalbürgschaft**“) stellen.

Der Käufer beauftragt den Vollzugsnotar hiermit, die Globalbürgschaft für ihn zu verwahren. Die Versicherung wird auf einseitiges Verlangen des Käufers oder des Verkäufers ohne jede Einschränkung unverzüglich eine Teilbürgschaft in Höhe von 5 % der Auftragssumme (Kaufpreis) aus diesem Bauträgervertrag in Anrechnung auf die vorliegende Globalbürgschaft zu Händen des Vollzugsnotars bzw. dessen amtlichen Vertreters oder Amtsnachfolgers ausstellen.

Der Vollzugsnotar wird die Einzelbürgschaft dem Käufer auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben, die Herausgabe ist von keinerlei Einschränkungen abhängig. Die Sicherheit (Globalbürgschaft bzw. etwa herausgelöste Einzelbürgschaften) ist an die Versicherung zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Der Verkäufer wird dem Vollzugsnotar mitteilen, wann nach seiner Auffassung die Voraussetzungen für die Rückgabe der Sicherheit vorliegen. Der Vollzugsnotar hat dem Käufer hiervon Mitteilung an die ihm zuletzt bekannt gegebene Anschrift zu geben; sofern dieser der Rückgabe nicht innerhalb von 14 - vierzehn - Tagen nach Zugang dieser Mitteilung widerspricht, hat der Vollzugsnotar die Sicherheit an die Versicherung herauszugeben. Im Falle eines Widerspruchs des Käufers gegen die Rückgabe der Sicherheit hat der Vollzugsnotar die Sicherheit weiter zu verwahren, bis er vom Käufer zur Herausgabe an ihn oder an die Versicherung schriftlich aufgefordert wird. Der Vollzugsnotar wird den Käufer im vorbeschriebenen Schreiben auf die Bedeutung der vierzehntägigen Widerspruchsfrist nochmals hinweisen.

4. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Vertragsobjekts gemäß der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten sowie die Anschlusskosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sowie die Grundstückskosten, einschließlich Vermessungs- und Einmessungsgebühren.
5. Der Verkäufer 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 Käufer Besitz und Eigentum erhält.
Sollten künftig für Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen Beiträge gefordert werden, so hat diese ausschließlich der Käufer, für sein Vertragsobjekt, zu tragen.

Sofern die Erschließungskosten von der Gemeinde noch nicht erhoben wurden oder vom Verkäufer noch nicht bezahlt sind, leistet der Käufer ggf. durch vollständige Zahlung der Kaufpreistraten 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. Als hinreichende Sicherheitsleistung wird auch die Bestätigung der Gemeinde Baar-Ebenhausen vereinbart, wonach die Begleichung der Erschließungskosten betreffend das Vertragsobjekt durch den Verkäufer gesichert ist.

VI. Finanzierung

1. Der Verkäufer 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 Käufers 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 Käufer als neuen Sicherungsgeber.

- b) Zahlungsanweisung
Zahlungen gemäß lit. a) sind zu leisten wie dies im Bauträgervertrag vereinbart ist.
- c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten
Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

Die bestellten Grundschulden dürfen auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer 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 Käufer 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 Bauträgervertrag, 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 Verkäufer verpflichtet sich, das gesamte Bauvorhaben gemäß der Baubeschreibung und den Bauplänen herzustellen und auszustatten.

2. Die Herstellung hat nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu erfolgen, die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk gelten. Zur Baubeschreibung wird klargestellt, dass das Bauvorhaben nach den im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches geltenden Energieeinsparvorschriften - derzeit: KfW Energieeffizienzhaus 70 nach EnEV 2014 – errichtet wird. Besondere Garantien werden nicht abgegeben. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistung nach seinem Ermessen (§ 315 BGB) zu bestimmen.

3. Der Veräußerer plant das Objekt bis zum 31.12.2015 bezugsfertig zu stellen und verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens 31.03.2016 bezugsfertig und bis zum 30.06.2016 vollständig fertig zu stellen.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjekts bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsobjekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

4. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie auf behördlichen Auflagen beruhen oder soweit sie sich nachträglich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

5. Bauliche Sonderwünsche können am Gemeinschaftseigentum nicht berücksichtigt werden.

6. Bauliche Sonderwünsche können am Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und unter Berücksichtigung des Baufortschrittes berücksichtigt werden. Sie bedürfen der Zustimmung des Verkäufers. Der Verkäufer darf die Zustimmung verweigern, wenn die Ausführung der Sonderwünsche baurechtlich unzulässig ist, der Bauablauf beeinträchtigt oder verzögert wird oder Rechte Dritter beeinträchtigt werden können. Der Verkäufer kann die Zustimmung von der Anpassung des Entgelts, von einer angemessenen Verlängerung der Fertigstellungsfrist oder von der vorherigen Teilabnahme des betroffenen Gewerks abhängig machen. Übernimmt der Verkäufer die Ausführung von Sonderwünschen, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrags.

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

8.. Die Wohnfläche des Vertragsobjekts ist in der Anlage zu dieser Urkunde vermerkt. Sie wurde nach der WoVIF vom 25.11.2003 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 Käufer 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 Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn nach bezugsfertiger Herstellung die Abnahme des bis dahin fertiggestellten Vertragsgegenstands durchgeführt ist, Zug um Zug gegen Zahlung aller zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen durch den Käufer, insbesondere der Bezugsfertigkeitssrate.
- 2.
3. Mit Besitzübergang tritt der Käufer auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft ein, insbesondere in diejenigen, die sich aus der Verweisungsurkunde 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 Käufer bevollmächtigt, die Rechte des Verkäufers aus dem Vertragsgegenstand, insbesondere das Stimmrecht in Eigentümerversammlungen wahrzunehmen.
Ab Besitzübergang übernimmt der Käufer auch alle Rechte und Pflichten aus dem der Verweisungsurkunde als Anlage beigefügten Verwaltervertrag.

Verwalter ist die Gesellschaft in Firma

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

3. Gemäß Ziff. 4.3. der Anlage 5 zur Verweisungsurkunde URNr. 540/2015 hat der Verwalter die Aufgabe, alle Verträge mit Leistungserbringern/Betreibern abzuschließen, die zur schuldrechtlichen Umsetzung der in der Teilungserklärung in § 11 enthaltenen Nahwärmedienstbarkeit erforderlich oder zweckdienlich sind.
4. Der Käufer 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.
5. Der Käufer darf nicht in den Bauablauf eingreifen oder den am Bau Tätigen Anweisungen erteilen oder während der Bauzeit das Grundstück benutzen. Der Käufer kann sich im Einzelfall nach Absprache mit der Geschäftsführung des Verkäufers über den Bautenstand schriftlich informieren.

IX.

Abnahme

(1) Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Teilabnahme der bezugsfertig hergestellten Sondereigentumseinheit samt der mitverkauften Sondernutzungsrechten und nach vollständiger Herstellung zur Abnahme. Der Verkäufer ist berechtigt, die Bezugsfertigkeit zu erklären, sobald das Bauwerk so weit fortgeschritten ist, dass dem Käufer die Benutzung zugemutet werden kann. Unwesentliche Mängel sowie die Herstellung der Außenanlagen ist nicht

Voraussetzung für die Erklärung der Bezugsfertigkeit. Zugänge müssen aber erstellt sein. Der Käufer bevollmächtigt widerruflich jeden weiteren Käufer, im Bereich dessen Sondereigentum liegendes oder diesem zur Sondernutzung zugewiesenes Gemeinschaftseigentum auch mit Wirkung für ihn abzunehmen.

(2) Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher, mitzuteilen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welcher alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Nimmt der Käufer am Abnahmetermin nicht teil, so gilt - wenn Abnahmefähigkeit gegeben ist - das Vertragsobjekt nach einer weiteren, vom Verkäufer zu setzenden Frist von mindestens 12 Tagen als abgenommen, sofern innerhalb der Nachfrist keine förmliche Abnahme zustande kommt. Der Käufer ist bei Setzung der Nachfrist auf die hier vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen.

(3) Die Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen (gemeinschaftliches Eigentum) erfolgt nach Fertigstellung durch die Sondereigentümer (Käufer) unter Beiziehung eines vereidigten Sachverständigen. Absatz (2) gilt für diese Abnahme entsprechend, wobei der Sachverständige an einer etwaigen innerhalb der Nachfrist erfolgenden Abnahme nicht mehr beizuziehen ist.

Der Sachverständige wird vom Verwalter benannt. Der benannte Sachverständige ist sodann vom Verkäufer zu beauftragen. Entsprechende Vollmachten hierzu werden vom Käufer hiermit erteilt. Sie können nur schriftlich gegenüber dem Verkäufer oder dem Verwalter widerrufen werden. Die Kosten des Sachverständigen sind im Kaufpreis enthalten. Das Abnahmeprotokoll ist allen Käufern zu übersenden. Die Erwerbbergemeinschaft ist berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss einen anderen als den vom Verwalter benannten Sachverständigen

beizuziehen. In diesem Fall trägt die Erwerbbergemeinschaft die Kosten des von ihr eingeschalteten Sachverständigen. In der Erwerbbergemeinschaft sind alle bis dahin vorhandenen Käufer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile stimmberechtigt. Der Verkäufer hat für die bei ihm verbliebenen Sondereigentumseinheiten kein Stimmrecht.

(4) Klargestellt wird, dass andere Formen der Abnahme, insbesondere die im Gesetz vorgesehenen, nicht ausgeschlossen sind.

X.

Ansprüche und Rechte des Käufers bei Mängeln

1. Rechtsmängel

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

2. Sachmängel am Grundstück

Die Rechte und Ansprüche des Käufers 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 Käufers 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 Käufer 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 Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und bei Ansprüchen auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Garantien werden nicht abgegeben.

5. Abtretung

Der Verkäufer tritt hiermit sicherungshalber seine Erfüllungs- und Mängelhaftungsansprüche gegen Handwerker und sonstige Baubeteiligte, soweit sie das verkaufte Sondereigentum betreffen, an den dies annehmenden Käufer ab, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen, an die Eigentümergemeinschaft ab. Die Abtretungen erfolgen jeweils unter der Bedingung, dass der Verkäufer mit der Erfüllung dieser Ansprüche im Verzug ist. Der Verkäufer bleibt jedoch ermächtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer 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 I. 1. bezeichneten Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden vom Käufer zur dinglichen Duldung und Haftung übernommen. Rechte in Abteilung III des Grundbuches sind zu löschen.

XII.
Vollmachten

1. Der Käufer bevollmächtigt hiermit den Verkäufer 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:

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 Verkäufer nach § 315 BGB. Die Dienstbarkeiten/Reallasten übernimmt der Käufer;

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 wegfallen 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 Verkäufer 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 Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitzes vor Privaten und Behörden zweckdienlichen Erklärungen abzugeben; insbesondere wegen Zu- und Abveräußerung, Feststellung gemäß Fortführungsnachweis, 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 Bauträgervertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen und – soweit hierzu erforderlich – Auflassungen und etwaige Bewilligungen zu erklären und entgegenzunehmen.

Voraussetzungen und Einschränkungen der Vollmachten gelten grundsätzlich nur im Innenverhältnis, nicht nach außen hin, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt. Im Außenverhältnis darf von der Vollmacht nicht Gebrauch gemacht werden, wenn Inhalt und Umfang des vertragsgegenständlichen Sondereigentums sich ändern werden. Im Innenverhältnis darf aufgrund der Vollmachten ohne

Zustimmung des Käufers nur gehandelt werden, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung der Gebrauch des anteiligen Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Sämtliche Änderungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstands nicht mindern, müssen dem Käufer zumutbar sein und sind ihm unverzüglich mitzuteilen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer verpflichtet, an solchen Maßnahmen mitzuwirken, wenn ihm dabei keine Kosten entstehen.

Die Vollmachten erlöschen mit Eigentumsumschreibung der letzten Einheit des Verkäufers aus der Gesamtanlage im Grundbuch, spätestens am 01.05.2018. Die Vollmachten sind unwiderruflich.

Die Vollmachten können nur an der Notarstelle des Notars Dr. Johannes Hecht in Hengersberg ausgeübt werden.

2. Der Verkäufer erteilt dem Käufer 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 Käufern ist jedem einzelnen von ihnen entsprechende Vollmacht erteilt, mehrere Käufer erteilen sich untereinander dieselbe Vollmacht.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich darüber hinaus gegenseitig, den Grundpfandrechtsgläubigern gegenüber für alle Käufer 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 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 beurkundenden 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 Käufers 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 Käufer 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 beurkundende und der Vollzugsnotar werden 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 und des grundbuchamtlichen Vollzugs trägt der Käufer, wobei etwaige Betreuungs- und Vollzugsgebühren vom Vollzugsnotar erhoben werden. Die Kosten für die Grunderwerbsteuer und die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises trägt der Käufer; zahlt

der Käufer anfallende Gerichtskosten oder Grunderwerbsteuer nicht, ist der Verkäufer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Der Verkäufer übernimmt außerhalb dieser Urkunde entstehende Lastenfreistellungskosten, insbesondere die Grundbuchkosten hierfür und die Kosten etwaiger Treuhandauflagen.

2. Von dieser Urkunde erhalten:

einfache Abschriften sofort:

Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle
Landratsamt -Gutachterausschuss-
Finanzierungsgläubiger des Käufers
Globalgläubiger

beglaubigte Abschrift sofort:

Grundbuchamt (z.Hd. des Vollzugsnotars)
Vertragsteile

Ausfertigung:

der Vollzugsnotar

XVII.

Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrages

1. Der Verweisungsurkunde ist in Anlage 4 der Entwurf eines Betreuungsvertrags beigelegt. Der Käufer verpflichtet sich, mit dem vom Verkäufer bestimmten Betreuungsträger einen Betreuungsvertrag entsprechend des in der Anlage 4 zur Verweisungsurkunde enthaltenen Entwurfs abzuschließen, wobei als Vertragsbeginn der Monat zu vereinbaren ist, in welchem die Wohnung erstmalig bewohnt wird. Des Weiteren hat der Käufer unter Nennung seiner Kontoverbindung dem Betreuungsträger die im Entwurf des Betreuungsvertrags vorgesehene Einzugsermächtigung zu erteilen.

Sofern und solange der Vertragsgegenstand an den Verkäufer vermietet ist, trifft diese Verpflichtung den Verkäufer.

(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.

XVII.

Vorrangiges Belegungsrecht

Der Verkäufer räumt dem Käufer – auch zugunsten seiner Angehörigen i.S.d. § 15 AO - ein vorrangiges Belegungsrecht nach Maßgabe der Bestimmungen in § 10 der Verweisungsurkunde ein.

XIX.

Löschung der Vormerkung bei Nichterfüllung

Der Verkäufer 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 Käufers unter Umständen eine ungesicherte Vorleistung darstellt, die weitere Verfügungen über das

Grundstück wirtschaftlich blockieren kann, wenn der Käufer trotz Scheiterns des Vertrages deren Löschung nicht bewilligt.

Der Käufer bevollmächtigt Frau Petra Frank und Frau Kristina Eckl, Notarangestellte 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 Käufers, 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 Käufer unter der im Urkundseingang genannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt; weitere Nachforschungspflichten treffen ihn bei Unzustellbarkeit nicht. Der Notar hat dem Käufer dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren.
- b) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Bauträgervertrag zurückgetreten ist bzw. Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangt hat.
- c) Der Käufer 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 Käufer Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zustehe. Weist der Käufer 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.

Samt Anlage vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Anlage

zum Kaufvertrag vom _____ des Notars ...

1. Käufer:

2. Erwerbsverhältnis:

3. Vertragsgegenstand:

Miteigentumsanteil zu _____ /10.000
an Fl.Nr. 1695/3 der Gemarkung Ebenhausen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Sondereigentumseinheit
Nr. _____ lt. Aufteilungsplan
(nunmehr Ebenhausen Blatt

4. Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt als Festpreis **EUR**
- i. W. Euro

5. Fläche

Die Wohn-/Nutzfläche des Betreuten Wohnens
Nr. _____ beträgt qm.

- Ende der Anlage -