

[REDACTED]  
[REDACTED]

## Kaufvertrag mit Bauverpflichtung

Heute, am

- 17.07.2026 -

waren gleichzeitig vor mir,

[REDACTED]

Notar in München,

an meiner Geschäftsstelle in [REDACTED] anwesend:

1. Herr [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

persönlich bekannt,

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen

des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma

[REDACTED] mit dem Sitz in [REDACTED]

Anschrift: [REDACTED]

Register: [REDACTED]

2. Herr [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

und dessen Ehegattin,

Frau [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

beide [REDACTED]

nach Angabe ???,

Die Beteiligten beauftragten mich, ihre Erklärungen wie folgt zu beurkunden:

**ENTWURF**

vom 13.07.2026

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## § 1 Grundbuch- und Sachstand

1.1. Im Grundbuch des Amtsgerichts [REDACTED] für [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sind folgender „**Grundbesitz**“ und folgende Rechtsverhältnisse eingetragen:

a. [REDACTED] der [REDACTED]  
Wohnbaufläche, zu 286 qm;

[REDACTED] der [REDACTED]  
Wohnbaufläche, zu 229 qm;

Hierzu:

Stellplatznutzungsrecht an dem Grundstück [REDACTED]

Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück [REDACTED]

b. Eigentümer: Firma [REDACTED]

c. Belastungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht; Ver- und Entsorgungsleitungsrecht).

d. Belastungen in Abt. III:

[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

e. Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt unterrichtet.

1.2. Mit Urkunden des beurkundenden Notars in München vom 20.01.2026,

[REDACTED]

31.03.2026, [REDACTED]

das Grundstück in Raumeinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und eine Gemeinschaftsordnung festgelegt. Der Vorurkunde ist auch eine Baubeschreibung beigelegt.

Dabei wurde unter anderem folgende Einheit gebildet („**Grundbesitz**“):

86,90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 1.

1.3. Auf die Vorurkunde wird verwiesen. Sie lag heute in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Auf Vorlesen und Beifügen zur Niederschrift wurde verzichtet. Auf den notwendigen Vorvollzug hat der Notar hingewiesen. Auf dem Grundstück errichtet der Veräußerer eine Anlage mit insgesamt elf Eigentumswohnungen und acht Außenstellplätze.

- 1.4. Im Hinblick auf die geldwäscherechtlichen Identifizierungs- und Sorgfaltspflichten wird allseits erklärt: Soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, handeln die Beteiligten im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und sind jeweils keine politisch exponierte Person (PEP) oder ein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person einer PEP. Gleiches gilt für den oder die wirtschaftlich Berechtigten, wobei die Informationen, die dem Notar dazu zuletzt übermittelt wurden, nach wie vor zutreffen.
- 1.5. Der Erwerber bestätigt, dass ihm der beabsichtigte Text des heutigen Vertrages samt Vorurkunde vom beurkundenden Notar oder seinem Sozium vor mindestens zwei Wochen zur Verfügung gestellt wurde.

## § 2 Verkauf und Bauleistung

- 2.1. Der in § 1 genannte Eigentümer („**Veräußerer**“) verkauft an Herrn [REDACTED] und Frau [REDACTED] („**Erwerber**“; Veräußerer und Erwerber auch „**Parteien**“) zum Miteigentum zu gleichen Teilen den Grundbesitz sowie das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 mit Bestandteilen und Zubehör („**Vertragsgegenstand**“).
- 2.2. Der Veräußerer ist verpflichtet, folgendes Werk herzustellen („**Bauleistung**“).
  - a. Maßgeblich sind grundsätzlich die Bestimmungen der Vorurkunde.
  - b. Abweichungen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
    - (1) Die Abweichung ist aus einem triftigen Grund gerechtfertigt. Ein triftiger Grund ist gegeben, wenn die Änderung mindestens einem der folgenden Zwecke dient:
      - (a) Erfüllung behördlicher Auflagen oder Bedingungen.
      - (b) Sicherung der Erschließung des Erwerbsgrundstücks oder von Nachbargrundstücken.
      - (c) Beseitigung von Planungsmängeln.
      - (d) Erfüllung von Sonderwünschen anderer Erwerber.
    - (2) Die Abweichung betrifft Anlagen, die nicht im Sondereigentum des Erwerbers stehen und ihm nicht zur Sondernutzung zugewiesen sind.
    - (3) Das Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.
    - (4) Dem Erwerber dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden.
    - (5) Die Zweckbestimmung der Sondereigentumsrechte darf nicht mehr als unwesentlich geändert werden.

- (6) Abweichungen müssen zumutbar sein und dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit nicht mindern.
- c. Insbesondere sind folgende Abweichungen zulässig: Anderes Sondereigentum darf abweichend errichtet oder genutzt werden. Es darf geteilt, verbunden und erweitert werden, etwa durch Wand- und Deckendurchbrüche, Erstreckung auf Gemeinschaftseigentum oder Begründung von Sondernutzungsrechten. Gemeinschaftsanlagen dürfen verlegt und verkleinert werden, solange dies ihre Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt.
  - d. Soweit nicht abweichend geregelt, muss der Veräußerer das Werk nach den gesetzlichen und behördlichen Anforderungen herstellen.
  - e. Im Übrigen sind die heute allgemein anerkannten Regeln der Technik maßgeblich; etwaige künftige Änderungen sind nur dann maßgeblich, soweit sie heute zuverlässig vorhersehbar sind.
  - f. Bei etwaigen Abweichungen sind in folgender Reihenfolge maßgeblich: Diese Urkunde, Baubeschreibung, Baupläne und schließlich allgemein anerkannte Regeln der Technik.
  - g. Das Werk muss sich für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann.
  - h. Soweit dem Erwerber hinsichtlich der Ausstattung Wahlrechte eingeräumt sind, bestimmt der Veräußerer, in welchem finanziellen Rahmen und bei welchem Unternehmen sie ausgeübt werden können.
  - i. Im Übrigen bestimmt der Veräußerer die Bauleistung nach billigem Ermessen.
  - j. Die vorstehenden Regelungen gelten für etwa bereits erbrachte Leistungen entsprechend.
- 2.3. Klargestellt wird, dass sich die Herstellungspflicht des Veräußerers auf die in der Vorurkunde dargestellten Leistungen beschränkt. Insbesondere bleiben Teile der Bausubstanz unverändert. Das Gebäude wird nach Fertigstellung einem Neubau nicht in jeder Hinsicht gleichwertig sein. Insbesondere werden Anforderungen, die aktuell an Wärme- und Schallschutz bei Neubauten gestellt werden, nicht in vollem Umfang erfüllt sein.
- 2.4. Die Bauleistung ändert Wohnfläche und Grundriss des Vertragsgegenstandes nicht, so dass insoweit der heute tatsächlich vorhandene Zustand die vereinbarte Beschaffenheit ist.
- 2.5. Abweichend von den Bestimmungen der Vorurkunde wird vereinbart was folgt: Es wird eine Küche gemäß der dieser Urkunde beigelegten

Anlage verbaut. Auf die Anlage wird verwiesen. Der Notar hat sie vorgelesen. Die bildliche Darstellung wurde zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt.

- 2.6. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis 01.03.2027 bezugs- und vollständig fertig zu stellen. Soweit Außenanlagen bis dahin jahreszeitlich bedingt nicht fertiggestellt werden können, sind sie unverzüglich herzustellen, sobald möglich. Behinderungen wegen Umständen, die der Veräußerer nicht zu vertreten hat, hemmen den Lauf der Herstellungsfrist. Das gilt insbesondere während höherer Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen.

### **§ 3 Kaufpreis, Vergütung, Abschlagszahlungen**

- 3.1. Kaufpreis und Vergütung (zusammen kurz „**Kaufpreis**“) betragen insgesamt **€ 245.500,--**. Die mehreren Erwerber sind Gesamtschuldner. Davon entfallen:

- a. 21.199,85 € auf den Anteil an Grund- und Boden
- b. 185.369,63 € auf die Gebäulichkeiten
- c. 28.930,52 € auf den Erhaltungsaufwand
- d. 10.000,00 € auf den Stellplatz

Der Veräußerer haftet nicht dafür, dass diese Aufteilung steuerlich anerkannt wird. Die mehreren Erwerber sind Gesamtschuldner.

- 3.2. „**Grundvoraussetzungen**“ für die Fälligkeit des Kaufpreises sind folgende:

- a. Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen.
- b. Es liegt eine Freistellungsverpflichtung des Gläubigers vor, wonach das nicht zu übernehmende Grundpfandrecht im Grundbuch gelöscht wird, 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. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsgegenstandes zurückzuzahlen.
- c. Die Zuweisung des Sondernutzungsrechts gemäß § 9 Abs. 3 ist in das Grundbuch eingetragen.

- d. Der Notar hat schriftlich bestätigt, dass die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und dass ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Diese Mitteilung soll der Notar mit einfachem Brief an die Vertragsteile schicken.
  - e. Die Baugenehmigung ist erteilt. Nach Angabe des Veräußerers ist das der Fall.
- 3.3. Der Notar soll dem Erwerber Auflagen mitteilen, die Gläubiger zur Lastenfreistellung machen. Soweit solche Auflagen reichen, kann die Kaufpreisforderung nur durch ihre Erfüllung getilgt werden. Notar und Erwerber prüfen nicht, ob solche Auflagen berechtigt sind. Im Übrigen ist der Kaufpreis auf folgendes Konto zu überweisen:
- a. Kontoinhaber: Veräußerer
  - b. IBAN: [REDACTED]
- 3.4. Der Veräußerer kann Abschlagszahlungen entsprechend dem Bauablauf verlangen. Es können nur Zahlungen verlangt werden, die dem Wert des jeweils erreichten Bautenstandes entsprechen. Insgesamt darf der Veräußerer höchstens sieben Raten anfordern. Sie dürfen den nachstehenden Anteil des Kaufpreises nicht übersteigen:
- a. 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten
  - b. 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
  - c. 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
  - d. 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
  - e. 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
  - f. 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen
  - g. 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
  - h. 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
  - i. 2,1 % für den Estrich
  - j. 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
  - k. 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
  - l. 2,1 % für die Fassadenarbeiten
  - m. 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.
- 3.5. Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, wird der jeweilige Vomhundertsatz anteilig auf die übrigen Raten verteilt.
- 3.6. Bei der ersten Abschlagszahlung ist dem Erwerber Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel zu leisten. Dazu behält der Erwerber von der ersten Rate 5 % des Kaufpreises zurück. Der Veräußerer kann nach seiner Wahl Sicherheit auch durch eine Garantie oder ein sons-

tiges Zahlungsversprechen eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers leisten. Die Sicherheitsleistung entfällt, wenn der Sicherungszweck erledigt ist.

- 3.7. Liegen die Grundvoraussetzungen vor, sind die Abschlagszahlungen jeweils fällig zehn (10) Tage, nachdem dem Erwerber eine Zahlungsaufforderung des Veräußerers mit zutreffender Bautenstandsmitteilung zugegangen ist.
- 3.8. Der Erwerber ist berechtigt, den Bautenstand nach Terminabstimmung in Augenschein zu nehmen und hierzu die Baustelle auf eigene Gefahr zu betreten. Anweisungen der Bauleitung sind zu befolgen.
- 3.9. Hat der Erwerber Zahlungen aufgrund dieses Vertrages geleistet, kann der Veräußerer wegen Nichtzahlung nur dann zurücktreten, wenn die Rückzahlung durch Bürgschaft entsprechend § 108 ZPO gesichert ist.

#### **§ 4 Abnahme, Besitzübergabe, Vermietung**

- 4.1. Der Erwerber ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk bei Bezugsfertigkeit abzunehmen. Später erbrachte Leistungen sind nach Fertigstellung abzunehmen.
- 4.2. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung statt. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen. Darin werden etwaige Mängel und fehlende Leistungen aufgenommen, auch soweit sie streitig sein sollten. Andere Formen der Abnahme werden hierdurch nicht ausgeschlossen.
- 4.3. Der Besitz ist Zug um Zug vollständiger Kaufpreiszahlung, soweit tatsächlich geschuldet, zu übergeben. Hierzu wird klargestellt: Durch die Wiedergabe der Bezugsfertigkeitsrate in § 3.4.k. wird kein Anspruch auf Übergabe bereits ab Bezugsfertigkeit begründet. Besitzübergabe erfolgt vielmehr erst nach vollständiger Fertigstellung. Gesetzliche Leistungsverweigerungsrechte bleiben unberührt, insbesondere wegen geschuldeter Gegenleistungen.
- 4.4. Der Veräußerer ist verpflichtet, die erstmalige vollständige Vermietung des Vertragsobjekts zu vermitteln. Die Vermittlung hat zur Vermietung insgesamt zu einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von mindestens der nachgenannten Mietgarantie sowie an Personen zu erfolgen, in deren Person kein Grund gegen die Eingehung eines Mietverhältnisses ersichtlich ist. In den Mietverträgen ist eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Monatsmieten (ohne Betriebskosten) vorzusehen. Im Übrigen haftet der Veräußerer – vorbehaltlich der nachstehenden Mietgarantie – nicht für Bestand und Einbringlichkeit der Mietforderung.
- 4.5. Der Veräußerer gibt mit Wirkung zum Monatsersten nach vollständiger Kaufpreiszahlung bis einschließlich 3 Monate danach an den Erwerber eine

Erstvermietungsgarantie für den Vertragsgrundbesitz in Höhe von EUR 838,38. Dies heißt, der Veräußerer wird den Erwerber im obigen Zeitraum so stellen, als würde dieser eine Nettokaltmiete von EUR 838,38 monatlich erwirtschaften. Einen etwaigen Differenzbetrag zwischen dem genannten Mietgarantiebetrag und der im jeweiligen Kalendermonat tatsächlich vereinbarten Nettomonatskaltmiete aus der Vermietung des Vertragsgegenstandes wird der Veräußerer dem Erwerber monatlich im Nachhinein ausgleichen. Die Mietgarantie erlischt mit sofortiger Wirkung, sobald die mietvertraglich vereinbarten Nettomonatskaltmieten aus der Vermietung des Vertragsgegenstandes den Mietgarantiebetrag erreichen oder übersteigen.

- 4.6. Vor Besitzübergang geleistete Mietsicherheiten sind dem Erwerber mit Besitzübergang zu übertragen. Die Miete steht dem Erwerber für die Zeit ab Besitzübergang zu. Der Veräußerer tritt vorsorglich die Mietzinsansprüche gegen den Mieter ab diesem Zeitpunkt an den dies annehmenden Erwerber ab. Der Notar hat auf die Vorschrift des § 566 BGB hingewiesen. Veräußerer und Erwerber vereinbaren vorsorglich eine Vertragsübernahme. Die Zustimmung des Mieters werden die Vertragsbeteiligten selbst einholen.
- 4.7. Mietverhältnisse nach Maßgabe vorstehender Regelungen werden vom Erwerber mit Wirkung vom Besitzübergang übernommen. Die Abrechnung der Betriebskosten für das bei Besitzübergang laufende Wirtschaftsjahr ist Sache des Erwerbers.
- 4.8. Sollten anteilige Zinsbeträge in der Zeit vor Vermietung, also der Vereinbarung des Mietzinses anfallen, so verpflichtet sich der Veräußerer zur Übernahme im Innenverhältnis in voller Höhe. Der Erwerber hat derartige Beträge durch Vorlage von Bankbescheinigungen (Kontoauszügen) nachzuweisen. Die Beträge sind spätestens 30 Tage nach Anfordern fällig.

## **§ 5 Erschließungskosten**

- 5.1. Erschließungsbeiträge oder sonstige Anliegerbeiträge trägt der Veräußerer insoweit, als die entsprechenden Maßnahmen vom Veräußerer vertraglich geschuldet sind, sie bei Besitzübergang bautechnisch durchgeführt sind oder damit zusammenhängende Restarbeiten darstellen, für sie bis zum Besitzübergang Vorausleistung oder Sicherheit verlangt wurde oder sie Gegenstand eines Erschließungsvertrages sind. Rückerstattung von Vorausleistungen auf solche Maßnahmen stehen dem Veräußerer zu. Im Übrigen trägt solche Beiträge der Erwerber.
- 5.2. Besteht bei Fälligkeit der bei Besitzübergang fälligen Rate die Möglichkeit, dass der Erwerber für Beiträge in Anspruch genommen wird, die nach vor-

stehender Regelung der Veräußerer zu tragen hat, kann der Erwerber einen angemessenen Kaufpreisteil zurückbehalten. Das Zurückbehaltungsrecht entfällt, wenn der Sicherungszweck erledigt ist oder dem Erwerber Sicherheit durch Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts geleistet ist.

## § 6 Rechtsmängel

- 6.1. Der Veräußerer hat dem Erwerber den Vertragsgegenstand frei von Rechten zu verschaffen, die Dritte in Bezug auf ihn geltend machen können, es sei denn, solche Rechte werden vom Erwerber ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen.
- 6.2. Der Erwerber übernimmt die in dieser Urkunde bezeichneten Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs.
- 6.3. Die Belastung in Abteilung III ist zu löschen. Allen Lastenfreistellungserklärungen wird mit **Vollzugsantrag** zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen sein sollte. Der Veräußerer überträgt alle Rechte, die mit den nicht übernommenen Belastungen zusammenhängen, auf den Erwerber, insbesondere Rückgewähransprüche. Die Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist und entfällt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist. Der Erwerber nimmt sie an.
- 6.4. Etwaige altrechtliche Dienstbarkeiten werden vom Erwerber übernommen. Der Veräußerer versichert, dass ihm von solchen, von Überbauten oder baurechtlichen Abstandsflächenübernahmen nichts bekannt ist.

## § 7 Sachmängel

- 7.1. Der Veräußerer hat dem Erwerber die Bauleistung frei von Sachmängeln zu verschaffen. Insoweit gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag. Der Notar hat sie in Grundzügen erläutert.
- 7.2. Normale Abnutzung ist kein Mangel. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen. Laufende Wartung obliegt dem Erwerber. Risse in Bauteilen, die im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit eventuell auftreten, können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen bis 0,3 mm Breite keinen Mangel dar.
- 7.3. Der Veräußerer übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass das Grundstück oder die von der Werkleistungspflicht nicht betroffenen Gebäudeteile frei sind von Sachmängeln, es sei denn, in dieser Urkunde ist etwas anderes geregelt. Er haftet demnach grundsätzlich nicht für Bodenbeschaffenheit, Flächenmaß oder Mängel an den unverändert bleibenden Gebäudeteilen. Er gewährleistet jedoch, dass das Gebäude auf dem Grundstück be-

stimmungsgemäß genutzt werden kann und dass etwaige Mängel des Grundstücks nicht zu Mängeln der Bauleistung führen. Er versichert ferner, dass ihm verborgene Mängel des Grundstücks nicht bekannt sind.

- 7.4. Maßgeblich für die Pflichten des Veräußerers sind alleine die Bestimmungen in dieser Urkunde und der Vorurkunde. Sonstige Beschaffenheitsvereinbarungen treffen die Parteien nicht. Insbesondere sind etwa vor Vertragsschluss mitgeteilte, in dieser Urkunde nicht wiedergegebene Beschaffenheiten nicht vereinbart.
- 7.5. Soweit vorstehend Rechte des Erwerbers bei Mängeln ausgeschlossen oder begrenzt wurden, gilt dies nicht bei Arglist oder für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder bei grobem Verschulden gemäß § 309 Nr. 7 BGB.
- 7.6. Sicherungshalber tritt der Veräußerer an den Erwerber sämtliche Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche ab, die ihm im Hinblick auf den Vertragsgegenstand zustehen. Im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum erfolgt die Abtretung zur gleichrangigen Mitberechtigung neben bisherigen und künftigen Erwerbern; insoweit bleibt der Veräußerer zur Verfügung ermächtigt. Die Abtretung wird wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen im Verzug ist oder ihnen eine dauerhafte Einrede entgegensteht und der Erwerber die von ihm tatsächlich geschuldeten Zahlungen geleistet hat. Der Veräußerer bleibt berechtigt, die abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten geltend zu machen. Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden von der Abtretung nicht berührt. Der Erwerber nimmt diese Abtretung an. Der Notar darüber informiert, dass möglicherweise vertragliche Beschränkungen die Abtretung ausschließen.
- 7.7. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand zum gleitenden Neuwert gegen Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm zu versichern. Der Versicherungsschutz ist aufrecht zu erhalten, bis die von der Eigentümergemeinschaft abzuschließende Versicherung beginnt.

## **§ 8 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Mit Besitzübergang tritt der Erwerber anstelle des Veräußerers in alle Rechte und Pflichten gegenüber Miteigentümern, Gemeinschaft und Verwalter ein.

## **§ 9 Vormerkung, Zuweisung Sondernutzungsrecht**

- 9.1. Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber **beantragt**, eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen. Sie sichert den Anspruch des Erwerbers gegen den Veräußerer auf Übertragung des Eigentums am

Grundbesitz und erhält folgende Rangstelle: Nach etwaigen Grundpfandrechten, die unter Beteiligung des Erwerbers bestellt werden, im Übrigen nur nach eingangs genannten Belastungen oder besser. Der Erwerber bewilligt und **beantragt**, diese Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsübertragung wieder zu löschen, vorausgesetzt, zwischenzeitlich sind keine Eintragungen ohne seine Mitwirkung erfolgt.

- 9.2. Der Erwerber kann den vormerkungsgesicherten Anspruch an Finanzierungsgläubiger verpfänden. Im Übrigen kann er über ihn nur mit Zustimmung des Veräußerers verfügen.
- 9.3. Aufgrund Ermächtigung in § 9 der Gemeinschaftsordnung zur Vorurkunde weist der Veräußerer hiermit dem Grundbesitz das in § 2 Abs. 1 dieser Urkunde mitverkaufte Sondernutzungsrecht zu. Er bewilligt und **beantragt**, diese Zuweisung in das Grundbuch einzutragen.

## § 10 Übertragung

- 10.1. Die Parteien sind einig, dass das Eigentum an dem Grundbesitz wie vereinbart auf den Erwerber übergeht.
- 10.2. Der Veräußerer bewilligt, diese Rechtsübertragung in das Grundbuch einzutragen. Die Bewilligung ist aufschiebend bedingt. Sie wird erst wirksam, wenn der Veräußerer ihn dazu anweist. Hierzu ist er unter folgenden Voraussetzungen verpflichtet:
  - a. Die Bauleistung ist vollständig erbracht und der Kaufpreis ist in tatsächlich geschuldeter Höhe bezahlt.
  - b. Oder die Bauleistung ist nicht vollständig erbracht, das Unvermögen des Veräußerers zu ihrer Vollendung steht fest und es ist ein Teil des Kaufpreises in tatsächlich geschuldeter Höhe bezahlt, der dem erreichten Bautenstand entspricht.

## § 11 Finanzierung

- 11.1. Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung gegen den jeweiligen Eigentümer vollstreckbarer Grundschulden an dem Grundbesitz in beliebiger Höhe für Rechnung des Erwerbers mitzuwirken, wenn sie zugunsten eines Kreditinstituts oder Versicherungsunternehmens mit Sitz oder Zulassung in Deutschland erfolgt.
- 11.2. Die Urkunde zur Grundschuldbestellung muss sinngemäß folgende Bestimmung enthalten: „Der Gläubiger darf die Grundschuld nur insoweit behalten oder verwerten, als er Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisforderung gemäß diesem Kaufvertrag geleistet hat. Abweichende Sicherungszweckvereinbarungen gelten erst ab Vollzug der Auflassung.“

- 11.3. Eine solche Grundsuld wird vom Erwerber übernommen. Der Veräußerer überträgt alle Rechte, die mit ihr zu tun haben, auf den Erwerber. Diese Übertragung wirkt mit Vollzug der Auflassung. Der Erwerber nimmt sie an.
- 11.4. Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber, ihn bei den vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht kann nur vor dem Notar ausgeübt werden.
- 11.5. Mehrere Erwerber erteilen sich gegenseitig entsprechende Vollmacht. Diese Vollmacht berechtigt außerdem dazu, die persönliche Haftung mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu übernehmen und Rangerklärungen zu Auflassungsvormerkung und Finanzierungsgrundsuld abzugeben.

## **§ 12 Durchführungs- und Änderungsvollmacht**

- 12.1. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer unwiderruflich Vollmacht für folgende Rechtshandlungen:
  - a. Erschließungsdienstbarkeiten für Nachbargrundstücke und öffentliche oder private Versorgungsträger zu bestellen, zu übernehmen und ihnen Rang vor der Vormerkung und vor Verwertungsrechten zu verschaffen.
  - b. Teilungserklärung, Sondereigentum, Miteigentumsanteile, Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung zu ändern.
  - c. Diesen Kaufvertrag entsprechend anzupassen.
  - d. Den Grundbesitz aufzulassen.
- 12.2. Im Innenverhältnis sind Änderungen nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - a. Der Veräußerer ist gemäß § 2.2.b) zu Abweichungen von den Bestimmungen der Vorurkunde befugt. Miteigentumsanteile dürfen dabei nur zur Anpassung an abweichende Wohnflächenverhältnisse geändert werden. Liegen diese Voraussetzungen vor, hat der Veräußerer Anspruch auf die betreffende Änderung.
  - b. Oder der Erwerber hat der Änderung durch Erklärung gegenüber dem Notar in Textform zugestimmt.
- 12.3. Von der Vollmacht kann nur vor dem Notar [REDACTED] gemacht werden. Der Notar wird beauftragt, vorstehende Beschränkungen im Innenverhältnis zu überwachen.
- 12.4. Die Vollmacht erlischt, wenn der Veräußerer nicht mehr Miteigentümer des Grundstücks ist. Im Übrigen ist die Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt.
- 12.5. Der Veräußerer hat den Erwerber von der Ausübung der Vollmacht zu informieren und ihn von sämtlichen Kosten freizustellen.

### **§ 13 Wirksamkeit und Vollzug**

- 13.1. Der Erwerber kann erst dann als neuer Rechtsinhaber in das Grundbuch eingetragen werden, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.
- 13.2. Sonst sind keine behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen oder Bestätigungen erforderlich.

### **§ 14 Vollzugsvollmacht**

- 14.1. Der Notar ist ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde umfassend zu betreiben, insbesondere beliebige Erklärungen in allen Instanzen des Grundbuchverfahrens abzugeben, entgegenzunehmen und zu ändern. Teilvollzug ist gestattet.
- 14.2. Die Vollmacht ermächtigt nicht dazu, beschwerende oder Zwischenbescheide entgegenzunehmen.

### **§ 15 Kosten, Abschriften, Sonstiges**

- 15.1. Notarkosten für Beurkundung, etwaige Betreuung und Vollzug trägt der Erwerber, ebenso Grundbuch- und Katasterfortführungsgebühren sowie Grunderwerbsteuer. Der Notar hat darüber informiert, dass alle Beteiligten hierfür nach außen als Gesamtschuldner haften.
- 15.2. Sonstige Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.
- 15.3. Von dieser Urkunde werden erteilt:

#### **Abschrift(en)**

- Veräußerer (nur elektronisch)
- Erwerber
- Finanzamt – Grunderwerbsteuer –
- Gutachterausschuss
- Finanzierungsgläubiger Erwerber
- Grundpfandgläubiger Veräußerer nur auf Anforderung
- Makler [REDACTED]

#### **beglaubigte Abschrift(en)**

- Grundbuchamt
- 15.4. Nach Endvollzug erhält der Erwerber vom Notar einen vollständigen Grundbuchausdruck.
- 15.5. Die Beteiligten sind einverstanden, dass der Notar unverschlüsselte E-Mails versendet, auch soweit sie persönliche Daten beinhalten.

- 15.6. Änderungen ihrer persönlichen Daten (insbesondere Anschrift und Bankverbindung) müssen die Parteien mindestens in Textform mit Scan von Unterschrift und Ausweis oder in Schriftform mitteilen („**qualifizierte Textform**“).
- 15.7. „**Notar**“ im Sinn dieser Urkunde ist der beurkundende Notar, sowie jeweils einzeln dessen Sozios, deren amtliche Vertreter und Nachfolger, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
- 15.8. Soweit in dieser Urkunde Vollmacht erteilt und nichts anders bestimmt ist, ist jeder Vertreter einzeln, unwiderruflich und über den Tod hinaus bevollmächtigt sowie zu Rechtsgeschäften mit sich im eigenen Namen und als Vertreter eines Dritten und befugt, ferner zur Erteilung von Untervollmacht.

## § 16 Hinweise

- 16.1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein, alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
- 16.2. Zahlungen auf die Kaufpreisforderung müssen durch Banküberweisung erbracht werden. Barzahlungen sind verboten.
- 16.3. Der Notar berät nicht zu steuerlichen Fragen.
- 16.4. Der Notar berät grundsätzlich nicht zu den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Vertrages, insbesondere nicht zur Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung.
- 16.5. Es ist weder gesetzlich gefordert noch vorgesehen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens durch eine Bürgschaft oder auf andere Weise abgesichert wird.

Vorgelesen vom Notar  
von den Erschienenen genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben