

Urk.R.Nr.

/2015

**BAUTRÄGERVERTRAG**  
**(Betreutes Wohnen; Objekt Marienthal)**

Heute, am  
zweitausendfünfzehn

- .2015 -

erschien(en) vor mir,

**Dr. Johannes Hecht,**

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

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
Deggendorf	Deggendorf	9764

Bestandsverzeichnis (Grundbesitz):

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
	Gemarkung Deggendorf	
800	Kieslingstraße 2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	0,9518

Abt. I (Eigentumsverhältnisse):

Firma Erl-Bau-GmbH & Co KG mit dem Sitz in Deggendorf

Abt. II (Belastungen ohne Grundpfandrechte):

lfd.Nr.	
1	Kabelleitungsduldungsrecht sowie Verbot, die Kabelleitung zu überbauen und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen für die Stadt Deggendorf;

Abt. III (Grundpfandrechte):

Beträge in EUR	
2.800.000,00	Buchgrundschuld für die Sparkasse Deggendorf,

Es kommt darüber hinaus noch eine sog. "Globalgrundschuld" für einen "(Global-)gläubiger" zur Eintragung.

Festgestellt wird hiermit, dass das aufgeteilte Grundstück zu 9518 qm erst nach Vollzug des FN 2755 Gemarkung Deggendorf neu gebildet wird.

Der jeweils in Hengersberg amtierende Notar wird hiermit vorsorglich nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses zur Feststellung des neugebildeten Grundstücks ermächtigt. Der Notar ist ausdrücklich ermächtigt, hierzu Grundstücksverschmelzungs- bzw. Vereinigungsanträge zu stellen und Grundbuchbewilligungen abzugeben.

## 2. Bebauung

Auf dem in Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz errichtet der Eigentümer ein Bauvorhaben für eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstigen Pflegebedürftigen mit insgesamt 126 Sondereigentumseinheiten sowie den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Technik- und Lagerräumen, Räumen zur Heimverwaltung, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen, und darüber hinaus 64 Wohnungen des Betreuten Wohnens, ferner Sondernutzungsrechte gemäß Ziffer 3. der als Anlage 6 beigefügten Gemeinschaftsordnung. Neben der Neuerrichtung wird teilweise der Bestandsbau auf dem WEG-Grundstück erweitert bzw. kernsaniert.

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 26.02.2015 URNr. 390/2015 diesen Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Diese Urkunde, nachfolgend „Verweisungsurkunde“ genannt, enthält auch die Baubeschreibung Betreutes Wohnen, den Verwaltervertrag, den Miet-/Pachtverwaltervertrag für die Sondereigentumseinheiten Pflege (Sondereigentum und

Gemeinschaftseigentum anteilig, samt Außenanlagen) und 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/sind:

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 2 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 "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/Garage Nr.  
ST###/Nr. GA###

sowie das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. ###

Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit  
gemäß Ziff. 3.1.4 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 8 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 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 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.

Als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel (§ 632a Abs. 3 Satz 1 BGB) wird die R+V Versicherung (nachfolgend „Bank“) 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 Bank 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 Bank 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 Bank 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 Bank 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 Deggendorf 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. 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.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass lediglich ein Schallschutz nach DIN 4109, 11-89, als vertragsgemäß geschuldet vereinbart wird, das es sich beim Vertragsgegenstand (teilweise) um ein sog.

"Kernsanierungsobjekt" handelt. Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Werte in der Regel keine

anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung des Schallschutzes für Wohnungen sind und nach der Rechtsprechung der Käufer also einen Schallschutz erhält, der deutlich unter den Anforderungen liegt, die er für seine Wohnung erwarten darf.

3. Der Veräußerer plant das Objekt bis zum 31.12.2015 bezugsfertig zu stellen und verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens 31.12.2015 bezugsfertig und bis zum 31.12.2016 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 Teilabnahme des bis dahin fertiggestellten Vertragsgegenstands (verkaufte Sondereigentumseinheit Betreutes Wohnen)

durchgeführt ist, Zug um Zug gegen Zahlung aller zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen durch den Käufer, insbesondere der Bezugsfertigerate. Die Fertigstellung/Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist ausdrücklich nicht Voraussetzung für Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten-

2. Mit Besitzübergang tritt der Käufer auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft 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

Erl Immobilienverwaltungs GmbH  
94469 Deggendorf, Mietzing 33 b.

3. Der Käufer verpflichtet sich, etwaigen Sonderrechtsnachfolgern die Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
4. 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 Sondernutzungsrechte 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. Die Gewährleistung gilt jedoch nur für die Sanierungs- und Neubauarbeiten, nicht für die unverändert verbleibende Altbausubstanz als solche, für die vorbehaltlich nachfolgendem Absatz (4) jede Gewährleistung ausgeschlossen wird.

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. bezeichnete Belastung in Abteilung II des Grundbuches wird 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, 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 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 Abschnitt B. I. 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 Bauträgervertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen und – soweit hierzu erforderlich – Auflassungen und etwaige Bewilligungen zu erklären und entgegenzunehmen.

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 Inhalt und Umfang seines Sondereigentums und seiner Sondernutzungsrechte nicht und der Gebrauch des anteiligen Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. 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 31.12.2018. 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 Verkäufer erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn bei der Bestellung der in Abschnitt B. 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 5 der Entwurf eines Betreuungsvertrags beigelegt. Der Käufer verpflichtet sich, mit dem vom Verkäufer bestimmten Betreuungsträger einen Betreuungsvertrag entsprechend des in der Anlage 5 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 Ziff. VII. 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:

**A n l a g e**  
zum Kaufvertrag vom \_\_\_\_\_ des Notars Dr. Hecht in  
Hengersberg

---

**1. Käufer:**

**2. Erwerbsverhältnis:**

**3. Vertragsgegenstand:**

Miteigentumsanteil zu \_\_\_\_\_ /10.000  
an Fl.Nr. 800 der Gemarkung Deggendorf,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Sondereigentumseinheit  
Nr. \_\_\_\_ lt. Aufteilungsplan  
(nunmehr Deggendorf Blatt

**4. Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt als Festpreis **EUR**  
- i. W. Euro  
Er ist auf folgendes Konto zu überweisen:  
DE97 7415 0000 0420 3256 56 bei der Sparkasse Deggendorf

**5. Fläche; Miete**

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

**6. Kaufpreisaufteilung**

Zur Kaufpreisaufteilung macht der Verkäufer folgende ergänzende  
Angaben, ohne für deren Richtigkeit oder steuerliche Anerkennung zu  
haften; bei den förderfähigen Kosten handelt es sich um die kalkulierten

Kosten, die ggfs. nach Fertigstellung abschließend zu ermitteln sind und sich noch geringfügig ändern können:

- Anteil Substanz
  - davon Grund
  - nicht förderfähig
  - förderfähig Energie
  - förderfähig Altersgerecht
- Ende der Anlage -