

Nr. der Urkundenrolle für das Jahr 2020

00367-19

Verhandelt
zu Wiesbaden, den

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin

SOPHIE SARAF

mit dem Amtssitz in Wiesbaden,
Willy-Brandt-Allee 18

erschienen heute:

1.
 geschäftsansässig: Kronprinzenstr. 28, 65185 Wiesbaden
2.
 geschäftsansässig: Kronprinzenstr. 28, 65185 Wiesbaden

Die Erschienenen zu 1 und 2 erklärten, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern ausschließlich als vertretungsberechtigter Geschäftsführer und Prokurist der **GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH**, Kronprinzenstr. 28, 65185 Wiesbaden.

Aufgrund Einsichtnahme der Notarin vom in das Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden zu HRB 2197 wird bestätigt, dass die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH dort mit Sitz in Wiesbaden eingetragen ist sowie ferner, dass dort als Geschäftsführer und als Prokurist der vorge-nannten Gesellschaft eingetragen und beide berechtigt sind, die Gesellschaft zu vertre-ten.

3.

Die Notarin (im Folgenden auch „der Notar“) fragte nach einer Vorbefassung i.S. von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH mit dem Sitz in Wiesbaden wird nachfolgend auch als „der Verkäufer“ oder „der Bauträger“ und der/die zu auch als „der Käufer“ bezeichnet.

Soweit auf Käuferseite mehrere Berechtigte oder Verpflichtete handeln, ist jeder einzelne zum Empfang und zur Abgabe von Erklärungen mit Wirkung für den anderen Mitberechtigten oder -verpflichteten befugt.

Der Käufer erklärt, dass er ausreichend Gelegenheit erhalten hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung anhand eines Entwurfes des beabsichtigten Textes dieser Niederschrift sowie einer Abschrift der Bezugsurkunde/n nebst Anlagen, die er mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung von dem Notar erhalten hat, auseinanderzusetzen.

[Falls Käufer Unternehmer / gewerblich handelnd: Streichung des vorstehenden Absatzes]

An die Beteiligten gerichtete schriftliche Erklärungen (z.B. Rücktritt, Fälligkeitsmitteilung) sind an die vom Empfänger zuletzt bekannt gegebene Anschrift zu richten.

Nach Belehrung des Notars über die Anzeigepflichten nach dem Geldwäschegesetz erklärten die Erschienenen: Die Beteiligten handeln jeweils wirtschaftlich auf eigene Rechnung.

Die Erschienenen bitten um Beurkundung des Folgenden:

**Kaufvertrag nebst Auflassung
(Bauträgervertrag)**

§ 1 Güterstand

(...)

[Falls Käufer jur. Person: „– entfällt –“]

§ 2 Grundbuchstand, Belastungen, Vollmacht, Bauvorhaben

1. Der Verkäufer ist als alleiniger Eigentümer des Grundbesitzes eingetragen beim Amtsgericht Wiesbaden im

Grundbuch von **Dotzheim**, Blatt **3854**

Gemarkung Dotzheim, Flur 85

lfd. Nr. 15 - Flurstück 169, Gebäude- und Freifläche Finkenweg 14, 16, 18
(4472 qm)

- Flurstück 171, Verkehrsfläche Langendellschlag (277 qm)

- Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche Langendellschlag (7653
qm)

Mit dem heutigen Vertrag wird lediglich Flurstück 169 veräußert. Der Verkäufer hat bereits mit Urkunde-Nr./2020 vom des amtierenden Notars das vorstehend bezeichnete Grundstück geteilt und beantragt, das Flurstück 169 abzuschreiben und als eigenständiges Grundstück unter einer eigenen laufenden Nummer im Grundbuch einzutragen.

[Anmerkung: Der Grundbuchbeschrieb wird entsprechend abgeändert und der vorstehende Absatz entfällt ersatzlos, wenn bei Beurkundung die Grundstücksteilung bereits im Grundbuch vollzogen ist.]

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II

Nr. 1 (nur lastend auf Flur 85, Flurstück 6/1) der Grundstücke Nr. 14, 15, 17, 18 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegen und Unterhalten eines Regen- und Schmutzwasserkanals) für die Landeshauptstadt Wiesbaden

[Anmerkung:

Nach Angaben des Verkäufers ist beantragt worden, das Recht in Abt. II Nr. 1 auf dem Grundstück lfd. Nr. 15 zu löschen / Diese Löschung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen (Stand: 31.01.2020)]

Nr. 2 + 3 gelöscht

Nr. 4 betrifft nur Flurstück 170 (nunmehr 170/1, 170/3 und 170/4)

Nr. 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betreibung von Wärmeerzeugungsanlagen. Geh- und Fahrrecht) für ESWE Versorgungs AG, Wiesbaden (Amtsgericht Wiesbaden, HRB 2105); Gleichrang mit At. II Nr. 4

[Anmerkung:

Nach Angaben des Verkäufers werden die ESWE und der Verkäufer das Recht in Abt. II Nr. 5 löschen lassen. Die Löschung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen (Stand: 31.01.2020)]

Abt. III

Nr. 1 - 13 gelöscht

Nr. 14 Grundschild ohne Brief zu 9.000.000,00 Euro für WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster; 15% Zinsen ab 11.09.2014; 5 % Nebenleistungen, vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 900.000,00 Euro nebst anteiligen Zinsen ab 11.09.2014 und nebst anteiliger Nebenleistungen

[Anmerkung:

Nach Angaben des Verkäufers ist beantragt worden, das Recht in Abt. III Nr. 1 zu löschen soweit das Grundstück lfd. Nr. 15 betroffen ist / Die Löschung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen (Stand: 31.01.2020)]

2. Der Verkäufer errichtet auf dem vorgenannten Flurstück 169 eine Wohnanlage mit fünf Wohnhäusern (Finkenweg 14, 16 18, und Simeonweg 2, 4) mit insgesamt 39 Wohnungen und 56 PKW-Stellplätzen in zwei Tiefgaragen. In der oberen Tiefgarage (Ebene 1) werden 33 PKW-Stellplätze und in der unteren Tiefgarage (Ebene 2) werden 23 PKW-Stellplätze errichtet.

3. Bestandteil des heutigen Kaufvertrages sind der Lageplan, die Aufteilungspläne, die für das Bauvorhaben gültige Baubeschreibung vom 30.01.2020, die Wohnflächenberechnung vom 04.12.2019, die vom Verkäufer betreffend den Kaufgegenstand bestellten (aber noch nicht im Grundbuch eingetragenen) beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten sowie die vom Verkäufer für den Kaufgegenstand bereits abgeschlossenen Verträge (Unitymedia + Wärmeversorgung) wie diese sämtlich in der Urkunde-Nr./2020 der amtierenden Notarin vom (nachstehend auch „die Bezugsurkunde“) enthalten sind.

Die Bezugsurkunde, die Gegenstand dieses Vertrages ist, lag bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor, auf sie wird ausdrücklich verwiesen. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und von den Erschienenen genehmigt. Die Erschienenen erklären, dass ihnen die Bezugsurkunde vollinhaltlich bekannt ist und sie auf das Verlesen und Beifügen derselben zu dieser Niederschrift verzichten. Der Käufer bestätigt, eine Abschrift der Bezugsurkunde nebst Anlagen erhalten zu haben.

Der Notar belehrte über die Bedeutung der Bezugnahme auf andere notarielle Urkunden oder Pläne und Zeichnungen in dieser Niederschrift, insbesondere darüber, dass diese Urkunden, Pläne oder Zeichnungen durch die Verweisung auf sie als in dieser Niederschrift selbst enthalten gelten und den Beteiligten gegenüber vollinhaltlich mit der Genehmigung und Unterzeichnung der heutigen Niederschrift verbindlich werden.

4. Der Verkäufer behält sich vor, neben den noch im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten wie diese aus der Bezugsurkunde ersichtlich sind in Abt. II des Grundbuches weitere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sowie Grunddienstbarkeiten und im Baulastenverzeichnis Baulasten eintragen zu lassen zum Zwecke der Durchführung und Regelung der Benutzung des gesamten Bauvorhabens.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht,

- a) Baulasten und Dienstbarkeiten (wie z.B. Geh- und Fahrrechte) sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie Vorrechten in Abt. III des Grundbuches zu verschaffen, und
- b) hierzu diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgleichschulden entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Vertragsobjektes (oder Teile desselben) nicht beeinträchtigen dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Aktenverwahrer Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit Umschreibung des Eigentums an dem Vertragsobjekt auf den Käufer.

5. Der Notar hat das Grundbuch am *[Datum Tag der Beurkundung]* einsehen lassen. Er erläutert den Inhalt des Grundbuches sowie der in Bezug genommenen Urkunden. Der Notar hat die Grundakten nicht eingesehen, womit sich die Beteiligten nach Risikohinweis einverstanden erklären.

§ 3 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer das in § 2 genannte Flurstück 169 *[sofern die Teilung des Grundbesitzes im relevanten Zeitpunkt bereits im Grundbuch eingetragen ist: "... den in § 2 genannten Grundbesitz"]* (nachstehend auch „der Kaufgegenstand“ oder „das Vertragsobjekt“) zu dessen Alleineigentum mit allen Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör einschließlich der nach diesem Vertrag (insbesondere nach § 4) noch zu erbringenden Bauleistung.
2. Der Käufer übernimmt die nach der Bezugsurkunde und/oder diesem Kaufvertrag noch einzutragenden Belastungen in Abt. II des Grundbuches. Die derzeit noch in Abt. II Nr. 1 und Nr. 5 und in Abt. III eingetragenen Belastungen werden nicht übernommen.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen** hiermit die Löschung aller nicht übernommenen Belastungen und Grundpfandrechte im Grundbuch, auch soweit solche erst später eingetragen werden sollten.

§ 4 Bauverpflichtung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage nach der vorliegenden Baugenehmigung zu bauen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich der Kaufgegen-

stand für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann.

Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden durch die Bezugsurkunde, insbesondere die in dieser enthaltenen Aufteilungspläne und die Baubeschreibung vom 30.01.2020 bestimmt.

Es sind die bei Abschluss dieses Kaufvertrages allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie heute bereits zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

2. Bei Widersprüchen zwischen Aufteilungsplänen und Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung, es sei denn, dass die Aufteilungspläne Angaben enthalten, die in der Baubeschreibung nicht enthalten, aber für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlich sind. Das gleiche gilt für Auflagen des Bauamtes und der Baugenehmigung, die in der Baubeschreibung nicht enthalten sind.

Im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

3. Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sind zulässig in Bezug auf das Vertragsobjekt, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie sonst für den Käufer unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers zumutbar sind.

Der Verkäufer ist zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Vertragsobjektes nicht gemindert werden.

4. Die vertragsgegenständlichen Wohnungen in der Wohnanlage werden voraussichtlich die Größe haben, die sich aus oben genannten Plänen bzw. der Wohnflächenberechnung vom 04.12.2019 (Anlage zur Bezugsurkunde) ergeben, wobei Flächenangaben nach der Wohnflächenverordnung gemäß Rohbaumaßen inkl. Putzabzug von 1,5 % ermittelt wurden; Balkone, Loggien und Terrassen wurden mit der Hälfte der Grundfläche und Dachterrassen mit einem Viertel der Grundfläche angesetzt.

Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der jeweiligen Wohnung unterschritten wird und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist.

5. Die Baugenehmigung wurde nach Angaben des Verkäufers am 29.05.2019 erteilt. Mit dem Bau wurde am 27.01.2020 begonnen.
6. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens 31.07.2021 bezugsfertig und bis spätestens 31.08.2021 vollständig fertig zu stellen.

Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsobjektes aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Die Bauzeit verlängert sich im Übrigen angemessen durch Sonderwünsche des Käufers, soweit diese nicht bereits im vorliegenden Kaufvertrag berücksichtigt sind.

Eine frühere Übergabe ist mit Zustimmung des Käufers zulässig.

§ 5 Kaufpreis

1. Der Gesamtpreis für das Vertragsobjekt ist ein Festpreis und beträgt

..... €

(in Worten: Euro).

[Anmerkung: Der Kaufpreis richtet sich nach dem Höchstgebot ggf. zuzüglich Aufpreis für vom Käufer gewünschte E-Ladestationen.]

[Hinweis: Sofern vom Käufer wegen beabsichtigter Vermietung im Hinblick auf die AfA eine Aufteilung des Kaufpreises gewünscht wird, wird um Übermittlung der Berechnung der Aufteilung durch Ihren Steuerberater gebeten; in diesem Fall ist wie folgt zu ergänzen]:

Vom Gesamtpreis entfallen anteilig auf das Grundstück € und auf die Gebäude bzw. Bauleistung €. Der Notar hat die vorstehende, von den Beteiligten mitgeteilte Aufteilung nicht geprüft.]

2. Im Gesamtpreis enthalten sind Umlegungs-, Vermessungs- und Planungskosten sowie behördliche Gebühren hierfür, Anlieger- und Erschließungskosten und -beiträge der Ersterschließung einschließlich der Grundstücksanschlusskosten, Kosten der Herstellung der Bauwerke gemäß den Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung, Baunebenkosten.
3. Im Kaufpreis sind nicht enthalten und vom Käufer gesondert zu zahlen alle übrigen Kosten wie zum Beispiel die Kosten für vom Käufer in Anspruch genommene Fremd- und Zwischenfinanzierung, insbesondere Zinsen, Disagio, Bearbeitungsgebühren der Kreditinstitute, die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer.

4. Falls Zahlungen bei Fälligkeit nicht geleistet werden, kommt der Käufer ohne Mahnung in Verzug. Der Verkäufer ist dann berechtigt, vom 10. Tage nach Fälligkeit an Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu verlangen.

§ 6 Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. Grundvoraussetzung hierfür ist die Absendung einer schriftlichen Bestätigung des Notars, nach der
 - a) dem Notar alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,
 - b) die Auflassungsvormerkung am Kaufgegenstand für den Käufer im Grundbuch im Rang nach den in § 2 genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers bestellte Grundstücksbelastungen im Range vorgehen dürfen,
 - c) nach Angaben des Verkäufers die Baugenehmigung vorliegt und mit dem Bau begonnen ist (Erdarbeiten) – dies ist nach Angaben des Verkäufers bereits der Fall,

Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer mit einfachem Brief an die in diesem Vertrag angegebene Anschrift zu erteilen. Der Verkäufer erhält eine Abschrift.

2. Die einzelnen Raten werden sodann wie folgt fällig:
 - a) 25 % des Gesamtkaufpreises nach Erfüllung der vorstehend in Ziffer 1. a) - c) genannten Voraussetzungen,
 - b) 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
 - c) 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie Fensterein-

bau und Verglasung,

- d) 6,3 % nach Herstellung der Rohinstallation Heizung, Sanitär und Elektro,
- e) 9,1 % nach Herstellung des Innenputzes - ausgenommen Beiputzarbeiten - sowie der Estricharbeiten und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- f) 10,5 % nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und der Bezugfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Die einzelnen Raten sind fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind.

Die Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate wird ausschließlich durch die Mitteilung des Notars, dass nunmehr die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 6 Ziffer 1 des Kaufvertrages vorliegen, angezeigt.

Die Fälligkeit der restlichen Raten weist der Verkäufer durch Vorlage einer Erklärung des zuständigen Bauleiters, dass der jeweilige Bautenstand erreicht ist, nach.

3. Der Restbetrag von 5 % der Vertragssumme wird vom Käufer als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel einbehalten (die erste Rate beträgt daher nur 25% des Kaufpreises).

Das Recht des Käufers auf den vorstehenden Sicherheitseinbehalt erlischt mit dem Wegfall des Sicherungszwecks. Der Restbetrag von 5 % der Vertragssumme ist deshalb zur Zahlung fällig, sobald und soweit der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Der Sicherungsfall kann nicht mehr eintreten, wenn das Werk ohne wesentliche Mängel rechtzeitig fertiggestellt ist.

- Die Kaufpreisraten sind innerhalb von zwei Wochen nach Absendung der entsprechenden Fälligkeitsmitteilung (entscheidend für die Fristberechnung ist das Datum der jeweiligen Fälligkeitsmitteilung) auf das Konto des Verkäufers bei der

Bank: Nassauische Sparkasse
IBAN: DE77 5105 0015 0100 0053 01
BIC: NASSDE55XXX
Kontoinhaber: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

mit dem Betreff "Bauvorhaben Waldviertel A1" zu zahlen.

§ 7 Belastungsvollmacht

- Soll der Kaufpreis ganz oder teilweise mit einem Darlehen durch ein Finanzierungsinstitut finanziert werden, so erklärt sich der Verkäufer damit einverstanden, dass an dem Kaufgegenstand auch vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte zugunsten von in Deutschland niedergelassenen Kreditinstituten auf Veranlassung des Käufers im Grundbuch nebst dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung eingetragen werden.
- Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer - bei mehreren jeden einzeln und mehrere Käufer sich jeweils gegenseitig - auf dessen Kosten, den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten bis zu 110% des Kaufpreises nebst bis zu 20 % Zinsen und einmaliger Nebenleistung bis zu 10 % mit Rang vor der für den Käufer einzutragenden Auflassungsvormerkung - jedoch ohne persönliche Schuldverpflichtung des Verkäufers - zu bestellen einschließlich Vollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO sowie alle für die Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen sowie Sicherungsvereinbarungen mit dem Gläubiger zu treffen, wobei klargestellt wird, dass die Grundpfandrechte durch den Verkäufer nur im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen mit diesem gestellt werden. Die Vollmacht wird erteilt unter Befreiung von den Beschränkungen des

§ 181 BGB. Der Käufer ist auch berechtigt, Rangänderungen und Rangvorbehalte zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht gilt nur für den Fall der Beurkundung durch den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Aktenverwahrer.

3. Die Vollmacht gilt mit der ausdrücklichen Einschränkung, dass für vorgenannte Grundpfandrechte zwischen Verkäufer und Gläubiger bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung - längstens bis zum Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Käufer - ausschließlich die nachfolgende Sicherungsvereinbarung vereinbart wird:

Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung für die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Ist die Grundsuld zurückzugewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten daher erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens nach Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Käufer.

Diese Vereinbarung ist in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde zu wiederholen.

Alle Eigentümerrechte und übertragbare Rechtspositionen aus dem Sicherungsvertrag werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer übertragen. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung entstehenden Kosten frei.

4. Vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist die ganze oder teilweise Abtretung oder Verpfändung der aus diesem Vertrag bestehenden Ansprüche des Käufers nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig. Ausgenommen sind Verpfändungen an Fi-

finanzierungsgläubiger des Käufers in Verbindung mit der Bestellung entsprechender Grundpfandrechte.

§ 8 Sonderwünsche, Eigenleistungen

1. Der Käufer wünscht keine E-Ladestationen in den Tiefgaragen.

[Alt.: Der Käufer wünscht in Konkretisierung der Baubeschreibung E-Ladestationen in der oberen und E-Ladestationen in der unteren Tiefgarage. Der Aufpreis beträgt insgesamt Euro und ist in dem in § 5 genannten Festpreis bereits enthalten.]

2. Der Käufer kann im Übrigen Änderungen der Leistungen, die in der Bezugsurkunde nebst Baubeschreibung aufgeführt sind, nur für Sonderwünsche verlangen. Der Verkäufer muss von dem Käufer in Auftrag gegebene Sonderwünsche nur berücksichtigen, wenn ihm diese zumutbar sind. Die Durchführung von Sonderwünschen ist grundsätzlich nur durch die am Bau beteiligten Firmen möglich.

Sonderwünsche werden vom Verkäufer nur nach schriftlicher Freigabe durch den Käufer ausgeführt.

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht im Übrigen nicht.

Der Verkäufer haftet - unbeschadet seiner eventuellen Koordinations- und Überwachungspflicht - bei vom Käufer direkt an die Firmen erteilten Aufträgen weder für die Durchführung noch für Mängel oder Schäden hierdurch.

3. Führt der Verkäufer Sonderwünsche im Auftrag des Käufers aus, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich Sachmängelhaftung; soweit sich dadurch der Kaufpreis erhöht oder reduziert, sind die in § 5 vereinbarten Ratenzahlungen entsprechend anzupassen.

4. Eigenleistungen des Käufers können erst nach Abnahme durch den Käufer und Besitzübergang auf den Käufer durchgeführt werden.

Eigenleistungen des Käufers sind vor Abnahme und Besitzübergang im Hinblick auf eine eventuell bestehende Überwachungsverpflichtung des Verkäufers nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Verkäufer zulässig; ein Anspruch des Käufers hierauf besteht nicht. Gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte, wobei vor Abnahme und Besitzübergang grundsätzlich nur die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen beauftragt werden dürfen.

Der Käufer hat bei der Durchführung von Eigenleistungen die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Eine Sachmängelhaftung für die mangelfreie Durchführung von Eigenleistungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer - unbeschadet seiner eventuellen Koordinations- und Überwachungspflicht - nicht. Das Fehlen von Eigenleistungen, die durch den Käufer zu erbringen sind, steht der Bezugsfertigkeit und der endgültigen Fertigstellung des Kaufobjektes nicht entgegen.

§ 9 Abnahme, Besitzübergang

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur unverzüglichen Abnahme des Kaufgegenstandes nach dessen bezugsfertiger Herstellung.
2. Der Verkäufer wird zur Feststellung der Abnahmereife eine Begehung durchführen, an der auf Kosten des Verkäufers ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger teilnimmt, der für den Verkäufer feststellt, ob das Bauvorhaben ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist und der eine Empfehlung ausschließlich zur technischen Abnahme der Gewerke abgibt.

Der Käufer, der auf seine Kosten einen Sachverständigen seiner Wahl hinzuziehen kann, erhält Gelegenheit, an dieser Begehung teilzunehmen. Der Verkäufer wird dem Käufer schriftlich an die ihm vom Käufer zuletzt genannten Adresse den Termin der Begehung rechtzeitig (mindestens 14 Tage vorher) mitteilen.

3. Der Verkäufer teilt dem Käufer sodann schriftlich an die ihm vom Käufer zuletzt genannte Adresse (unter gleichzeitiger Übersendung des vom Sachverständigen des Verkäufers erstellten Protokolls der Begehung gemäß vorstehender Ziffer 2.) die Bezugsfertigkeit des Kaufgegenstandes mit.
4. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, den Kaufgegenstand nach der Anzeige der Bezugsfertigkeit durch den Verkäufer abzunehmen. Mehrere Käufer dieses Kaufvertrages erteilen sich gegenseitig Vollmacht zur Abnahme.

Die Abnahme des Kaufgegenstandes erfolgt nach dessen Bezugsfertigkeit in einer gemeinsam mit dem Käufer durchzuführenden Besichtigung.

5. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt, in die alle noch ausstehenden Restarbeiten und erkennbaren Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht.
6. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.
7. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Ab Übergabe sowie im Falle einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet, insbesondere die Bezugsfertigkeitsrate.

§ 10 Erschließungskosten

Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des Vertragsobjektes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde, sowie alle Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt der Verkäufer alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistung des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt solche Kosten der Käufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

§ 11 Sach- und Rechtsmängel

1. Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Garantien werden nicht abgegeben.
2. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks des Vertragsobjektes wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen denen die oder einzelne Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden können, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln an einem Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung.

Der Ausschluss der Haftung gilt ferner nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

3. Der Kaufgegenstand muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Erwerber geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.
4. Dem Käufer ist bekannt, dass
 - a) auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen und auf dem Kaufgegenstand befindlichen Flächen P 4 und P 5 – wie diese aus den der Baubeschreibung (Anlage zur Bezugsurkunde) beigelegten Gartennutzungsplänen ersichtlich sind – ohne Zustimmung des Umweltamtes der Stadt Wiesbaden keine Veränderungen oder Rodungen vorgenommen werden dürfen.

Der Käufer verpflichtet sich für den Fall einer Weiterveräußerung seinen Rechtsnachfolger entsprechend zu informieren und diesem ebenfalls eine solche Informationspflicht für den Fall der Weiterveräußerung aufzuerlegen.

- b) zwischen dem Grundstück des Kaufgegenstandes (auch „Waldviertel A1“ genannt) und dem Nachbargrundstück (Flurstück 168 auch „Waldviertel A2“ genannt) an den jeweiligen Grenzen ein - etwa hälftig auf diesen beiden Grundstücken gelegener - Privatweg errichtet wird, der der Begehung durch die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden muss und vollständig von der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH bewirtschaftet und unterhalten wird, wobei die Kosten hierfür die Eigentümer des Waldviertels A1 und A2 hälftig zu tra-

gen haben; dies ist bzw. wird jeweils mit Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert;

- c) der jeweilige Eigentümer des Kaufgegenstandes sowie die weiteren Eigentümer des Waldviertels (Flurstücke 168, 170/1, 170/4, 171, 172, 173 und 174) berechtigt sind, die als Verbindung vom Langendellschlag zur Greifstraße geplante Privatstraße Simeonweg (Flurstück 170/3) zu begehen und zu befahren sowie durch Dritte begehen und befahren zu lassen – ohne Recht zum Abstellen von Fahrzeugen –, die Privatstraße Simeonweg der Begehung durch die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden muss und der jeweilige Eigentümer des Kaufgegenstandes 15,97 % der Kosten des Betriebes, der Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherungspflicht (inkl. öffentliche Abgaben, Versicherungskosten und Kosten des Winterdienstes) zu tragen hat; dies ist bzw. wird zu Gunsten der vorgenannten Eigentümer des Waldviertels jeweils mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert.

§ 12 Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruches auf Erwerb des Eigentums durch den Käufer **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung auf dem Kaufgegenstand zugunsten des Käufers - bei mehreren zu je ½ - sowie deren Löschung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat, nicht erfolgt oder beantragt sind.

Der Verkäufer ist nach Belehrung mit sofortiger Antragstellung einverstanden.

Die Rechte aus der Auflassungsvormerkung sind nicht übertragbar und nicht abtretbar.

§ 13 Auflassung

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer - bei mehreren zu je ½ - übergeht.

Sie **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Der Notar darf die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn der gesamte Kaufpreis (ohne Zinsen) gezahlt ist, was ihm der Verkäufer unaufgefordert mit eigenhändig unterschriebenem Dokument (Übermittlung als PDF/Bilddatei ist ausreichend) zu bestätigen hat oder von der die Überweisung für den Käufer ausführenden Bank durch Bankbestätigung nachzuweisen ist. Bis zum Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung (ohne Zinsen) sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne die Auflassung auszufertigen.

§ 14 Vollzug, Abwicklung

Der Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Aktenverwahrer wird beauftragt - unter Befreiung von sämtlichen Beschränkungen des § 181 BGB -, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, den Vertrag abzuwickeln und alle erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Nachweise einzuholen und rechtswirksam mit Wirkung für sämtliche Beteiligten entgegenzunehmen. Sie werden wirksam mit Zugang bei ihm. Der Notar ist ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde dem Grundbuchamt auch geteilt, getrennt oder beschränkt vorzulegen und/oder sie ganz oder teilweise zurückzunehmen. Die Vertragsbeteiligten ermächtigen den Notar weiterhin - soweit erforderlich - Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zu ergänzen, d. h. alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte. Der Notar ist berechtigt, etwaige Fehler in der Grundbuchbezeichnung sowie sonstige Schreibfehler zu berichtigen. Anfechtbare

Bescheide sind den Beteiligten jedoch selbst zuzustellen, Abschrift an den Notar wird erbeten.

§ 15 Durchführungsvollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen Frau Michaela Schmidt, Frau Nancy Grunert, Frau Anke Fahrner, Frau Jasmin Thomas, Frau Ina Braun und Frau Ronja Grund sämtlich geschäftsansässig bei dem und Angestellte des amtierenden Notars - jede für sich allein und unter Befreiung von sämtlichen Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht im Einzelfall Untervollmacht zu erteilen, alle mit diesem Vertrag (nebst Finanzierungsgrundpfandrechten) und seiner Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen, so dass sie mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten. Die Bevollmächtigten sind weiterhin berechtigt, die für die Auflassung erforderlichen Erklärungen, Identitätserklärungen, Löschungsbewilligungen und -anträge, Rangänderungsanträge und alle mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Erklärungen und Anträge vor einem Notar oder einem Gericht abzugeben und entgegenzunehmen sowie Vertragsänderungen oder -ergänzungen vorzunehmen, soweit diese der rechtlichen und wirtschaftlichen Durchführung des Vertrages dienlich sind.

Diese Vollmachten erlöschen mit Vollzug der Auflassung im Grundbuch. Bis dahin sind sie unwiderruflich und gelten über den Tod hinaus.

Die Vollmachtgeber stellen die Bevollmächtigten im gesetzlich zulässigen Umfang von der Haftung frei. Die Vollmacht gilt jedoch nur für den Fall der Beurkundung oder Beglaubigung durch den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter, Aktenverwahrer oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar.

§ 16 Außerordentliche Löschungsbewilligung

Zur vereinfachten Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes im Hinblick auf die Auflassungsvormerkung für den Fall, dass der Käufer trotz Scheiterns des Vertrages deren Löschung nicht bewirkt, vereinbaren die Beteiligten:

Der Käufer bevollmächtigt die in diesem Vertrag bevollmächtigten Angestellten des Notars – jede einzeln – mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Aktenverwahrer Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit Vollzug der Auflassung im Grundbuch. Bis dahin ist sie unwiderruflich und gilt über den Tod hinaus.

Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung dem Grundbuchamt im Namen der Beteiligten, jedoch auf Kosten des Käufers, erst zum Vollzug vorzulegen, wenn

1. der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass trotz Versenden der jeweiligen (Kaufpreisteil-) Fälligkeitsmitteilung einzelne oder mehrere Kaufpreistraten fällig sind und er deshalb von diesem Kaufvertrag wegen Zahlungsverzuges zurückgetreten ist, und
2. der Notar dem Käufer eine Durchschrift des Schreibens des Verkäufers mit Einwurfeinschreiben an die ihm zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Käufers unter Hinweis auf die hier getroffene Regelung zugestellt hat, und
3. der Käufer dem Notar nicht binnen vier Wochen nach Zugang dieses Schreibens entweder den Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung (bzw. der vollständigen Zahlung des fälligen Kaufpreisteilbetrages) oder den Nachweis der Erhebung eines gerichtlichen Verfahrens zur Feststellung der Unwirksam-

keit des Rücktritts des Verkäufers erbracht hat oder das Schreiben des Notars zwei Mal als unzustellbar zurückgeleitet wurde, und

4. die Rückzahlung etwaig bereits geleisteter Beträge sichergestellt ist.

Nachweise sind gegenüber dem Grundbuchamt nicht zu führen.

Der Notar hat den Käufer dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren, da er andernfalls seine Sicherheit (Auflassungsvormerkung) verlieren kann.

§ 17 Kosten, Sonstiges

1. Der Käufer trägt die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung im Grundbuch entstehenden Kosten - einschließlich Kosten für Notarbescheinigungen - sowie die Grunderwerbsteuer.

Die Kosten einer Vertretung trägt der Vertretene.

2. Sollte eine Bestimmung oder Teile des Vertrages ungültig sein oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Parteien sind jedoch verpflichtet, die ungültige oder lückenhafte Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen oder lückenhaften am nächsten kommt, insbesondere ihren wirtschaftlichen Zweck erreicht.

§ 18 Belehrungen

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass

- soweit der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises Fremdmittel aufnimmt, er in aller Regel dafür grundbuchliche Sicherheiten durch Bestellung von Grundpfandrechten

zu erbringen hat und dass Kreditbeschaffung und Sicherstellung eine mehrwöchige Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen kann;

- das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht, was u.a. die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes voraussetzt, und diese erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist;
- alle Vereinbarungen vollständig und richtig beurkundet sein müssen und außerhalb dieser Urkunde getroffenen Nebenabreden zur Nichtigkeit des Vertrages führen können; die Beteiligten versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben und erklären, dass mündliche Nebenabreden nicht getroffen wurden;
- die Beteiligten gemeinsam gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern haften; eine Sicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung, auf deren Möglichkeit der Notar hingewiesen hat, wird nicht gewünscht;
- der Grundbesitz bzw. der Kaufgegenstand - unabhängig von der persönlichen Schuldnerschaft - dinglich für die an die Stadt zu entrichtenden Erschließungsbeiträge und sonstigen Anliegerkosten und öffentlichen Abgaben haftet;
- die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung Gefahren mit sich bringen; wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt;
- der Notar nicht beauftragt war, steuerliche Fragen oder die steuerlichen Folgen dieses Vertrages zu prüfen und er deshalb keine steuerrechtliche Beratung übernommen und für steuerliche Erwartungen der Parteien nicht einzustehen hat.

§ 19 Ausfertigungen und Abschriften

Es wird beantragt, die Urkunde wie folgt auszufertigen:

- zwei Ausfertigungen (davon eine auszugsweise) an das Grundbuchamt (ggf. beglaubigte Abschrift in elektronischer Form)
- eine einfache Abschrift an das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- eine einfache Abschrift an den Gutachterausschuss
- sonstige erforderliche Bank- und Behördenabschriften
- je eine (auszugsweise) beglaubigte Abschrift an Verkäufer und Käufer
- bei Finanzierung des Kaufpreises eine (auszugsweise) beglaubigte Abschrift an die finanzierende Bank

Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften sind zunächst ohne die Auflassung auszufertigen. Nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises erhält das Amtsgericht, Grundbuchamt, eine vollständige Ausfertigung, die Beteiligten auf Wunsch.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen mit sämtlichen Berichtigungen, Ergänzungen und Streichungen genehmigt und von ihnen sowie der Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben:

ENTWURF