

Bauträgervertrag

Heute, den

- Datum-

erschieden vor mir,

Dr. Jürgen Schlögel/Dr. Wolfgang Kleeberger,

Notar in Bad Aibling, an meiner Geschäftsstelle Maximiliansplatz 1,
83043 Bad Aibling:

1. Frau **Theresa Ober/Olivia Prenntzell,**

geboren am 22.10.1992/25.08.1997,

geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,
dem Notar von Person bekannt,

hier handelnd für die Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

mit Sitz in Kolbermoor,

(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor)

aufgrund in Urschrift vorgelegter Vollmacht vom 18.05.2021,
URNr. S 1131(2)/2021 des **amtierenden** Notars **Dr. Jürgen Schlö-**
gel in Bad Aibling, welche dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift
beigefügt ist.

2. **Herr** _____ ,

geboren am _____ ,

und dessen Ehefrau,

Frau _____ ,

geboren am _____,
beide wohnhaft _____,
nach Angabe verheiratet, im gesetzlichen Güterstand,
ausgewiesen durch amtliche Lichtbildausweise.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Die Beteiligten – soweit natürliche Personen – erklärten vorweg, dass sie auf eigene Rechnung bzw. – in etwaigen Vertretungsfällen – auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen handeln. Die Beteiligten erklärten sodann:

I. Grundbuchstand, Vorbemerkung

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts **Rosenheim** für

Bad Aibling Blatt 9330

bzw. neu anzulegende Grundbuchblätter

wird nach Vollzug verschiedener Vorurkunden, insbesondere nach Vollzug der nachstehend in Ziff. I. (5) bezeichneten Teilungserklärung vorgetragen sein:

Gemarkung Bad Aibling, rechtlich vereinigt:

Fl.Nr. 9	Kirchzeile 7a, Gebäude- und Freifläche	zu	858 m ² ,
Fl.Nr. 10	Nähe Kirchzeile, Gebäude- und Freifläche	zu	170 m ² ,
Fl.Nr. 1/2	Nähe Kirchzeile, Gebäude- und Freifläche	zu	84 m ² ,

hieran

- a) **Blatt ____**: ____/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. WE-__**
laut Aufteilungsplan im ____geschoss **einschließlich Balkon**;
hierzu zugewiesen folgende Sondernutzungsrechte:
Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Ter-
rasse einschließlich Gartenanteil/am Dachgarten;
- b) **Blatt ____**: 1/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
Nr. __ laut Aufteilungsplan **innerhalb des in der Tiefgarage gele-**
genen, im Aufteilungsplan mit Nrn. __-__ bezeichneten Parksyste-
ms, bestehend aus 16 Stellplätzen;
hierzu zugewiesen das Sondernutzungsrecht an dem im Auftei-
lungsplan mit „SNR KA __“ bezeichneten Abstellraum im Keller
(Ebene U2);

Eigentümer:

Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, Kolbermoor,
Amtsgericht Traunstein, HRA 12325;

Abteilung II:

- lastend an Fl.Nr. 9:
Gewerbebetriebsbeschränkung für Sparkasse Rosenheim-Bad
Aibling, Rosenheim und Bad Aibling.
- je lastend an Fl.Nr. 1/2:
 - Verbot des Betriebes einer Brauerei und eines Bierdepots für
den jeweiligen Eigentümer von Flst. 155, 206, 150, 152;
 - Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3,
6/5 und 8;
 - Starkstromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von
Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5;

- Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8;
- Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 6, 6/2, 6/5 und 8;
- Fensterrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 6;
- Geh- und Fahrrecht mit Benützungsberechtigung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 6;
- PKW-Stellplatznutzungsrecht (Tiefgarage) für Stadt Bad Aibling;
- Geh- und Fahrrecht für Stadt Bad Aibling;
- Gebäudeanbau – und Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1;
- Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flst. 1 auf Überbaurente;
- Überbauduldungsverpflichtung für jeweiligen Eigentümer von Flst. 6;
- je lastend an Fl.Nrn. 10, 9 und 1/2:
 - Stellplatznutzungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1/1, 9/1, 6, 6/5 und 7/1;
 - Reallast (Verpflichtung zur Lieferung von Strom zum Betrieb einer Heizanlage) zugunsten der „WEG Marienplatz 4, 4 a, Kirchzeile 1, 3, Bad Aibling“;
 - Kinderspielplatzmitbenützungsberechtigung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5, 7/1, bzw. Fl.Nrn. 9/2, 10/1;
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungsverpflichtung) zugunsten der Firma Werndl & Partner GmbH, Kolbermoor;
 - Verzicht auf Überbaurente zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Fl.Nrn. 9/2, 10/1;

- Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Fl.Nrn. 9/2, 10/1 der Gemarkung Bad Aibling;
- Regenwasserableitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Fl.Nrn. 9/2, 10/1 der Gemarkung Bad Aibling.

Abteilung III:

lfd. Nr. 1, zur Mithaft: Grundschild ohne Brief über € 40.290.000,00 für die MERKUR PRIVATBANK KGaA, München.

Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG behält sich das Recht vor, zur Finanzierung des nachstehend bezeichneten Bauvorhabens weitere Globalgrundpfandrechte im Grundbuch zur Eintragung zu bringen.

(2) Dieser Urkunde ist als **Anlage 1** ein Lageplan beigelegt, aus dem der vorstehend in Ziff. I. (1) näher bezeichnete Grundbesitz ersichtlich ist. Der Lageplan (Anlage 1) wurde zur Durchsicht vorgelegt.

Anhand des aufliegenden Lageplanes wird festgestellt, dass das wegfallende Grundstück Fl.Nr. 10 vorgesehen ist zur Verschmelzung mit dem aufnehmenden Grundstück Fl.Nr. 9.

(3) Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG errichtet auf dem in Ziff. I. (1) näher bezeichneten Baugelände ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 23 Wohnungen, **Fehler! Textmarke nicht definiert.** 85 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 12 oberirdischen Kfz-Stellplätzen innerhalb des Baugeländes. Unter dem Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit hat sich die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG nach den Bestimmungen der

nachfolgend in Bezug genommenen Teilungserklärung das Recht vorbehalten, über maximal drei der vorhandenen Stellplätze einen Vertrag mit einem Car-Sharing-Betreiber abzuschließen.

Das Landratsamt Rosenheim hat das Bauvorhaben mit Bescheid vom 21.09.2022, AZ: BG-2022-1452/Bad Aibling, baurechtlich genehmigt.

Sondernutzungsrechte wurden begründet an Abstellräumen im Kellergeschoss, am Dachgarten sowie an Gartenflächen einschließlich über die einzelnen Gärten zugänglicher Stege zum Mühlbach.

Das Bauwerk wird in Form eines ober- und unterirdischen Überbaus zum Teil im Bereich des südlich an das Baugelände angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling im Eigentum der Sparkasse Rosenheim Bad Aibling errichtet. Zudem ragt die geplante Tiefgarage unterirdisch über in das Grundstück Fl.Nrn 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling im Eigentum der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG. Verwiesen wird insofern auf Ziff. I. (5) bzw. Ziff. V. der nachfolgend in Bezug genommenen Teilungserklärung.

(4) Innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling befindet sich eine Tiefgarage mit Zufahrt über eine im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 7/1 der Gemarkung Bad Aibling befindliche Tiefgaragenrampe. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan.

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens entsteht innerhalb des Baugeländes ein weiteres, rechtlich selbständiges Tiefgaragenbauwerk. Die Baudurchführung erfolgt mittels baulicher Erweiterung und Öffnung der im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1/1 bestehenden Tiefgarage gen Norden hin.

Mit Urkunden des **amtierenden** Notars **Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling** vom 30.03.2022, UVZ-Nrn. S 693/2022 und S 694/2022, wurden Regelungen zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und dessen künftiger Erschließung getroffen. Die im Bereich des Baugeländes im Zuge der Baudurchführung ober- und unterirdisch entstehenden Kfz-Stellplatzflächen wurden zum Teil mittels Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten der Nutzung durch die künftige Wohnungseigentümergeinschaft entzogen.

Der innerhalb des Baugeländes zur Ausführung gelangende Kinder-spielplatz ist vorgesehen zur Mitbenützung durch die künftigen Eigentümer/Mieter/Besucher/sonstige Nutzungsberechtigte des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling sowie durch die Eigentümer des Grundstückes Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des gegenständlichen Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ und des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling erfolgt im Verbund mittels Wärmepumpen und Holz Pelletheizung. Die Stromversorgung der Wärmeerzeugungsanlagen erfolgt über Photovoltaikanlagen auf den Dächern beider Bauvorhaben. Der Wärmeerzeugungsgemeinschaft sollen die Eigentümer weiterer Grundstücke beitreten können. Die innerhalb des gegenständlichen Bauvorhabens geplante Brandmeldeanlage ist auch vorgesehen zur Überwachung der Wohnanlage „Lichtspielhaus“. Die innerhalb der Wohnanlage „Lichtspielhaus“ geplante Paketbox ist vorgesehen zur Mitbenützung durch die Eigentümer, Mieter oder Inhaber sonstiger Nutzungsrechte innerhalb der gegenständlichen Wohnanlage. Zuzufolge weiterer Urkunde des **amtierenden** Notars **Dr. Jürgen**

Schlögel in Bad Aibling vom 22.03.2023, UVZ-Nr. S 534/2023, wurden entsprechende Dienstbarkeiten und Reallasten bestellt.

Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist der nachstehend bezeichneten Teilungserklärung beigelegt, vgl. Anlagen 4, 5 und 5.1 hierzu.

(5) Mit Urkunde des **amtierenden** Notars **Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling** vom 22.03.2023, UVZ-Nr. S 535/2023, - im Folgenden „Teilungserklärung“ genannt – hat der Eigentümer den in Abs. (1) näher bezeichneten Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt, die Gemeinschaftsordnung der Wohnungs- und Teileigentümer und die Baubeschreibung für die Ausführung des Bauvorhabens festgelegt.

Sondernutzungsrechte wurden begründet an einzelnen Abstellräumen im Kellergeschoss, an Terrassen- und Gartenflächen sowie an dem Dachgarten im 5. Obergeschoss.

Neben der vorstehend in Ziff. I. (3) beschriebenen Überbauduldungsverpflichtung wurden zugunsten des WEG-Grundstückes als Inhalt der Teilungserklärung am Grundstück Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling verschiedene Dienstbarkeiten bestellt, namentlich:

- Grunddienstbarkeit zur Sicherung eines KFZ-Stellplatznutzungsrechtes,
- Grunddienstbarkeit zur Sicherung eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechtes,
- Grunddienstbarkeit zur Sicherung eines Regenwasserableitungsrechtes.

Die Teilungserklärung liegt bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Den Beteiligten ist deren Inhalt - **insbesondere die Baubeschreibung** - bekannt. Sie haben vor der heutigen Beurkundung eine Abschrift der genannten Urkunde erhalten. Die Pläne, die der Teilungserklärung beigeheftet sind, wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Sie verzichten darauf, die Vorurkunde erneut vorzulesen und dieser Urkunde beizufügen.

Die Beteiligten verweisen auf die Teilungserklärung als Bestandteil dieser Niederschrift. Der Notar hat darüber belehrt, dass die Bestimmungen in der Teilungserklärung damit für die Beteiligten verbindlich sind.

(6) Gemäß Ziff. VI. (1) der der Teilungserklärung als Anlage 7 beigelegten Gemeinschaftsordnung weist der aufteilende Eigentümer hiermit dem Eigentümer des heute verkauften Wohnungseigentums Nr. [REDACTED] zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zu:

- **das Sondernutzungsrecht an** dem im Aufteilungsplan mit Nr. „SNR KA [REDACTED]“ bezeichneten Abstellraum.

Es wird bewilligt und

beantragt,

dies in das Grundbuch einzutragen.

(7) Grundrisspläne des Vertragsobjekts sind dieser Urkunde als **Anlage 2** beigelegt. Sie wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Die Pläne sind nur für das Vertragsobjekt verbindlich.

II. Verkauf

Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kolbermoor

- nachstehend "Veräußerer" genannt -
verkauft

an

Frau und Herrn

- nachstehend "Erwerber" genannt -

zum **Miteigentum nach gleichen Anteilen**

mit allen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör:

- das in Ziff. I. (1) näher bezeichnete Wohnungseigentum (einschließlich damit bereits verbundener Sondernutzungsrechte);
- das Sondernutzungsrecht gem. Ziff. I. (6).

III. Auflassung, Vormerkung, Verfügungsbeschränkung

(1) Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziff. II. einig.

Die Eintragung des Eigentumsübergangs wird jedoch in dieser Urkunde **weder** bewilligt **noch** beantragt.

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unwiderruflich den amtierenden Notar, die Eintragung des Eigentumsübergangs zu bewilligen und zu beantragen. Der Notar wird angewiesen, die Vollmacht nur auszuüben, wenn der Veräußerer diesem schriftlich zugestimmt hat. Der Veräußerer ist verpflichtet, diese Zustimmung zu erteilen, wenn die Abnahme des Kaufgegenstandes durchgeführt und der geschuldete

Kaufpreis bezahlt ist. Der Erwerber kann die Zustimmung des Veräußerers zum Vollzug der Auflassung bereits vor vollständiger Fertigstellung dann verlangen, wenn feststeht, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Baustandes entsprechenden Kaufpreisanteils. Die Zustimmung ist dann nicht zu erteilen, wenn die Gläubigerin entsprechend von einem in der Freistellungserklärung enthaltenen Vorbehalt entsprechend § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV Gebrauch macht.

(2) Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Erwerbers gemäß Ziff. II. bewilligt der Veräußerer und

beantragt

der Erwerber, eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

Die Vormerkung erhält Rang unmittelbar nach den in Ziff. I. (1) genannten Belastungen sowie Rang nach etwaigen Grundpfandrechten des Erwerbers zur Kaufpreisfinanzierung. Auf besonderen Antrag des Notars kann sie auch an nächst offener Rangstelle eingetragen werden.

Der Erwerber bewilligt und

beantragt,

die Vormerkung gleichzeitig mit Eintragung der Auflassung wieder zu löschen, vorausgesetzt es bestehen keine beeinträchtigenden Zwischeneintragen, denen der Erwerber nicht zugestimmt hat.

Auf den für die Eintragung der Vormerkung notwendigen Vorvollzug der Teilungserklärung hat der Notar hingewiesen.

(3) Der Erwerber **bevollmächtigt** hiermit unwiderruflich den amtierenden Notar, die Löschung der zu seinen Gunsten gem. Abs. (2) im Grundbuch zur Eintragung gelangenden Vormerkung zu bewilligen

und zu beantragen. Die Vollmacht umfasst nicht die Erklärung der Aufgabe der Vormerkung nach materiellem Recht.

Der Notar wird angewiesen, die Vollmacht nur auszuüben, wenn

- a) der Veräußerer dem Notar gegenüber schriftlich mitgeteilt hat, dass er von der heutigen Kaufvereinbarung in Ausübung gesetzlicher Rücktrittsrechte zurückgetreten ist und
- b) der Notar dem Erwerber an dessen im Urkundeneingang genannte Anschrift den Rücktritt des Veräußerers schriftlich per Einschreiben mit Rückschein mitgeteilt und die Löschung der Vormerkung angekündigt hat, und
- c) der Erwerber nicht binnen vier Wochen ab Zugang der unter b) genannten Mitteilung dem Notar gegenüber der Löschung der Vormerkung unter Angabe von Gründen schriftlich widersprochen hat, oder die Mitteilung zweimal als unzustellbar an den Notar zurückgeleitet wurde.

Der Notar ist im Falle der Unzustellbarkeit von Sendungen an den Erwerber ausdrücklich nicht zu Nachforschungen, insbesondere zur Einholung von Auskünften der Meldebehörden verpflichtet.

IV. Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für den Vertragsbesitz gemäß Ziffer II. beträgt **insgesamt**

€ ,00

(i.W.: Euro).

Hiervon entfällt

- auf den verkauften Tiefgaragenstellplatz
ein Teilbetrag in Höhe von € _____,00,

- auf die verkaufte Wohnung samt zugewiesener Sondernutzungsrechte ein Teilbetrag in Höhe von € _____,00,
- auf die in beigefügter **Anlage 3** aufgeführten Ausstattungen ein Teilbetrag in Höhe von € _____,00.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Eine Erhöhung oder Ermäßigung der gesetzlichen Mehrwertsteuer lässt den Kaufpreis unberührt.

Der Kaufpreis enthält insbesondere:

- die anteiligen Grundstückskosten;
- die Bau- und Baunebenkosten;
- die Kosten für die Erstellung der Außenanlagen, soweit sie in der Baubeschreibung aufgeführt sind;
- die Kosten und Gebühren für die Herstellung und den Erstanchluss an Wasser, Strom und Abwasserkanal;
- die gesamten Kosten der Ersterschließung und Kosten für Naturschutzmaßnahmen nach dem BauGB sowie alle Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabenrecht, soweit sie sich auf Maßnahmen beziehen, die von der Gemeinde für die Erteilung der Baugenehmigung für das Vertragsobjekt verlangt werden oder von der Gemeinde bis heute beschlossen wurden; der Veräußerer versichert in diesem Zusammenhang, dass alle bis heute von der Gemeinde erhobenen Beiträge bezahlt sind;
- etwa nachfolgend aufgeführte Sonderleistungen.

Im Kaufpreis **nicht** enthalten sind:

- die mit dem Erwerb des Vertragsgegenstandes im Zusammenhang stehenden Kosten, wie insbesondere Grundbuch- und Notargebühren;
- die Kosten der Gebäudeeinmessung; diese haben die Erwerber

anteilig entsprechend der erworbenen Miteigentumsanteile zueinander zu tragen;

- die Kosten der Sonderausstattungen in Abweichung von der Baubeschreibung - Sonderwünsche -, soweit in diesem Vertrag nicht vereinbart ist, dass sie durch den in der Urkunde vereinbarten Kaufpreis abgegolten sind;
- die Grunderwerbsteuer;
- die Kosten der Kaufpreisfinanzierung;
- die Anschluss- und Benutzungsgebühren für Fernmeldeanlagen (Telefon, TV/Radio, Internet, u.ä.).

Kosten für etwaige weitere künftige Erschließungsmaßnahmen sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber zu tragen.

Der Notar hat hierzu darauf hingewiesen, dass Erschließungsbeiträge sowie Beiträge, Gebühren und Abgaben nach dem Kommunalabgabenrecht als öffentliche Last auf dem Vertragsgrundstück auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber ruhen und somit das Vertragsgrundstück für solche Kosten, soweit sie vom Veräußerer nicht bezahlt wurden, haftet. Der Notar hat Maßnahmen zur Sicherung aller für die noch ausstehenden Erschließungsmaßnahmen anfallenden Kosten angeregt, wie z.B. Übergabe einer Bankbürgschaft für diese ausstehenden Kosten oder die Zurückbehaltung eines entsprechenden Kaufpreisteilbetrages. Auf solche Sicherungsmaßnahmen wird vom Erwerber jedoch ausdrücklich verzichtet.

(2) Für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreistraten gelten folgende **Grundvoraussetzungen**:

- a) Die Baugenehmigung für das Vertragsobjekt muss vorliegen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzung wird hiermit vom Veräußerer bestätigt, vgl. vorstehend Ziff. I. (3).

- b) Der Notar hat schriftlich bestätigt, dass:
- alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen;
 - die Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers rangrichtig im Grundbuch eingetragen ist,
 - die vertragsgemäße Lastenfreistellung, entsprechend § 3 Abs. 1 MaBV gesichert ist. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich die Globalgläubigerin auch das Recht vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

Solange die vorgenannten Grundvoraussetzungen nicht vorliegen, ist der Veräußerer berechtigt, Kaufpreisteile entsprechend dem nachstehenden Ratenplan fällig zu stellen, wenn er dem Erwerber eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft gemäß § 7 Abs. 1 MaBV aushändigt. Die Bürgschaft muss alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte sichern. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Veräußerer.

(3) Weitere Voraussetzung für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreistraten und Zahlungen des Erwerbers ist, dass der Veräußerer dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des gesamten Erwerbspreises gestellt hat. Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

Der amtierende Notar wird vom Erwerber beauftragt und bevollmächtigt, die Sicherheit für ihn in Empfang zu nehmen und zu verwahren. Der Notar wird die Sicherheit dem Erwerber auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben; die Herausgabe ist von keinerlei Einschränkungen abhängig.

Die Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann, insbesondere, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel vollständig fertig gestellt ist. Lediglich unwesentliche Mängel stehen der Rückgabepflicht nicht entgegen.

Soweit die Sicherheit vom Notar für den Erwerber verwahrt wird, wird der Veräußerer dem Notar eine schriftliche Mitteilung oder eine Mitteilung per E-Mail machen, sobald nach seiner Auffassung die Voraussetzungen für die Rückgabe der Bürgschaft vorliegen. Der Notar hat dem Erwerber hiervon schriftlich per Einschreiben mit Rückschein Mitteilung an die ihm zuletzt mitgeteilte Anschrift zu geben. Sofern dieser nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang dieser Mitteilung unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht, oder die Mitteilung zweimal als unzustellbar an den Notar zurückgeleitet wurde, hat der Notar die Sicherheit an den Veräußerer bzw. die Bank herauszugeben. Veräußerer und Erwerber sind darüber einig, dass der Erwerber nicht mit der Rückgabe der Sicherheit in Verzug gerät, wenn die Rückgabe erst nach Abwicklung dieses Verfahrens erfolgt, es sei denn ein etwaiger Widerspruch gegen die Rückgabe erfolgt zu Unrecht.

Im Falle eines Widerspruchs des Erwerbers gegen die Rückgabe der Sicherheit hat der Notar die Sicherheit weiter zu verwahren, bis er vom Erwerber zur Herausgabe an ihn oder an den Veräußerer bzw. die Bank schriftlich aufgefordert wird.

(4) Sobald die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen, ist der gesamte Kaufpreis gemäß dem folgenden Ratenplan zur Zahlung fällig:

a) nach Beginn der Erdarbeiten	30,0 %,
b) nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten	28,0 %,
c) für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	5,6 %,
d) für die Rohinstallation der Heizungsanlagen	2,1 %,
e) für die Rohinstallation der Sanitäranlagen	2,1 %,
f) für die Rohinstallation der Elektroanlagen	2,1 %,
g) für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung	7,0 %,
h) für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	4,2 %,
i) für den Estrich	2,1 %,
j) für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,8 %,
k) für die Fassadenarbeiten	2,1 %,
l) nach vollständiger Fertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergang	11,9 %.

Die Höhe der vom Erwerber zu zahlenden Raten legt der Veräußerer gemäß dem vorstehenden Ratenplan entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf nach seinem freien Ermessen fest. Die einzelnen Raten darf er nur aus den vorgenannten Prozentsätzen zusammensetzen und höchstens sieben Teilbeträge anfordern. Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Prozentsatz auf die übrigen sieben Raten anteilig zu verteilen.

(5) Die Kaufpreistraten sind frühestens innerhalb von zwölf Tagen **durch Überweisung** zu zahlen, nachdem der Veräußerer den Erwerber durch Übersendung einer entsprechenden Baufortschrittsbestätigung zur Zahlung aufgefordert hat. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift beim Veräußerer.

Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot und Vollzugssperre vor Nachweis der Zahlung durch **Überweisung**) hin.

Der gesamte Kaufpreis ist vorbehaltlich anders lautender Zahlungsanweisungen der Globalgläubigerin in der Freistellungsverpflichtung auf folgendes Bausonderkonto des Veräußerers zu entrichten:

IBAN: DE25 7013 0800 0105 5354 25.

Auf den Zusammenhang der Freistellungsverpflichtung mit der Lastenfreistellung wurde vom Notar hingewiesen.

Der Veräußerer zeigt dem Erwerber hiermit an, dass er seinen gesamten Kaufpreisanspruch an die Globalgläubigerin abgetreten hat. Trotz der Abtretung steht dem Veräußerer ein Anspruch auf Leistung an die Globalgläubigerin zu.

(6) Für einen etwaigen Zahlungsverzug des Erwerbers gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

(7) Mehrere Erwerber haften als Gesamtschuldner.

V. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Auf eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird gegenseitig verzichtet.

VI. Bauverpflichtung

(1) Der Veräußerer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Baubeschreibung und den dieser Urkunde beigefügten Bauplänen sowie unter Berücksichtigung der nachfolgend festgelegten Reihenfolge herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich der Vertragsgegenstand für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die in Inhalt und Umfang durch Baubeschreibung und Baupläne bestimmten Bauleistungen enthalten keine Beschaffensvereinbarung, soweit sich aus dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Soweit Leistungen durch die Baubeschreibung oder die Baupläne nicht genug bestimmt sein sollten, bestimmt sie der Veräußerer nach billigem Ermessen.

Für die Herstellungsverpflichtung des Veräußerers sind in folgender Reihenfolge maßgebend:

- a) die Bestimmungen dieses Vertrags samt Anlage 2 (Grundrisspläne), auf die verwiesen wird;
- b) die von Seiten des Erwerbers ausgewählte Bemusterung im Änderungsunschangebot des Veräußerers;
- c) die Baubeschreibung, Anlage 9 der Teilungserklärung und
- d) die zur Teilungserklärung gehörenden Aufteilungspläne mit Schnitt und Außenansichten.

Bei Abweichungen unter den vorstehend unter lit. a), b) und c) genannten Vereinbarungen sollen die zuerst genannten Vereinbarungen bzw. Unterlagen Vorrang vor den danach genannten Vereinbarungen bzw. Unterlagen haben, soweit dies nicht durch gesetzliche Vorschriften verhindert wird. Zu den beigefügten Grundrissplänen wird festgestellt, dass die Anzahl und die Positionierung der Stäbe der Stabwolke

nicht fixiert ist und sich noch ändern kann. Außerdem können die Angaben im Exposé zur Raumhöhe unwesentlich abweichen.

In Plänen und Zeichnungen dargestellte Innenausstattungen und Außenanlagen gehören nur zum Leistungsumfang, sofern sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Der Veräußerer weist darauf hin, dass die Angaben, insbesondere Flächenangaben und Maßstabskennzeichnungen, Bilder und Pläne im Exposé, Internet, insbesondere auf der Homepage des Veräußerers, und auf sonstigen Werbeträgern und Unterlagen unverbindliche Darstellungen sind, die für die geschuldete Leistung und Zusagen nicht verbindlich sind. Insbesondere die dem Erwerber zur Kenntnis gebrachte Visualisierung des Vertragsobjektes dient dazu, eine bessere Grundvorstellung vom zu errichtenden Objekt zu erhalten, ohne im Hinblick auf Sichtfenster und dort gewählte Ausstattungsdetails einen Anspruch des Erwerbers auf entsprechende Ausführung zu begründen. **Formulierung Einheit WE-4.1:** Der Veräußerer weist ferner darauf hin, dass die Ausstattungshighlights (Sauna, Speiseaufzug, Whirlpool, Kamin) wie im Exposé beschrieben nicht im Kaufpreis enthalten sind und ggf. über Verträge mit Partnerfirmen abzuwickeln sind.

Der Veräußerer behält sich einseitige Änderungen der Bauausführung, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungsgegenstände vor, soweit diese behördlich angeordnet oder bautechnisch notwendig sind. Derartige Änderungen dürfen zu keiner Wertminderung führen und müssen auch sonst unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen der Vertragsparteien zumutbar sein.

Der Veräußerer hat die geschuldeten Bauleistungen nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem hat er die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Spätere Änderungen dieser Regeln sind nur zu beachten, soweit sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind und gleichzeitig zur funktionsgerechten Herstellung des Werks eingehalten werden müssen. Sonstige spätere Änderungen der anerkannten Regeln der Technik können jedoch vom Veräußerer übernommen und ausgeführt werden.

Vorrangig gelten aber die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese ausdrücklich eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Zum Umfang der geschuldeten Arbeiten wird klargestellt, dass sich die zu erbringenden Leistungen auf diejenigen beschränken, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Dort nicht aufgeführte Leistungen sind vom Veräußerer nicht geschuldet.

Bei etwaigen Abweichungen des bis zum heutigen Tag bereits erreichten Bautenstandes von der Baubeschreibung bzw. den Plänen ist die tatsächliche Bauausführung maßgeblich, soweit die Abweichung nicht einen Mangel oder eine Wertminderung darstellt.

Hinsichtlich etwa bereits erbrachter Bauleistungen sichert der Veräußerer zu, dass sie den vorstehend beschriebenen Anforderungen entsprechen.

Optional bei barrierefreien Wohnungen (E0: 0.1 und 0.2; 1.3 und 1.4; E2: 2.3 und 2.4; E3: 3.3 und 3.4, E4: 4.1: (entweder)

Das Vertragsobjekt (Sondereigentum samt Zugang) wird barrierefrei entsprechend den Mindestvoraussetzungen des Art. 48 Abs. 1 BayBO

hergestellt. Die beiden Untergeschosse werden jedoch nicht barrierefrei errichtet. Die Mindestanforderungen an barrierefreie Wohnungen sind bereits erfüllt, wenn die im Gesetz genannten Räume in einer Wohnung barrierefrei sind; dazu zählt der Freisitz (Balkon/Terrasse/Dachterrasse) aus bautechnischen Gründen nicht.

Der Erwerber verpflichtet sich, die Wohnung im barrierefreien Zustand im Sinne des Art 48 Abs. 1 BayBO in seiner jeweils gültigen Fassung zu belassen und diese Verpflichtung bei einer etwaigen Veräußerung seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern weiter zu übertragen mit der Verpflichtung, dass die künftigen Käufer diese Weiterübertragungsverpflichtung ebenfalls ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

Optional bei nicht barrierefreien Wohnungen (alle anderen):(oder)

Das Vertragsobjekt (Sondereigentum samt Zugang) wird nicht nach den Mindestvoraussetzungen des Art. 48 Abs. 1 BayBO (Barrierefreiheit) hergestellt.

(2) Das Vertragsobjekt wird nach den Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) Stand 2020 hergestellt. Zukünftige Änderungen des GEG verpflichten den Veräußerer nicht zu Änderungen des Vertragsobjekts bzw. des vertraglichen Leistungsumfangs.

Der Erwerber hat Kenntnis davon, dass er zur Finanzierung des Kaufpreises **kein** KfW-Förderdarlehen beantragen kann. Entsprechende Darlehen wurden bereits vom Veräußerer beantragt. Verwiesen wird hierzu auf XIII. (4) der Teilungserklärung.

(3) Die Wohnfläche der vertragsgegenständlichen Sondereigentums-einheit wird voraussichtlich eine Größe von ____ m² (Grundfläche des Balkons/der Loggia/der Terrasse/der Dachterrasse wurde zu ein Halb

angerechnet) nach Rohbaumaßen haben, berechnet nach der Wohnflächenverordnung. Diese angegebene Wohnfläche ist auch dann maßgebend, auch wenn sie von dem beigelegten Verbriefungsgrundriss (Anlage 2) und/oder den Aufteilungsplänen abweicht. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Einheit vereinbart, die dieses angegebene Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Sondereigentumseinheit unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist.

Flächenabweichungen zugunsten des Erwerbers sind nicht auszugleichen.

(4) Der Veräußerer strebt an, das Vertragsobjekt bis zum 30.06.2026 (dreißigsten Juni zweitausendsechszwanzig) einschließlich der Außenanlagen vollständig fertig zu stellen. Die vollständige Fertigstellung einschließlich der Außenanlagen wird vom Veräußerer verbindlich zugesichert bis spätestens 31.12.2026 (einunddreißigsten Dezember zweitausendsechszwanzig).

Die Fertigstellung gilt auch dann als eingehalten, wenn von jahreszeitlichen Bedingungen abhängige Pflanzarbeiten im Gemeinschaftseigentum noch ausstehen, der Veräußerer jedoch als Sicherheit das Doppelte des Wertes der ausstehenden Pflanzarbeiten beim Verwalter für die WEG hinterlegt.

Verzögert sich die Herstellung des Vertragsobjektes aus Gründen, die vom Veräußerer nicht zu vertreten sind (z. B. höhere Gewalt, Streik, Schlechtwettertage, Ausführung von Sonderwünschen) verlängert sich die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Gleiches gilt

im Falle auftretender Bauunterbrechungen / Verzögerungen infolge Corona oder vergleichbarer Entwicklungen. Der Erwerber hat Kenntnis davon, dass der Veräußerer verpflichtet wurde, das zur Bebauung vorgesehene Baugelände von einem Archäologen begutachten zu lassen. Für den Fall einer daraus resultierenden Bauunterbrechung / Verzögerung verlängert sich die Herstellungsfrist ebenfalls um die Dauer der Behinderung.

Die Fertigstellungsfrist verlängert sich ferner um den Zeitraum, in dem sich der Erwerber mit der Zahlung des Kaufpreises oder einer Rate in Verzug befunden hat, und zwar um den Zeitraum, der zwischen der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreistraten beim Veräußerer gelegen hat.

Bei Nichteinhaltung haftet der Veräußerer nur im Falle eigenen Verschuldens. Insbesondere begründen Verzögerungen in der Fertigstellung, die durch höhere Gewalt, insbesondere Kriege, oder andere für den Veräußerer unabwendbare Umstände verursacht sind, keine Ansprüche des Erwerbers.

Dem Veräußerer bleibt das Recht einer früheren Baufertigstellung vorbehalten.

(5) Der Erwerber ist darüber informiert, dass er aus haftungs- und baupolizeilichen Gründen vor Besitzübergabe kein eigenes Betretungsrecht auf der Baustelle hat, es sei denn, der Veräußerer stimmt ausdrücklich zu.

(6) Von Seiten des Veräußerers wird insbesondere darauf hingewiesen, dass es in Tiefgarage und in den Kellerräumen zu einer Schwitzwasserbildung kommen kann, die durch Temperaturschwankungen,

meist während der Sommermonate, verursacht wird. Dies ist ein physikalisch natürliches Phänomen und stellt keinen Baumangel dar.

(7) Die Wohnungen innerhalb der vertragsgegenständlichen Wohnanlage werden zum Schutz vor Feuchtigkeitsschäden unabhängig voneinander kontrolliert be- und entlüftet. Hinsichtlich der Ausführung wird verwiesen auf Ziff. 2.2 der der Teilungserklärung als Anlage 9 beigefügten Baubeschreibung. Der Erwerber erklärt, hiervon Kenntnis genommen zu haben. Auf nochmalige Aufnahme in den gegenwärtigen Kaufvertrag wird verzichtet.

Der Erwerber bestätigt, auf folgendes hingewiesen worden zu sein: Bis zur Stufe „reduzierte Lüftung“ sind die Schallschutzvorgaben der DIN 4109 gewährleistet. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu einer Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen. Der Erwerber erklärt sich ausdrücklich mit dieser Art der Ausführung einverstanden.

Die Lüftungsgeräte erfordern eine regelmäßige Wartung und einen regelmäßigen Filterwechsel. Verwiesen wird auf Ziff. 2.2 der in Bezug genommenen Baubeschreibung.

(8) Die vorgesehenen Laubengänge unterliegen trotz ihrer Überdachung den Wettereinflüssen und können nass, schneebedeckt, vereist und verschmutzt werden. Ferner verzichtet man aus gestalterischen Gründen darauf, diese Flächen im Gefälle zu verlegen, sodass Wasser auf diesem Belag weniger gut abläuft und sich dort Moos- und Algenbewuchs bilden kann. Die Laubengänge dürfen nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung nicht mit Taumitteln behandelt werden. Der Erwerber erklärt sich ausdrücklich mit dieser Art der Ausführung einverstanden.

(9) Bei Verkauf der Wohnungen WE-01, WE-02:

Gem. Ziff. VI. (3) der der Teilungserklärung als Anlage 7 beigefügten Gemeinschaftsordnung ist der vertragsgegenständlichen Wohnung zugeordnet das Sondernutzungsrecht an einem Holzsteg am Mühlbachufer. Auf eine Absturzsicherung entlang des Mühlbaches wird von Seiten des Erwerbers ausdrücklich verzichtet. Der Steg erhält kein Geländer. Die Verantwortung liegt vollumfänglich beim Erwerber als künftigen Sondernutzungsberechtigten. Ziff. 5.3 der der Teilungserklärung als Anlage 9 beigefügten Baubeschreibung enthält hierzu zusätzliche Hinweise des Veräußerers. Der Erwerber erklärt, hiervon Kenntnis genommen zu haben. Auf nochmalige Aufnahme in den gegenwärtigen Kaufvertrag wird verzichtet.

(10) Die Baubeschreibung enthält neben den Angaben zur rein bautechnischen Ausführung und den hierbei zu erbringenden Leistungen eine Reihe weiterer zusätzlicher Hinweise. Zusätzliche Hinweise des Veräußerers sind ferner enthalten in Ziff. XIII. der in Bezug genommenen Teilungserklärung. Die in Ziff. XIII. (5) beschriebenen Bauausführungen sind Teil gegenwärtiger vertraglicher Vereinbarung. Der Erwerber bestätigt, dass er die in Ziff. XIII. der Teilungserklärungen enthaltenen Erklärungen und Hinweise zur Kenntnis genommen hat und auf eine nochmalige Aufnahme in diesen Kaufvertrag verzichtet.

Formulierungen Wohnungen WE0.1, WE0.2, WE1.2, WE2.2. Der Erwerber hat ferner Kenntnis davon, dass entsprechend einem von Seiten des Veräußerers gefertigten Tageslichtgutachtens die vertragsgegenständliche Wohnung nicht die Empfehlung „gering“ nach der Tageslichtverordnung erreicht. Dies stellt keinen Mangel dar, was vom Erwerber ausdrücklich anerkannt wird.

Formulierung Wohnung WE-4.1: Die Terrasse und der Dachgarten innerhalb der vertragsgegenständlichen Sondereigentumseinheit verfügen über einen umliegenden Grünstreifen außerhalb der Absturzsicherung. Innerhalb des Grünstreifens verlegt werden Entlüftungsleitungen, welche an der östlichen Fassade entlüften. Dies stellt eine Abweichung vom Regelwerk DIN 1986-100 dar. Der Erwerber hat Kenntnis davon, dass emittierte Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen von ihm hinzunehmen sind, vgl. Ziff. III. (4) der Gemeinschaftsordnung.

VII. Abnahme

(1) Das Sondereigentum sowie Gemeinschaftseigentum, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Erwerbers liegt oder diesem zur Sondernutzung zugewiesen ist, wird wie folgt abgenommen:

Die Vertragsteile verpflichten sich, das Vertragsobjekt abzunehmen, sobald dieses fertig gestellt ist. Der Veräußerer hat dem Erwerber den Abnahmetermin mindestens zehn Tage im Voraus schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen. Auf die Ladung in Text- oder digitaler Form und die Einhaltung der Ladungsfrist wird verzichtet, wenn zwischen den Vertragsteilen mündlich oder fernmündlich ein Abnahmetermin vereinbart wurde. Erscheint der Erwerber zu diesem Termin nicht, gilt das Vertragsobjekt als abgenommen, wenn der Veräußerer eine weitere Frist von vierzehn Tagen setzt und innerhalb dieser Nachfrist keine förmliche Abnahme zustande kommt. Auf diese Rechtsfolge ist der Erwerber bei der Nachfristsetzung ausdrücklich hinzuweisen.

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen. Darin sind noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen, auch soweit hierüber Streit besteht. Neben der Schriftform ist ausdrücklich auch die Erstellung eines digitalen Abnahmeprotokolls zulässig.

Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach bezugsfertiger Herstellung zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung abgenommen. Bei Nichtfertigstellung der Außenanlagen vor Abnahme hinterlegt der Veräußerer den doppelten Wert der offenen Punkte bei der Hausverwaltung.

Dem Erwerber steht es frei, auf eigene Kosten Bausachverständige zur Abnahme hinzuzuziehen.

(2) Die Abnahme des sonstigen gemeinschaftlichen Eigentums (betreffend Gebäude und Anlagen des Hauses bzw. der Tiefgarage) erfolgt (ggf.) gesondert. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Abnahme des Sondereigentums für die Abnahme von gemeinschaftlichem Eigentum entsprechend. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass bezüglich Baumängeln am Gemeinschaftseigentum die Eigentümergemeinschaft Beschlüsse fassen kann, die den Erwerber binden.

Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums gilt ergänzend: Der Veräußerer behält sich vor, die TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit dem Sitz in München oder ein Unternehmen der DEKRA-Gruppe mit einem baubegleitenden Qualitätscontrolling zu beauftragen, mit dem Ziel, die Nutzungsqualität, die Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der Bauleistungen zu sichern. In mehreren Baustellenbegehungen während des Baufortschritts werden die jeweils relevanten Bauteile auf Übereinstimmung mit den in der Baubeschreibung und in den

Plänen festgelegten Qualitäten überprüft und schriftlich dokumentiert. Die nach den Bestimmungen dieses Vertrages zulässigen Änderungen und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen werden mit der TÜV SÜD Industrie Service GmbH bzw. mit dem ausgewählten Unternehmen der DEKRA-Gruppe abgestimmt und auf Abweichungen zu Wert, Güte und Gebrauchstauglichkeit überprüft.

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH oder das ausgewählte Unternehmen der DEKRA-Gruppe nimmt zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Schlussbegutachtung vor und prüft die technische Abnahmereife und gibt eine Abnahmeempfehlung ab. Die Kosten hierfür sind im Kaufpreis bereits enthalten.

(3) Der Notar hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein vorzeitiger Bezug ohne förmliche Abnahme u.U. als fiktive Abnahme gewertet werden kann, jedenfalls jedoch bei Vorhandensein von Mängeln Beweisschwierigkeiten entstehen.

VIII. Besitz, Nutzen, Lasten, Eigentümergeinschaft, Car-Sharing

(1) Besitz, Nutzungen, Lasten, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr gehen auf den Erwerber über mit Übergabe am Tag der Abnahme und Zug um Zug gegen Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten.

(2) Das Vertragsobjekt ist nach Angabe des Veräußerers nicht vermietet oder verpachtet.

(3) Der Erwerber tritt ab Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten des Veräußerers ein, die sich aus der Teilungserklärung, der Gemein-

schaftsordnung, aus abgeschlossenen Wartungs- und Versicherungsverträgen, aus Verträgen zum vorbehaltenen Car-Sharing sowie aus allen bis zum Besitzübergang gefassten Beschlüsse der WEG ergeben, auch soweit diese nur schuldrechtlicher Natur sind.

Der Erwerber trägt ab Besitzübergang insbesondere das Hausgeld für das Vertragsobjekt.

Der Erwerber ist verpflichtet, mit dem Verwalter den für die Wohnanlage allgemein üblichen Verwaltervertrag abzuschließen und ihm auf Verlangen Vollmacht zu erteilen.

(4) Dem Erwerber wurde ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG ausgehändigt; klargestellt wird, dass dieser weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsobjekts enthält. Der Erwerber bestätigt den Empfang.

IX. Rechts- und Sachmängelhaftung

(1) Der Veräußerer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Ausgeschlossen werden Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm vom Bestehen solcher Rechte nichts bekannt ist.

Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen zu, die der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienen. Sie

beantragen,

diese im Grundbuch zu vollziehen. Insbesondere wird der Löschung der in Ziffer I. aufgeführten Grundpfandrechte insgesamt zugestimmt.

Alternative 1: Der Erwerber nimmt alle Rechte an, die sich aus der vorliegenden Freistellungsverpflichtung der Globalgläubigerin vom [REDACTED] ergeben. Eine Kopie dieser Freistellungsverpflichtung ist dieser Urkunde als **Anlage 4** beigelegt.

Alternative 2: Der Erwerber nimmt bereits heute alle Rechte an, die sich aus der künftigen Freistellungsverpflichtung der Globalgläubigerin ergeben. Eine Kopie dieser Freistellungsverpflichtung ist dem Erwerber auszuhändigen.

Die gem. Ziff. I. eingetragenen bzw. zur Eintragung gelangenden Belastungen nach Abteilung II des Grundbuchs werden vom Erwerber zur ferneren Duldung und Erfüllung übernommen.

(2) Sämtliche Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstücks werden ausgeschlossen, soweit sich diese Mängel nicht auf das Bauvorhaben oder dessen bestimmungsgemäße Nutzung auswirken. Der Veräußerer erklärt, dass im Rahmen des Abbruchs festgestellte Altlasten ordnungsgemäß beprobt und entsorgt werden. Weitere nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch weitere Altlasten oder Abstandsflächenübernahmen - soweit nicht im Grundbuch dinglich gesichert - sind nicht bekannt. Der Erwerber hat Kenntnis davon, dass die zur Baugrubensicherung eingesetzten Bohrpfahlwände und Anker nach Abschluss der Baumaßnahme im Grundstück verbleiben. Ansprüche des Erwerbers auf deren Beseitigung bestehen nicht.

(3) Für etwaige Mängel der vom Veräußerer nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen, gelten die Bestimmungen des BGB für das Werkvertragsrecht, über deren Inhalt vom Notar belehrt wurde.

Danach beträgt insbesondere die Verjährungsfrist fünf Jahre für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsleistungen, im Übrigen zwei Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme durch den Erwerber.

Für die Ausführung von Sonderwünschen haftet der Veräußerer nur, soweit er die Sonderwünsche selbst ausgeführt hat.

Ein etwaiger Rücktritt muss schriftlich erklärt werden. Tritt der Erwerber zurück, hat ihm der Veräußerer auch die Vertragskosten zu ersetzen.

(4) Weitergehende Garantien hat der Veräußerer nicht abgegeben. Schäden, die auf gewöhnlichen Verschleiß oder unsachgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, begründen auch während der Verjährungsfristen keine Rechte und Ansprüche des Erwerbers. Haarrisse in Mauerwerk und Übergängen zu Dachschrägen begründen bei fachgerechter Ausführung keinen Mangel.

Während der Gewährleistungszeit ist der Erwerber verpflichtet, die Funktionalität der Bauteile durch notwendige Wartungsarbeiten zu erhalten. Seine Unterhaltungsobliegenheit setzt auch richtiges Heizen und Stoßlüften voraus. Dadurch werden Schimmelbildung und Veränderungen an Holzbauteilen, wie Fußböden etc., vermieden und vor allem gutes Raumklima geschaffen. Alle dauerelastischen Fugen sind sogenannte Wartungsfugen. Solche sind physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fugen, während Dichtstoffe in regelmäßigen Zeitabständen vom Erwerber überprüft und ggfs. erneuert werden müssen. Ins-

besondere in Sanitärbereichen (Dusche, Badewanne etc.) ist die Prüfung regelmäßig durchzuführen, um Folge-/Nässeschäden zu vermeiden. Fugenabrisse stellen keinen Mangel im Sinne des BGB dar und unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Soweit die in Bezug genommene Baubeschreibung weitere diesbezügliche Hinweise des Veräußerers enthält, werden diese vom Erwerber bestätigt und anerkannt.

Der Erwerber verpflichtet sich, diese Obliegenheiten als Verpflichtung auch etwaigen Nutzern aufzuerlegen.

(5) Dem Erwerber ist bekannt, dass Mängelansprüche des Veräußerers gegen seine Subunternehmer z.T. Wartungsverträge über technische Anlagen, z.B. Aufzüge, voraussetzen. Der Erwerber verpflichtet sich die entsprechenden Verträge abzuschließen und auf die Dauer der gesetzlichen Verjährungsfrist für Mängel der Werkleistung aufgrund des heutigen Vertrages aufrechtzuerhalten und durchzuführen bzw. hierfür im Rahmen der Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

(6) Von den vorstehenden Bestimmungen unberührt bleibt eine etwaige Haftung für Vorsatz und Arglist.

Unberührt bleiben ferner Schadenersatzansprüche wegen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachter Schäden sowie wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteiles beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(7) Sicherungshalber überträgt der Veräußerer hiermit dem Erwerber seine Rechte wegen Mängeln des Vertragsgegenstandes, die ihm gegen mit dem Bau befasste Dritte zustehen, insbesondere gegen Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer. Die Mängelrechte des Erwerbers gegenüber dem Veräußerer bleiben hiervon unberührt.

Die Abtretungen werden jeweils erst dann wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist oder die Ansprüche gegen den Veräußerer nicht mehr bestehen oder verjährt sind.

X. Durchführungsvereinbarungen, Vollmachten

Um die Durchführung des Vorhabens des Veräußerers sicherzustellen, werden vorsorglich folgende Vereinbarungen getroffen:

(1) Der Veräußerer ist berechtigt, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung auf eigene Kosten beliebig abzuändern und entsprechende Inhaltsänderungen der Vormerkung des Erwerbers vorzunehmen, insbesondere auch andere Sondereigentumseinheiten als die vertragsgegenständliche zu unterteilen und zu vereinigen und hierzu Miteigentumsanteile abzuspalten und zusammenzuführen. Dies gilt jedoch nur, wenn hierbei weder der räumliche Umfang des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte des Erwerbers berührt noch die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wesentlich eingeschränkt werden.

(2) Soweit im Rahmen des Bauvorhabens des Veräußerers zur Erschließung und Bebauung des behandelten Grundbesitzes bzw. der weiteren, im Eigentum des Veräußerer stehenden Grundstücke Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

bestellt, der Inhalt bestehender Dienstbarkeiten oder Gemeinschaftsregelungen geändert werden muss bzw. Abstandsflächen übernommen werden müssen, verpflichtet sich der Erwerber diese zu übernehmen bzw. entsprechende Erklärungen gegenüber der zuständigen Baubehörde abzugeben sowie mit seiner Vormerkung und etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten hinter derartige Belastungen zurückzutreten. Hierbei entstehende Kosten trägt der Veräußerer. Aufgrund der vorstehenden Vereinbarungen zur Eintragung kommende Dienstbarkeiten werden vom Erwerber zur weiteren Duldung und Erfüllung übernommen, auch, soweit sich hieraus zu Lasten der künftigen Wohnungseigentümergeinschafts Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten und hieraus resultierende Kosten ergeben. Gleiches gilt für Dienstbarkeiten, welche an Nachbargrundstücke zugunsten des vertragsgegenständlichen WEG-Grundstückes bestellt werden. Ergänzend hierzu wird vereinbart, dass dem Veräußerer das Recht zur Bestellung und Änderung von Dienstbarkeiten aller Art zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger vorbehalten bleibt.

(3) Wenn und soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Auflagen für die Errichtung des Gebäudes machen sollten, verpflichtet sich der Erwerber zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen. Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjekts und/oder der Gesamtanlage, erforderlich sind, ist der Erwerber verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Erwerber ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen. Diese Verpflichtungen bestehen nur,

wenn die Gebrauchstauglichkeit des Vertragsobjekts nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(4) Der Erwerber erklärt sich mit dem Erwerb und der Veräußerung unbebauter Grundstücksteile im öffentlichen Interesse zur Grenzbegradigung und Abrundung des Vertragsgrundbesitzes sowie mit einer entsprechenden Inhaltsänderung seiner Vormerkung und einem entsprechenden Rangrücktritt von etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten einverstanden. Hierbei entstehende Kosten trägt der Veräußerer.

(5) Der Erwerber **bevollmächtigt** unwiderruflich den Veräußerer, die in vorstehenden Absätzen (1) bis (4) genannten Regelungen zu treffen, diesen Kaufvertrag und etwa vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen und alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Grundbucheklärungen abzugeben.

Der Veräußerer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht gilt über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt. Im Innenverhältnis der Vertragsteile ist sie nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen eingeschränkt. Von ihr kann nur vor den Notaren Dr. Kleeberger/Dr. Schlögel in Bad Aibling Gebrauch gemacht werden.

Die Vollmacht erlischt mit der Umschreibung der letzten im Eigentum des Veräußerers befindlichen Sondereigentumseinheit.

XI. Verschiedenes

(1) Ein Rücktrittsrecht besteht für beide Vertragsteile nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

Im Falle eines Rücktritts ist ein zurückzuzahlender Kaufpreis nicht zu verzinsen, wenn der Erwerber den Rücktritt zu vertreten hat. Im Übrigen gelten für die Rücktrittsfolgen die gesetzlichen Bestimmungen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

(2) Der Erwerber verpflichtet sich, sämtliche Vereinbarungen in dieser Urkunde etwaigen Sonderrechtsnachfolgern mit der Verpflichtung zur Weitergabe aufzuerlegen.

(3) Der Erwerber ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Veräußerers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden. Ausgenommen hiervon ist die Bestellung von Grundpfandrechten des Erwerbers zur Finanzierung des Kaufpreises in Ausübung der gem. nachfolgend Ziff. XVII. erteilten Vollmacht.

(4) Künftige Änderungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt, soweit sich nicht aus diesem Vertrag etwas anderes ergibt. Die unwirksame Bestimmung ist nach billigem Ermessen so zu ersetzen, dass der erstrebte Erfolg möglichst gleichwertig verwirklicht wird. Ergänzend gelten die gesetzlichen Vorschriften.

(6) Mehrere Erwerber **bevollmächtigen** sich gegenseitig, im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages alle Erklärungen gegenüber dem Veräußerer abzugeben und entgegenzunehmen.

(7) Der Veräußerer ist berechtigt, an alle Sparten Träger, an die von ihm beauftragten Firmen und sonstige am Bau beteiligte Dritte, sowie Wartungs- und Versicherungsfirmen und dem Verwalter die personenbezogenen Daten des Erwerbers zu übermitteln. Der Erwerber erteilt hierzu seine Zustimmung. Ein Anspruch des Erwerbers auf Überlassung von Detail- und Konstruktionszeichnungen, Leistungsbeschreibungen oder Werkplänen besteht nicht. Soweit der Veräußerer das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Unterlagen herauszugeben hat, kann er diese Verpflichtung durch Herausgabe an den Verwalter erfüllen.

(8) Dem Veräußerer oder einem von ihm benannten Dritten bleibt das Recht vorbehalten – vor und auch nach Übergabe der jeweiligen Wohnung - Innenaufnahmen sowie Außenaufnahmen vom betroffenen Gebäude zu machen und für eigene Marketingzwecke zu verwenden. Gleiches gilt unter entsprechender Vorankündigung für die Fertigung von Videoaufnahmen, ggf. auch unter Beiziehung von Drohnen. Die Einwilligung umfasst eine entsprechende Aufstiegserlaubnis.

(9) Dem Veräußerer bleibt ferner das Recht vorbehalten, bis zum Verkauf der letzten Sondereigentumseinheit Bautafeln, Verkaufscontainer und Hinweisschilder bis zu einem Ausmaß von 3 x 6 m auf dem Baugelände anzubringen und aufzustellen.

(10) Der Veräußerer ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

XII. Genehmigungen, Rechtswirksamkeit

(1) Zum Vollzug dieser Urkunde ist keine behördliche Genehmigung erforderlich.

(2) Dem Notar sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sprechen.

XIII. Vollzugsauftrag

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie alle Handlungen vorzunehmen, die für den Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt Anträge einzeln zu stellen, zu ergänzen, abzuändern oder zurückzunehmen.

Falls eine behördliche Genehmigung versagt, unter einer Bedingung oder Auflage erteilt wird, ist der Notar nicht bevollmächtigt, den Bescheid entgegenzunehmen. Er soll jedoch eine Abschrift des Bescheides erhalten.

XIV. Kosten, Steuern

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer. Klargestellt wird, dass der Notar nicht beauftragt wird, Erklärungen zur Lastenfreistellung bei zu bringen.

XV. Abschriften

Abschriften erhalten:

- die Beteiligten (zusätzlich als pdf),
- das Grundbuchamt,
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
- der Finanzierungsgläubiger des Erwerbers,
- die Globalgläubigerin,
- das Landratsamt - Gutachterausschuss -,
- der Verwalter, z. Hd. des Veräußerers.

XVI. Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

- auf die Notwendigkeit der notariellen Beurkundung aller Vertragsbedingungen,
- auf den Zeitpunkt und die Voraussetzung des Eigentumsüberganges, insbesondere auf die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung,
- auf die Haftung des Vertragsbesitzes für rückständige Erschließungskosten und sonstige öffentliche Lasten und Abgaben und die Haftung der Beteiligten als Gesamtschuldner für Kosten und Grunderwerbsteuer,
- auf die Gefahren, wenn der Kaufpreis oder Kaufpreisteile abweichend von den Fälligkeitsbestimmungen dieses Vertrages bezahlt werden;
- auf die Bedeutung einer Finanzierungsgrundschuld und der hierzu erteilten Vollmacht;
- dass verbindliche Steuerauskünfte nicht vom Notar, sondern von Steuerberatern oder dem Finanzamt erteilt werden.

XVII. Finanzierungsmitwirkung

(1) Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen am Vertragsgrundbesitz vor dem Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen.

Hierzu treffen die Vertragsteile bereits heute folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:

- a) Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat. Abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Umschreibung des Eigentums.
- b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit dies zur Lastenfreistellung erforderlich ist, direkt an die dinglichen Berechtigten, im Übrigen an den Veräußerer zu leisten.
- c) Die Grundschuld darf auch nach Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber bestehen bleiben. Der Veräußerer überträgt dem Erwerber hiermit alle Rechte, die ihm aus dieser Grundschuld zustehen, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Umschreibung des Eigentums. Dies gilt insbesondere für Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche.
- d) Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder die persönliche Haftung noch damit verbundene Kosten.

(2) Der Veräußerer bevollmächtigt hiermit den Erwerber, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Veräußerer aufgrund der vorstehenden

Bestimmungen verpflichtet ist. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Mehrere Erwerber sind einzeln bevollmächtigt. Sie bevollmächtigen sich untereinander in gleicher Weise. Jeder Bevollmächtigte ist auch berechtigt, bei der Bestellung von Grundschulden mit der Auflassungsvormerkung des Erwerbers im Rang zurückzutreten, sowie Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Erwerbers abzugeben.

(3) Von den vorstehenden Vollmachten kann nur vor den Notaren Dr. Kleeberger/Dr. Schlögel in Bad Aibling, deren amtlich bestellten Vertretern oder deren Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden. Diese werden angewiesen, die Eintragung der Grundschulden nur zu beantragen, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die Bestimmungen gemäß Abs. (1) lit. a) bis d) wiedergegeben werden.

XVIII. Sonderwünsche, Ergänzung zur Baubeschreibung

(1) Der Erwerber hat keinen Anspruch auf einseitige Anordnung baulicher Abweichungen gegenüber den Plänen und der Baubeschreibung (Sonder-/Änderungswünsche). Eigenleistungen oder die Durchführung von Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte sind erst nach Übergabe zulässig. Der Erwerber kann Sonderwünsche an den Veräußerer herantragen. Änderungen durch Sonderwünsche des Erwerbers müssen jeweils im Einzelfall schriftlich vereinbart werden.

Soweit der Veräußerer im Einzelfall Sonderwünschen zustimmt und die Vertragsteile eine Sonderwunscheinbarung schließen, gilt:

- der Veräußerer legt die Abwicklung des Sonderwunsches fest;

- die Sonderwunschvereinbarung muss auch etwaige Regelungen über zusätzliche bzw. geänderte Vergütung sowie ggf. verlängerte Bauzeit beinhalten; die Vergütung für Änderungs- oder Mehrleistungen berechnet sich aus den Mehr- und Minderkosten (Nachunternehmerpreis netto), den Planungsmehrkosten netto zzgl. eines Zuschlags für Koordination der Mehrkosten; hinzu kommt die jeweils gültige Mehrwertsteuer.

(2) Die Beteiligten sind sich jedoch in Abweichung zu den Bestimmungen der Baubeschreibung darüber einig, dass die in beigefügter **Anlage 3** aufgeführten Ausstattungen vom Erwerber gewählt wurden. Die in Anlage 3 genannten Ausstattungen sind im Gesamtkaufpreis bereits enthalten.

Die Anlage 3 wurde mitverlesen. Darin enthaltene Bilder wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Urkunde. Auf sie wird verwiesen.

(3) Durch das Gebäude, auch soweit es sich um Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte handelt, können Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, auch mit Revisionsklappen, geführt werden; hierdurch können sich die Deckenhöhen verringern. In den Terrassen- und Gartenflächen (Sondernutzungsrechte) dürfen Luft-/Entrauchungs- und Lichtschächte sowie Revisionschächte, Revisionsdeckel für Regenwasserschächte und Schmutzwasserschächte und ein Übergabeschachtkanal liegen. Darin liegt jeweils kein Mangel, soweit dies für den Erwerber zumutbar ist.

XIX. Verjährung

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums sowie der Kaufpreisanspruch verjähren jeweils in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerks soll nicht vor dessen Abnahme verjähren. Für Rechte und Ansprüche wegen Mängeln bleibt es bei der gesetzlichen Verjährung.

XX. Einwilligungsklausel nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)

Der Erwerber ist damit einverstanden, dass der Veräußerer Name, Anschrift und E-Mail-Adresse des Erwerbers dem Verwalter, der baufinanzierenden Bank, der Bauaufsichtsbehörde, dem Bezirksschornsteinfeger, der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsunternehmen sowie den am Bau beteiligten Architekten, Sonderfachleuten, Bauunternehmern und Handwerkern sowie anderen am Bau Beteiligten und der zuständigen Hausverwaltung zum Zweck der sachgemäßen Abwicklung dieses Vertrags bekannt gibt. Ferner werden Veräußerer und Erwerber einerseits, Notar andererseits die für die Beurkundung und Abwicklung des Kaufvertrages sowie der Finanzierung notwendigen Daten (z. B. Steuer-ID, Geburtsdaten, Güterstand, Kaufpreis, Finanzierungsdaten) austauschen; und dem Finanzamt werden die Daten über Sonderwünsche zum Zwecke der Erhebung von Grunderwerbsteuer übermittelt werden. Soweit der Erwerber den Kaufpreis finanziert, werden die vorgenannten Daten sowie der Vertragsinhalt auch seinem finanzierenden Kreditinstitut übermittelt. Weitere Daten (die über den Namen und die Anschrift des Erwerbers hinausgehen) wird der Veräußerer Dritten nicht zugänglich machen.

XXI. Verbraucherschutz

Der Erwerber bestätigt, dass ihm der Entwurf des gegenwärtigen Kaufvertrages samt Abschrift der in Ziffer I. (5) genannten Teilungserklärung mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung durch den amtierenden Notar bzw. dessen Sozium zur Prüfung ausgehändigt wurde.

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