

## Kauf vom Bauträger (Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen; Pflege)

Heute, den                      zweitausendfünfzehn

-                                      2015 -

erschieden vor mir,

..... ,

Notar in .....,

in meinen Amtsräumen in .....

1. \_\_\_\_\_,  
geboren am \_\_\_\_\_,  
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

**Eri-Bau-GmbH & Co. KG,**

mit dem Sitz in Deggendorf

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

- diese nachstehend „ der Verkäufer“ oder „der Bauträger“ genannt -,

sowie

2. \_\_\_\_\_,  
geboren am \_\_\_\_\_,  
wohnhaft in ,  
nach Angabe ,

ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

sowie dessen ebendort wohnhafte Ehefrau

3. .....,  
geboren am ....,  
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

- nachstehend „der Käufer“ genannt, auch, wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Der Käufer bestätigt, dass ihm gem. § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages vom beurkundenden Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notariat auseinanderzusetzen.

Ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß beurkunde ich auf Ansuchen, was folgt:

### § 1

#### Vorbemerkung, Grundbuchstand

#### 1. Grundstück

Die Firma Erl-Bau-GmbH & Co. KG wird nach Vorvollzug als Alleineigentümer hinsichtlich des folgenden Grundbesitzes eingetragen sein:

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

#### Bestandsverzeichnis (Grundbesitz):

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
	Gemarkung Ebenhausen	
1695/5	Jahnstraße 1b, 1c, Gebäude- und Freifläche	0,5743

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 kommen aufgrund nachgenannter  
Verweisungsurkunde noch diverse Reallasten und Dienstbarkeiten (Heizung,  
Nahwärme) zur Eintragung; insofern wird auf den Bewilligungstext der  
nachfolgend in Bezug genommenen Verweisungsurkunde **verwiesen**.

Abt. III (Grundpfandrechte):  
Hier kommt ein Globalgrundpfandrecht des Verkäufers zur Finanzierung des  
Bauvorhabens für einen "Globalgläubiger" zur Eintragung.

**Kommentar [JH1]:** Genauer Text  
kann erst aufgenommen werden, wenn  
die TE vollzogen ist.

## 2. Bebauung

Die Firma Erl-Bau-GmbH & Co. KG errichtet auf dem vorstehend in Absatz 1.  
erwähnten Grundstück eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und  
sonstigen Pflegebedürftigen als Bauträger zur Weiterveräußerung an  
Kaufinteressenten.

Eine Teilbaugenehmigung wurde nach Angabe des Verkäufers erteilt.

Der Verkäufer hat mit Urkunde des Notars Dr. Johannes Hecht – nachstehend  
auch „Vollzugsnotar“ genannt – vom 17./18. März 2015 URNr. 538/2015 diesen  
Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Diese  
Urkunde wird nachfolgend „Verweisungsurkunde“ genannt. Auf sie wird  
verwiesen.

Die Beteiligten erklären, dass sie mindestens zwei Wochen vor Beurkundung  
eine auszugsweise beglaubigte Abschrift der Verweisungsurkunde, welche die  
Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung, die Baubeschreibung, den  
Verwaltervertrag, den Mietverwaltervertrag, einen Globalmietvertrag, einen  
Muster-Einzelmietvertrag und einen Muster-Preopeningvertrag enthält, von dem  
beurkundenden Notar erhalten haben und ihnen der Inhalt bekannt ist. Eine  
beglaubigte Abschrift der Verweisungsurkunde liegt heute zur Beurkundung vor.  
Die der Verweisungsurkunde beigefügten Pläne wurden durchgesehen und  
genehmigt. Auf das Verlesen und Beifügen zu dieser Niederschrift wird

verzichtet. Der beurkundende Notar hat darauf hingewiesen, dass die Verweisungsurkunde damit zu einem Teil der heutigen Urkunde wird.

3. Die Teilungserklärung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.
4. Alle Sondereigentumseinheiten des Wohn- und Pflegeheimes – mit Ausnahme der vier sog. "Rüstigenwohnungen" - und mit Ihnen das gesamte Gemeinschaftseigentum des Wohn- und Pflegeheims werden mit einem Globalmietvertrag an den Betreiber, die Gesellschaft in Firma NOVITA – Leben im Alter GmbH, Dorfstraße 33, 86558 Hohenwart, vermietet und dieser wird im Zuge des Abverkaufs durch 77 Einzelmietverträge unter Verwendung des vorbezeichneten Mustermietvertrages jeweils mit einer Tochtergesellschaft der NOVITA – Leben im Alter GmbH ersetzt, deren Gesellschafter zu mindestens 50% die Novita GmbH oder deren Gesellschafter sind
5. Gegenstand dieses Vertrages sind:
  - (a) die in der **Anlage** unter der 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 in der **Anlage 4 als Unteranlage 1** beigefügte Baubeschreibung samt Bauplänen (Anlage 7 zur Verweisungsurkunde) – nachstehend auch als „Bauunterlagen“ bezeichnet – maßgeblich. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen gehen die Bestimmungen der heutigen Urkunde den Bauunterlagen vor.

§ 2  
Kauf

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

verkauft hiermit an

.....

- nachfolgend "Käufer" genannt -

zu dem in Ziffer 2. der Anlage genannten Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis den in § 1 Ziffer 5 der Urkunde in Verbindung mit Ziffer 3. der Anlage genannten Vertragsgegenstand.

Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde und wurde mitverlesen.

§ 3  
Vormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übereignung

**bewilligt**

der Verkäufer und

**beantragt**

der Käufer die Eintragung einer

**Vormerkung**

am vorstehend in § 1 Ziffer 5. bezeichneten Vertragsgegenstand zu Gunsten des Käufers im Grundbuch, bei mehreren Käufern im Erwerbsverhältnis, im Rang nur nach den etwa in § 1 bezeichneten Belastungen oder rangbesser, wobei mit Zustimmung des Käufers bestellte Belastungen im Range vorgehen dürfen, notfalls, auf besonderen Antrag des Vollzugsnotars, auch an nächstoffener Rangstelle.

2. Der Käufer

**bewilligt und beantragt,**

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

## § 4

Eigentumsübergang, Anweisung

1. Der Verkäufer ist Zug um Zug gegen Zahlung des unter Berücksichtigung der Rechte des Käufers geschuldeten Kaufpreises verpflichtet, dem Käufer Eigentum am Vertragsobjekt zu verschaffen.

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

2. Die Parteien sind sich über den Eigentumsübergang einig.

Die Beteiligten erklären zur Sicherung des Verkäufers, dass die erklärte vorstehende Auflassung keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag enthält. Zu deren Erklärung wird der Vollzugsnotar, ihr amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger im Amt 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 sie 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 dem 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 Bautenstand 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.

§ 5  
Kaufpreis

1. Der Kaufpreis ergibt sich aus **Ziffer 4. der Anlage** zu dieser Urkunde.
2. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für sämtliche Kaufpreistraten 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 vereinbarter 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, von der Vollzugsnotar nicht zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung zum Vertragsobjekt. Eine Teilbaugenehmigung liegt nach Versicherung des Verkäufers bereits vor und ist der Verweisungsurkunde informatorisch als Anlage 8 (Seite 1) beigelegt. Das Vorliegen der endgültigen Baugenehmigung wird der Verkäufer dem Käufer gesondert mitteilen.

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 Sanitäranlagen;
- 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 vorstehender Ziffer 2. genannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen sind die Abschlagszahlungen jeweils 10 Kalendertage nach Zugang einer mit Bestätigung des Bauleiters versehenen Bautenstandsmittelung des Bauträgers zur Zahlung fällig.

Die Abschlagszahlungen sind zu zahlen auf das **Konto IBAN DE86 7215 0000 0053 6342 59 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. deren amtlichen Vertreter 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 sie vom Käufer zur Herausgabe an ihn oder an die Versicherung schriftlich aufgefordert wird. Der Vollzugsnotar wird den Käufer im vorgenannten Schreiben nochmals auf die Bedeutung der vierzehntägigen Widerspruchsfrist 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 Versorgungsleitungen, sowie die Grundstückskosten, einschließlich Vermessungs- und Einmessungsgebühren.
5. Der Verkäufer trägt die 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.

## § 6 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 hat seine sämtlichen Kaufpreisansprüche an den Globalgläubiger sicherheitshalber abgetreten. Der Verkäufer zeigt dem Käufer diese Abtretung an. 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.

#### § 7

#### 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. Spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. 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 zu bestimmen.

Der Planung und Bauausführung der Wohneinheiten liegen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 in der aktuellen Fassung vom 21.11.2013), in Kraft seit 01.05.2014.

Bei Stellung des Antrags auf Baugenehmigung, im Zeitpunkt des Baubeginns und im Zeitpunkt der Abnahme gelten möglicherweise Anforderungen der EnEV und des EEWärmeG, die über die Vorgaben der EnEV 2014 hinausgehen. Diese Vorgaben wird das kaufgegenständliche Bauwerk nicht einhalten.

Hiermit ist der Käufer als Teil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit ausdrücklich einverstanden.

Die Kriterien der Energieeinsparverordnung 2014 oder später in Kraft tretende Änderungen der Energieeinsparung bzw. der Gesetze zu den erneuerbaren Energien sind nicht Gegenstand der Leistungspflicht des Verkäufers, auch wenn sie vor Abnahme der vereinbarten Werkleistungen in Kraft treten.

Damit ist der Käufer als Teil der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit ausdrücklich einverstanden.

Zur Einhaltung der in diesem Gesetz geforderten besonders „dichten“ Bauausführung ist die regelmäßige Lüftung durch den Nutzer der Wohnung nötig. Der Käufer ist danach verpflichtet sicher zu stellen, dass der in der Energieeinsparverordnung geforderte Luftwechsel über die natürliche Lüftung durch Öffnen der Fenster regelmäßig erfolgt.

3. Der Verkäufer plant das Objekt bis zum **31. Juli 2016** bezugsfertig zu erstellen und verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens **30. Oktober 2016** bezugsfertig und bis zum **31. Dezember 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 beim Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum nicht berücksichtigt werden.

6. Ausstattungsangaben in den Plänen, die nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind, sind unverbindliche Vorschläge und nicht Vertragsgegenstand.
7. Die Wohnfläche des Vertragsobjekts ist in der **Anlage** zu dieser Urkunde vermerkt. Sie wurde nach der WoFIV 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.

#### § 8

##### Besitzübergang.

##### Eintritt in die Eigentümergeinschaft.

##### Vollmacht

1. Klargestellt wird, dass der unmittelbare Besitz an der jeweiligen Sondereigentumseinheit erst mit Beendigung des Generalmietvertrages und des Einzelmietvertrages auf den Käufer übergeht. Der mittelbare 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 Käufer 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 Bezugsfertighkeitsrate.
2. 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. Die Zahlungen werden jedoch erst nach Ablauf der Pre-Opening-Phase, also sechs Monate nach dem auf die Übergabe folgenden Monatsersten an den Betreiber fällig gestellt und rückwirkend mit der ersten Pachtzahlung verrechnet. 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 2** beigefügten Verwaltervertrag sowie dem in **Anlage 3** beigefügtem Mietverwaltervertrag.

Verwalter und Mietverwalter ist die Gesellschaft in Firma

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**

94469 Deggendorf, Mietzing 33 b.

3. Gemäß Ziff. 4.3 der Anlage 6 sowie gemäß Anlage 3 zur Verweisungsurkunde hat der Mietverwalter auch die Aufgabe der Miet-/Pachtverwaltung, d.h. er hat die über die Sondereigentumseinheiten geschlossenen Miet- bzw. Pachtverträge zu verwalten. In diesem Rahmen ist der Mietverwalter auch zur Verwaltung des Sondereigentums und zur Vertretung der Sondereigentümer befugt. Hierzu gehört insbesondere das Recht, Ansprüche aus dem Miet-/Pachtvertrag gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, insbesondere das Miet-/Pachtinkasso zu betreiben und die Miete/Pacht an die jeweiligen Sondereigentümer nach Abzug der diese treffenden Kosten (insbesondere der Verwaltungskosten und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) auszubezahlen. Der Käufer erteilt hiermit dem jeweiligen Mietverwalter zur Wahrnehmung dieser Aufgaben die entsprechenden Vollmachten.

Mietverwalter ist die Gesellschaft in Firma

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**

94469 Deggendorf, Mietzing 33 b.

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 Miet-/Pachtverwalter die vorstehend in Ziffer 3 enthaltenen Vollmachten 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.

**§ 9**  
**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.

## § 10

### 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 das **Werkvertragsrecht**, über deren Inhalt der beurkundende Notar belehrt hat, soweit nachstehend nichts Abweichendes

**Kommentar [JH2]:** Evtl. mit Herrn Gehrmann klären, inwiefern nach WEG



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. Sachmängel an den mitverkauften beweglichen Gegenständen

Ansprüche und Rechte des Käufers bei Mängeln an den mitverkauften beweglichen Gegenständen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Verbrauchsgüterkauf. Demnach verjähren solche Ansprüche in zwei Jahren nach der Übergabe, wobei zugunsten des Verbrauchers innerhalb der ersten sechs Monate seit Gefahrübergang grundsätzlich vermutet wird, dass der betroffene bewegliche Gegenstand bereits bei Gefahrübergang mangelhaft war.

#### 5. 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.

#### 6. Abtretung

Der Verkäufer tritt hiermit sicherungshalber seine Erfüllungs- und Mängelhaftungsansprüche gegen Handwerker und sonstige Baubeteiligte, soweit sie das jeweilige 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.

§ 11  
Belastungen

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

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen bzw. einzutragenden, in § 1 Ziffer 1. dieser Urkunde bezeichneten Belastungen, übernimmt der Käufer zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen. Rechte in Abteilung III des Grundbuchs sind zu löschen.

§ 12  
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 § 6 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.

Diese Vollmacht kann nur an dieser Notarstelle sowie der Notarstelle des Notars Dr. Johannes Hecht in Hengersberg ausgeübt werden.

### § 13

#### 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.

### § 14

#### 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.

#### § 15

##### Vorrangiges Belegungsrecht

Der Verkäufer räumt dem Käufer - auch zugunsten seiner Angehörigen i. S. d. § 15 AO - nach Maßgabe von Ziff. VII. der Verweisungsurkunde ein vorrangiges Belegungsrecht ein.

#### § 16

##### Übernahme Mietvertrag, Mietverwaltung

1. Entsprechend der in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung sollen sämtliche Sondereigentumseinheiten samt Gemeinschaftseigentum als Heim i. S. d. Art. 2 des PflWoqG genutzt werden. Um dies zu gewährleisten hat jeder Eigentümer von Sondereigentum dieses an einen einheitlichen Betreiber zu vermieten bzw. zu verpachten.
2. Als einheitlicher Betreiber des Wohn- und Pflegeheims steht die Gesellschaft in Firma NOVITA Leben im Alter GmbH mit dem Sitz in Hohenwart (nachstehend auch: „Betreiber“) zur Verfügung.  
Der Verkäufer hat bereits mit dem Betreiber über sämtliche Sondereigentumseinheiten einschließlich des Vertragsgegenstands einen Global-Mietvertrag auf die Dauer von 25 Jahren geschlossen (**Anlage 4** der Verweisungsurkunde). Der Verkäufer bzw. eine Tochtergesellschaft des Verkäufers ist bevollmächtigt, mit Wirkung für den Käufer einen Einzelmietvertrag hinsichtlich des erworbenen Sondereigentums mit im Übrigen identischem Inhalt abzuschließen. Dieser Mietvertrag ist der Verweisungsurkunde als Unteranlage 3 zu Anlage 4 beigelegt.  
Der Käufer erklärt, dass ihm der Inhalt der Mietverträge bekannt ist.
3. Die jährliche Miete nach dem Inhalt des Mietvertrags ergibt sich aus Ziffer 5 der **Anlage** zu diesem Bauträgervertrag.

Die Miete ist jeweils durch Indexklausel wertgesichert.

Der Käufer verpflichtet sich, an den Betreiber einen Preopening- und Organisationskostenzuschuss gemäß dem Preopeningvertrag (Unteranlage 5 zur Anlage 4 der Verweisungsurkunde) zu leisten. Dieser Preopening- und Organisationskostenzuschuss wird vom Betreiber zur teilweisen Deckung des Aufwandes vor Betriebseröffnung, insbesondere für Kosten im Zusammenhang mit der Personalbeschaffung und Personalvorhaltung, Umsetzung von Werbemaßnahmen etc. und zur teilweisen Abdeckung von Anlaufkosten verwendet. Der Preopening- und Organisationskostenzuschuss beträgt sechs Monatsmieten und wird dadurch geleistet, dass die ersten sechs Monate der Mietdauer mietfrei sind.

4. Im Innenverhältnis übernimmt der Käufer den jeweiligen Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten zum Zeitpunkt des Besitzüberganges. Der Käufer übernimmt ab diesem Zeitpunkt gegenüber dem Verkäufer die Erfüllung sämtlicher aus dem jeweiligen Mietvertrag ergebenden Pflichten. Der Verkäufer tritt mit Wirkung ab Besitzübergang alle ab dann entstehenden Rechte aus den jeweiligen Mietvertrag an den dies annehmenden Käufer ab. Der Verkäufer hat dies dem jeweiligen Mieter unverzüglich anzuzeigen.

Die Leistungspflichten des Verkäufers gegenüber dem Käufer aus diesem Vertrag bleiben von der vorstehenden Erfüllungsübernahme unberührt. Dies gilt insbesondere für die in dieser Urkunde vereinbarten Baupflichten.

5. Der Käufer hat Kenntnis vom Inhalt des in der als **Anlage 2 und Anlage 3** der Verweisungsurkunde beigefügten Verwaltervertrages und Mietverwaltervertrages mit der Fa. Erl Immobilienverwaltungs- GmbH mit Sitz in Deggendorf und über den in der als Unteranlage 5 der Anlage 4 der Verweisungsurkunde beigefügten Preopeningvertrag über die jeweilige Sondereigentumseinheit.

Der Käufer tritt hinsichtlich des heutigen Vertragsgegenstandes in sämtliche sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten mit befreiender Wirkung und mit Wirkung zum Tag des Besitzübergangs ein.

6. 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.

## § 17

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 beurkundende 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 die Notarfachangestellten an der Notarstelle des Vollzugsnotars, Christine Fischl und Petra Frank, je einzeln, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung nach § 19 GBO zu bewilligen und im Namen beider Beteiligten zu beantragen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor der Vollzugsnotar Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligten weisen der Vollzugsnotar 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 Vollzugsnotar hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer unter der im Urkundseingang genannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt; weitere Nachforschungspflichten treffen sie bei Unzustellbarkeit nicht. Der beurkundende Notar hat dem Käufer dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren.
- b) Der Verkäufer hat dem beurkundenden Notar und der Vollzugsnotar 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 der Vollzugsnotar auf per Einwurfeinschreiben übersandte Anforderung hin nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt sei. Der Vollzugsnotar 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.

## § 18

### Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Vollzugsnotar, ihren amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und (auch gem. § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen.

Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide zur Fristverlängerung sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Vollzugsnotar wird erbeten.

Die Vertragsteile bevollmächtigen die Angestellten an der Notarstelle den Vollzugsnotar - welche diese zu bezeichnen bevollmächtigt wird - je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formellrechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

## § 19

### Hinweise des Notars

Die Beteiligten wurden von dem 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 beurkundende Notar jedoch keinerlei steuerliche Beratung übernommen.

#### § 20

##### Schlussbestimmung: Salvatorische Klausel

Steuerliche Abschreibungen stehen ausschließlich dem Käufer zu. Eine Haftung für steuerliche Tatbestände übernimmt der Verkäufer nicht.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch nicht der Vertrag im Gesamten unwirksam. Vielmehr sind die Beteiligten verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

#### § 21

##### Kosten und Abschriften

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrages trägt der Käufer, wobei etwaige Betreuungs- und Vollzugsgebühren nochmal in eigener Rechnung von dem 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 Kosten etwaiger Treuhandauflagen.

Von dieser Urkunde erhalten von dem beurkundeten Notar:

Ausfertigungen:

- die Vertragsteile;
- das Grundbuchamt z. Hd. der Vollzugsnotar;
- der Vollzugsnotar;

einfache Abschriften:

- die Grunderwerbsteuerstelle und der Gutachterausschuss;
- der Globalgläubiger;

beglaubigte Abschriften:

- etwaige Kaufpreisfinanzierungsgläubiger.

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

**Anlage**

zum Urkunde vom [REDACTED] des Notar .....

**1. Käufer:**

[REDACTED]

**2. Erwerbsverhältnis:**

[REDACTED]

**3. Vertragsgegenstand:**

Miteigentumsanteil zu [REDACTED]/10.000  
an Flst.Nr. 1695/5 zu 5743 qm  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Sondereigentumseinheit  
Nr. lt. Aufteilungsplan  
(nunmehr Ebenhausen Blatt ...[REDACTED])

**4. Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt als Festpreis [REDACTED] EUR  
- i. W. Euro [REDACTED]-

**5. Fläche; Miete**

Die Wohn-/Nutzfläche des Pflegeappartements  
Nr. [REDACTED] beträgt [REDACTED] qm.  
Die Ausgangsmiete nach dem Inhalt des in § 16 genannten  
Mietvertrags beträgt jährlich EUR [REDACTED].

**6. Steuerlicher Anteil Mobilien (Verlorener Zuschuss)**

Der steuerliche Anteil für das mitverkaufte Mobilien beträgt  
EUR [REDACTED] (vgl. Sie hierzu bitte Objektdatenliste).

- Ende der Anlage -