

# MUSTERKAUFVERTRAG

UVZ Nr.                    /2022 M



Verhandelt in Bad Kreuznach am **\*\*\*[Datum]**.

Vor

**Notar Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang**

mit dem Amtssitz in Bad Kreuznach

erschieden:

1. Herr Marius SAHLER,  
geboren am 1. Juni 1992,  
geschäftsansässig in 64546 Mörfelden-Walldorf, Nordendstraße 48,  
– von Person bekannt,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter aufgrund notariell beglaubigter Vollmacht vom 19. Juli 2021 – UR Nr. 1090/2021 M des Notars Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang mit dem Amtssitz in Bad Kreuznach –, die bei Beurkundung in Urschrift vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift als **Anlage 1** beigefügt ist, für die im Handelsregister des Amtsgerichts Bad Kreuznach unter HRB 23356 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma  
**ROMI GmbH**  
mit Sitz in Dorsheim,  
(Geschäftsanschrift: 55452 Dorsheim, Rheinblick 16),  
– die zu 1. vertretene Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
nachfolgend auch als „**der Veräußerer**“ bezeichnet –,

2. die Eheleute

- a) Herr \*\*\*,  
geboren am \*\*\*,  
– ausgewiesen durch Vorlage seines \*\*\*gültigen Personalausweises,
- b) Frau \*\*\* geborene \*\*\*,  
geboren am \*\*\*,  
– ausgewiesen durch Vorlage ihres \*\*\*gültigen Personalausweises,  
beide wohnhaft in \*\*\*,  
nach Angabe beide ausschließlich deutsche Staatsangehörige und im  
\*\*\*gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft nach deutschem  
Recht lebend,

– die zu 2. a) und b) Genannten  
nachfolgend auch als „**der Erwerber**“ bezeichnet –.

Nach Belehrung durch den Notar bestätigte der Erwerber, dass er ausreichend Gelegenheit erhalten hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Er erklärte, dass ihm der dieser Niederschrift zugrundeliegende Vertragsentwurf sowie eine beglaubigte Abschrift der nachstehend näher bezeichneten Bezugsurkunde vom beurkundenden Notar am \*\*\*[Datum, mindestens 2 Wochen vor Beurkundung] zur Verfügung gestellt worden sind.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten:

Wir schließen folgenden

**Bauträgerkaufvertrag:**

§ 1

**Grundbesitzangaben,  
Bezugsurkunde, Vorhaben**

1. Der Veräußerer ist eingetragen als Alleineigentümer folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Bad Kreuznach (Amtsgericht Bad Kreuznach) Blatt 25746

lfd. Nr. 5

– Gemarkung Bad Kreuznach –

Flur 11 Flurstück Nr. 68/11      Gebäude- und Freifläche,  
Brückes 15, 17                                  – 2.159 qm –.

2. Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

keine;

Abteilung III:

lfd. Nr. 4:      Grundschuld ohne Brief zu € 4.760.000,00 für Volksbank  
Kaiserslautern eG mit Sitz in Kaiserslautern, Amtsgericht  
Kaiserslautern GnR 126; Zinsen: 16 v.H. jährlich seit dem  
21. Mai 2021; Nebenleistung: 5 v.H. einmalig; vollstreckbar  
nach § 800 ZPO.

3. Folgende Belastungen werden vom Erwerber übernommen: keine.
4. Der Veräußerer hat mit Urkunde vom 9. Dezember 2021 – UR Nr. 1812/2021 M des Notars Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang mit dem Amtssitz in Bad Kreuznach – den Grundbesitz gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt und dabei auch die Gemeinschaftsordnung festgelegt.

Die Beteiligten nehmen Bezug auf diese Urkunde, die in Urschrift bei der Beurkundung vorliegt. Die Beteiligten erklären, dass ihnen deren Inhalt samt Anlagen bekannt ist und dass sie auf das Verlesen der Bezugsurkunde, auf die Vorlage der der Bezugsurkunde beigefügten Pläne zur Durchsicht und auf das Beifügen einer Abschrift der Bezugsurkunde als Anlage zur gegenwärtigen Urkunde verzichten. Der Notar hat die Beteiligten über die Bedeutung des Verweisens auf die Bezugsurkunde belehrt. Die Bezugsurkunde ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

5. Der Veräußerer errichtet auf dem Grundbesitz zwei Mehrfamilienhäuser (Haus 1 und Haus 2), jeweils bestehend aus acht Wohnungen, sowie insgesamt 24 Pkw-Abstellplätzen, gemäß den der Bezugsurkunde beigefügten Plänen und gemäß der der Bezugsurkunde beigefügten Baubeschreibung.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt nach Angaben des Veräußerers bereits vor.

## **§ 2**

### **Vertragsobjekt, Leistungsumfang**

1. Der Veräußerer verkauft dem Erwerber, mehreren zu gleichen Bruchteilen:
  - a) das in der Bezugsurkunde gebildete Wohnungseigentum:  
\*\*\*/1.000 Miteigentumsanteil an dem unter § 1 Nr. 1. näher bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) an der Wohnung im \*\*\*geschoss von Haus \*\*\*,  
Nr. \*\*\* laut Aufteilungsplan  
und einem Abstellraum im Untergeschoss von Haus \*\*\*, Nr. \*\*\* laut Aufteilungsplan  
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

- b) das in der Bezugsurkunde gebildete Sondereigentum:  
1/1.000 Miteigentumsanteil an demselben Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Freien,  
Nr. \*\*\* laut Aufteilungsplan.
  
- c) das in der Bezugsurkunde gebildete Sondereigentum:  
1/1.000 Miteigentumsanteil an demselben Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Unterge-  
schoss von Haus \*\*\*, Nr. \*\*\* laut Aufteilungsplan.

– \*\*\*zu a) und b) \*\*\*zu a) bis \*\*\*)

sowie die nachstehend vereinbarten Leistungen  
werden in dieser Urkunde  
insgesamt als „**Vertragsobjekt**“ bezeichnet –.

- 2. Der Erwerber erklärt ohne Rechtsverpflichtung, dass er das Vertragsobjekt zum Zwecke der \*\*\*Eigennutzung/Vermietung erwirbt.

### § 3

#### **Bauverpflichtung, Bezugs- und Fertigstellungstermin**

- 1. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Bauwerke und sonstigen Anlagen des Bauvorhabens, insbesondere das Vertragsobjekt, gemäß den der Bezugsurkunde beigefügten Plänen und gemäß der der Bezugsurkunde beigefügten Baubeschreibung nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (nicht bei Fertigstellung) geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie behördlichen Vorschriften zu errichten und fertigzustellen. Spätere Änderungen dieser Regeln sind zu beachten, soweit sie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zuverlässig vorhersehbar waren.

\*\*\*Abweichend von und/oder ergänzend zu der Baubeschreibung und den Plänen werden ferner die Mehr- oder Minderleistungen vereinbart, die aus der dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Aufstellung ersichtlich und im Kaufpreis bereits berücksichtigt sind. Auf die **Anlage 2** wird verwiesen.

Die in dieser Urkunde und in der Bezugsurkunde nebst ihren Anlagen angegebenen Maße (Längen-/Höhen- und Flächenmaße usw.) sind Cirka-Angaben; geringfügige Abweichungen hiervon begründen weder für den Veräußerer noch für den Erwerber irgendwelche Ansprüche. Die Wohnfläche des Vertragsobjekts beträgt voraussichtlich \*\*\* qm, berechnet nach DIN 277. Als vertragsgemäße Beschaffenheit wird jedoch eine 2 % geringere Gesamtfläche vereinbart, so dass der Veräußerer nur für diejenige Differenz haftet, die diese Toleranzgrenze übersteigt bzw. nicht auf Sonderwünschen des Erwerbers beruht.

Die Baubeschreibung, die Aufteilungspläne und die Vereinbarungen in dieser Urkunde sind reine Beschaffenheitsvereinbarungen und keine Garantieerklärungen.

Soweit z. B. Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen, Zäune, Gartenmauern, Terrassen, Wege oder Stellplätze eingezeichnet sind, sind solche Leistungen nur Vertragsgegenstand, wenn sie auch im Vertragstext bzw. der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Falls Baubeschreibung und Pläne voneinander abweichen, gilt die Baubeschreibung als verbindliche Grundlage für die Herstellung des Vertragsobjekts; die gegenwärtige Urkunde hat gegenüber Beidem Vorrang. Im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, die Leistung nach billigem Ermessen zu bestimmen (§ 315 BGB).

2. Änderungen in der Planung, Bauausführung oder Ausstattung sind zulässig, wenn ein triftiger Grund vorliegt, insbesondere sie sich nachträglich als technisch notwendig oder vorteilhaft erweisen oder auf Normänderungen

oder behördlichen Auflagen beruhen. Zulässig sind auch Änderungen am Gemeinschaftseigentum, die dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht unzumutbar beeinträchtigen. Ebenfalls ist der Veräußerer berechtigt, z.B. aufgrund von Wünschen anderer Erwerber, Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohneinheiten zu ändern sowie Dach-, Decken- und Wanddurchbrüche (z.B. zum Einbau von (Dachflächen-)Fenstern) vorzunehmen. Änderungen dürfen jedoch Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern und müssen dem Erwerber zumutbar sein.

3. Bauliche Sonderwünsche können mit Zustimmung des Veräußerers berücksichtigt werden, wenn sie bautechnisch zu verwirklichen sind. Der Veräußerer kann die Ausführung von Sonderwünschen von einer angemessenen Verschiebung des Bezugsfertigkeitstermins abhängig machen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass derartige Sonderwünsche grunderwerbsteuerpflichtig sind.

Die Ausführung von Eigenleistungen ist erst nach Übergabe des Vertragsobjekts gestattet. Falls Eigenleistungen aus technischen Gründen zwingend vor der Übergabe ausgeführt werden müssen, ist dies nur nach Abstimmung mit dem Veräußerer möglich.

4. Detail- und Konstruktionszeichnungen, sämtliche Urheberrechte und alle die Bauwerke betreffenden Unterlagen bleiben Eigentum des Veräußerers. Auf Wunsch wird der Veräußerer dem Verwalter Kopien dieser Unterlagen, insbesondere der Ausführungspläne, der Statik, der Installationspläne sowie von Betriebs- und Bedienungsanleitungen, zur Verfügung stellen.
5. Das Vertragsobjekt ist möglichst schnell, beabsichtigt zum 17. März 2023, spätestens jedoch bis zum 31. März 2023, bezugsfertig zu erstellen. Die vollständige Fertigstellung (einschließlich Gemeinschafts- und Außenanlagen) hat bis zum 30. April 2023 zu erfolgen.

Können Außenarbeiten jahreszeitbedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Veräußerer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Bei unverschuldeten Verzögerungen, beispielsweise durch höhere Gewalt (wozu insbesondere auch Pandemien, bspw. COVID-19 zählen, auch wenn es sich um eine weitere Infektionswelle handelt), Streik, außergewöhnliche Witterungseinflüsse, unvorhergesehene Bodenverhältnisse, durch Dritte zu vertretende Verzögerungen, unberechtigte behördliche oder gerichtliche Maßnahmen oder Zahlungsverzug des Erwerbers, verlängern sich die Herstellungsfristen um die Dauer der Verzögerung. Dies gilt entsprechend bei Verzögerungen durch Sonderwünsche oder Eigenleistungen des Erwerbers.

Bei nicht rechtzeitiger Leistung kann der Erwerber nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn er dem Veräußerer erfolglos eine angemessene Nachfrist gesetzt hat.

#### **§ 4**

#### **Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ \*\*\*

(in Worten: Euro \*\*\*)

und ist, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist, auf folgendes Konto des Veräußerers bei der Volksbank Kaiserslautern eG zu überweisen: IBAN: DE49 5409 0000 0083 7308 03.

\*\*\*Ein Kaufpreisanteil in Höhe von € \*\*\* wurde bereits vor Beurkundung bezahlt, worüber der Verkäufer hiermit Quittung erteilt.



2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält alle Kosten für die vertragsgemäße Herstellung des Vertragsobjekts, die Baunebenkosten und Grundstückskosten (einschließlich Kosten der Gebäudeeinmessung).

Sämtliche für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjekts anfallenden Beiträge für Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen samt Grundstücks- und Hausanschlüssen sowie die Kosten der inneren Erschließung sind ebenfalls vom Veräußerer zu tragen und im Kaufpreis enthalten. Der Veräußerer garantiert, dass alle derartigen Beiträge erhoben und bezahlt sind. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Veräußerer zu. Über die erstmalige Erschließung hinausgehende Kosten und öffentlich-rechtliche Abgaben trägt der Erwerber.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Messeinrichtungen für Wasser- und Wärmeverbrauch (Leasingsystem).

3. Wird die Umsatzsteuer (derzeit 19 %) verändert, so verändert sich der Kaufpreis wie folgt:

Der erste Kaufpreis-Teilbetrag und die Zahlungen für Bauleistungen, die binnen vier Monaten ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erbracht werden, bleiben unverändert. Die Zahlungen für Bauleistungen, die nach vier Monaten ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrags erbracht und die einen Monat nach Inkrafttreten der Umsatzsteueränderung fällig werden, verändern sich um die Prozentpunkte der Veränderung der Umsatzsteuer.

## **§ 5**

### **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar wie folgt:

1. Grundvoraussetzungen für jede Kaufpreiszahlung sind:

- a) Zugang einer schriftlichen Bestätigung des Notars beim Erwerber, dass
- (1) alle für die Rechtswirksamkeit und den Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativzeugnisse uneingeschränkt und vollzugsfähig vorliegen;
  - (2) die Nachricht über die Eintragung der nachbewilligten Vormerkung vorliegt und dieser in Abteilung II des Grundbuchs keine Rechte im Range vorgehen oder gleichstehen, die nicht vom Erwerber übernommen sind.
- b) Die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht vom Erwerber übernommen oder bestellt sind, ist gesichert, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird.

Der Notar hat darüber belehrt, dass diese Voraussetzung erfüllt ist, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der Vertragssumme, und dass sich der Grundpfandrechtsgläubiger für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, vorbehalten kann, an Stelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß gezahlten Kaufpreis-Teilbeträge bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen, und dass alle diesbezüglichen Erklärungen von Grundpfandrechtsgläubigern dem Erwerber auszuhändigen sind.

Der Veräußerer behält sich nicht die Möglichkeit zur alternativen Stellung einer Bürgschaft nach § 7 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vor.

2. Auf den Kaufpreis darf der Veräußerer bis zu sieben Teilbeträge nach Baufortschritt verlangen, die folgende Prozentsätze (berechnet in Prozent aus der Kaufpreissumme) nicht überschreiten dürfen:
- a) 25,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,  
(entspricht 30,0 % abzüglich Sicherheitseinbehalt von 5,0 %),  
\*\*\*abzüglich des gemäß § 4 Nr. 1. bereits bezahlten Betrags,
  - 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) 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
  - l) 16,9 % nach Bezugsfertigkeit und vollständiger Fertigstellung und  
Zug um Zug gegen Besitzübergabe  
(entspricht 11,9 % zuzüglich Sicherheitseinbehalt von 5,0 %)

Ein Teilbetrag von 5,0 % der Kaufpreissumme wird zunächst vom Erwerber gemäß § 650m Abs. 2 BGB aus der ersten Abschlagszahlung einbehalten (so dass der erste Teilbetrag nur 25,0 % statt 30,0 % und der letzte Teilbetrag 16,9 % statt 11,9 % beträgt) und ist fällig mit dem letzten Teilbetrag gemäß Buchstabe l), wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig vollständig ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Der Veräußerer macht von seinem Wahlrecht zur Stellung einer alternativen Sicherheit keinen Gebrauch.

3. Sobald die Grundvoraussetzungen nach Nr. 1. vorliegen, hat der Erwerber den jeweiligen Teilbetrag binnen acht Bankgeschäftstagen zu zahlen, nachdem ihn der Veräußerer unter Mitteilung des erreichten Baufortschritts hierzu aufgefordert hat.

Die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreis-Teilbeträge kann nicht dadurch in Frage gestellt werden, dass noch unwesentliche Neben- oder Nacharbeiten bei der Gesamtleistung auszuführen oder Mängel zu beseitigen sind, insbesondere dann, wenn bereits weitere Bauarbeiten geleistet sind, die erst mit dem nächstfälligen Kaufpreis-Teilbetrag abgegolten werden. Auf die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung im Sinne des § 650g Abs. 4 Nr. 2 BGB als weitere Voraussetzung der Fälligkeit wird verzichtet.

4. Der Veräußerer erklärt, seinen Kaufpreisanspruch in voller Höhe an die Grundpfandrechtsgläubigerin, die Volksbank Kaiserslautern eG, abgetreten zu haben; trotz Abtretung sei ihm aber seitens der Gläubigerin die Einziehung der Forderung gestattet. Der Veräußerer weist den Erwerber unwiderruflich an, die von Grundpfandrechtsgläubigern geltend gemachten Beträge ausschließlich gemäß deren Freigabeversprechen in Anrechnung auf den Kaufpreis zu zahlen.

## **§ 6**

### **Haftung wegen Mängeln**

1. Der Veräußerer hat das Vertragsobjekt einschließlich Einbauten frei von Sachmängeln zu verschaffen. Für Mängel des Bauwerks gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über den Werkvertrag, für Mängel des Grundstücks und mitverkaufter beweglicher Sachen die Bestimmungen über den Kaufvertrag.
2. Dem Erwerber ist bekannt, dass normaler Verschleiß keinen Sachmangel darstellt und es daher seine Aufgabe ist, Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem guten Zustand zu halten (beispielsweise Heizungsanlage, Pumpen, Aufzüge, Parkettböden, Wärmetauscher, Warmwasserbereitung, dauerelastische Fugen etc.). Ebenso wenig stellen geringfügige Rissbildungen durch allgemein übliche Setzungen des Bauwerks oder Materialschwund einen Mangel dar, soweit sie sich im Rahmen der einschlägigen Vorschriften bewegen. Die Verjährungsfrist für Sachmängel des

Gebäudes beträgt nach dem Gesetz fünf Jahre ab der jeweiligen Abnahme, für Mängel des Grundstücks zwei Jahre.

Für Verschleiß- und Verbrauchsteile (z.B. Dichtungen, Lager, Brennerteile, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen) übernimmt der Veräußerer nur die Gewähr für die Funktionstüchtigkeit bei Übergabe und ordnungsgemäßen Einbau.

3. Sicherungshalber tritt der Veräußerer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an den Erwerber ab. Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Veräußerer nicht mehr bestehen. Der Veräußerer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.
4. Hinsichtlich des Grundstücks ist die Haftung des Veräußerers wegen der Grundstücksgröße und Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen, ausgenommen Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet werden kann oder die zu Sachmängeln am Bauwerk führen oder die auf einer Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung beruhen. Der Ausschluss der Haftung gilt auch nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit unberührt, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

5. Der Veräußerer erklärt, ihm seien keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt, auch sei der Grundbesitz von keinem Bodenordnungsverfahren betroffen.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die gesamte Region Bad Kreuznach in einem Gebiet liegt, in dem das natürliche Edelgas Radon erhöht vorkommen kann.

6. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit sich aus dieser Urkunde nichts Anderes ergibt. Soweit Belastungen oder Rechte in Abteilung II des Grundbuchs übernommen werden, tritt der Erwerber anstelle des Veräußerers in die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen ein.
7. Der Veräußerer erklärt, dass er bisher keine Baulast bestellt hat und ihm vom Bestehen solcher Lasten nichts bekannt ist. Entsprechendes gilt für Belastungen, die sich nicht aus dem Grundbuch ergeben (z.B. altrechtliche Belastungen). Soweit solche Lasten dennoch bestehen, werden sie vom Erwerber übernommen.

## **§ 7**

### **Abnahme, Übergabe**

1. Jeder Vertragsteil ist nach vollständiger Fertigstellung – und auf Wunsch des Veräußerers ab Bezugsfertigkeit – verpflichtet, die Abnahme des Vertragsobjekts (Sondereigentum samt zugewiesenen Sondernutzungsflächen und Gemeinschaftseigentum) durchzuführen. Die Verweigerung der Abnahme durch den Erwerber ist nur wirksam, wenn sie unter Angabe mindestens eines Mangels erfolgt. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Mehrere Erwerber erteilen sich gegenseitig Vollmacht zur Abnahme.

Für die Abnahme gelten weiter folgende Regelungen:

- a) Der Abnahmetermin wird dem Erwerber vom Veräußerer durch eine Aufforderung zur Abnahme mit einer Mindestfrist von vierzehn Tagen schriftlich bekannt gegeben.
- b) Verweigert der Erwerber die Abnahme sodann ohne Angabe mindestens eines Mangels oder gibt er keine Erklärung ab, so gilt die Abnahme auch bei Vorliegen eines Mangels als erfolgt, jedoch nur dann, wenn der Veräußerer den Erwerber mit der Aufforderung zur Abnahme schriftlich auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.
- c) Verweigert der Erwerber die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels, so hat der Erwerber auf Verlangen des Veräußerers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Vertragsobjekts mitzuwirken. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, sich bei der Zustandsfeststellung durch einen sachverständigen Dritten begleiten oder vertreten zu lassen. Die gemeinsame Zustandsfeststellung ist von beiden Vertragsteilen zu unterschreiben. Diese Niederschrift soll auch die noch vorzunehmenden Arbeiten zur Mängelbeseitigung enthalten.
- d) Bleibt der Erwerber einem vereinbarten oder einem vom Veräußerer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so ist der Veräußerer berechtigt, die Zustandsfeststellung einseitig selbst durchzuführen, es sei denn, der Erwerber hat sein Fernbleiben nicht zu vertreten und die Gründe für sein Fernbleiben dem Veräußerer schriftlich rechtzeitig zur Kenntnis gebracht. Das vom Veräußerer anzufertigende Zustellungsfeststellungsprotokoll muss das Datum der Zustandsfeststellung enthalten und ist dem Erwerber in Abschrift zur Verfügung zu stellen.

- e) Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird dem Erwerber zuvor das Begehungsprotokoll eines unabhängigen Bausachverständigen (z.B. TÜV oder DEKRA) kostenfrei zur Verfügung gestellt. Die für den Erwerber bindende Abnahme des Gemeinschaftseigentums obliegt ausschließlich dem Erwerber und nicht dem Bausachverständigen.
  - f) Der Erwerber erteilt hiermit jedem Erwerber eines anderen Sondereigentums die widerrufliche Vollmacht, das Gemeinschaftseigentum, das ausschließlich im Bereich des Sondereigentums dieses Erwerbers liegt oder diesem zur Sondernutzung zugewiesen wurde, mit Wirkung für alle Wohnungseigentümer abzunehmen.
  - g) Die Abnahme umfasst alle aufgrund dieses Vertrags geschuldeten Arbeiten.
  - h) Andere Formen der Abnahme sind dadurch nicht ausgeschlossen,
  - i) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
2. Der Veräußerer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt und die Abnahme durchgeführt ist. Mit der Abnahme erfolgt die Übergabe, sofern Zug um Zug die zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet werden (einschließlich des letzten Kaufpreis-Teilbetrags sowie etwaiger Sonderwünsche, abzüglich berechtigter Einbehalte). Werden diese Zahlungen nach der Abnahme geleistet, erfolgt die Übergabe Zug um Zug gegen Zahlung. Ein Anspruch auf Besitzübergabe mit Bezugsfertigkeit besteht ausdrücklich nicht.
3. Soweit nichts anderes vereinbart ist, trägt der Erwerber ab Besitzübergang zeitanteilig die öffentlichen und privaten Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer Verschlechterung; er stellt ab diesem Zeitpunkt



den Veräußerer von allen Pflichten eines Eigentümers, insbesondere der Verkehrssicherungspflicht, frei.

4. Der Erwerber tritt ab Übergabe in alle sich aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ergebenden Rechte und Pflichten ein, ebenso in den Verwaltervertrag, soweit diese nicht auf die Eigentümergemeinschaft übergehen. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen mit der Maßgabe der Weitergabeverpflichtung bei Folgeveräußerungen.
5. Dem Erwerber ist nach Baufertigstellung ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis auszuhändigen. Klargestellt wird, dass dieser weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsobjekts enthält.
6. Der Veräußerer garantiert die Mietfreiheit zum Zeitpunkt der Übergabe.

## **§ 8**

### **Vollmacht für den Veräußerer**

1. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer, mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen, die im Außenverhältnis (insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt) unbeschränkte, unwiderrufliche, über seinen Tod hinaus geltende und von § 181 BGB befreite Vollmacht,
  - a) die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung (nebst etwaigen Nachträgen) und in entsprechendem Umfang die Baubeschreibung beliebig zu ändern und zu ergänzen sowie diesen Vertrag und vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte anzupassen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären,

- b) Dienstbarkeiten bzw. Baulasten zu bestellen, abzuändern, aufzuheben (samt Rangrücktritt von Vormerkungen und Finanzierungsgrundpfandrechten) sowie Zustimmungen zu Rangänderungen/Löschungen und Erklärungen nach der Bauordnung abzugeben,
  - c) den Verwalter zu bestellen und den Verwaltervertrag abzuschließen,
  - d) Versicherungs-, Wartungs-, Telekommunikations-, Contractingverträge etc. abzuschließen oder durch den Verwalter abschließen zu lassen.
2. Im Innenverhältnis darf der Veräußerer von der Vollmacht gemäß Nr. 1. Buchstaben a) und b) nur Gebrauch machen und muss der Erwerber Änderungen nur dulden und Belastungen nur übernehmen, soweit die Voraussetzungen nach § 3 Nr. 2. gegeben sind oder sonst ein triftiger Grund hierfür vorliegt, insbesondere
- aufgrund behördlicher Auflagen, rechtlicher oder technischer Erfordernisse,
  - zur Erschließung, Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens oder
  - für eine andere Einheit auf Wunsch deren Erwerbers (etwa bei Zusammenlegen oder Aufteilung anderer Sondereigentumseinheiten, auch unter Einbeziehung eines Stücks eines Vorflurs)
- und soweit sonst die Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Erwerbers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Erwerber von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden.
3. Von diesen Vollmachten kann nur vor Notar Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang oder Notar Bernd Kunze, Bad Kreuznach, deren Vertretern oder den Verwahrern ihrer Urkunden Gebrauch gemacht werden. Die Voll-

macht erlischt mit Eigentumsumschreibung sämtlicher Sondereigentums-einheiten, frühestens jedoch mit grundbuchlichem Vollzug der letzten aufgrund dieser Vollmacht etwa erklärten Änderung. Der Erwerber ist verpflichtet, bei den vorgenannten Rechtshandlungen mitzuwirken und die Voll-machten Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Der Veräußerer trägt alle anfal-lenden Kosten.

## **§ 9**

### **Kosten**

Die Kosten des Vertrags und des Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber mit Ausnahme etwaiger Kosten für Beglaubigungen und Treuhand-auflagen sowie Grundbuchkosten wegen der Lastenfreistellung, die der Veräu-ßerer trägt. Beglaubigungskosten einer Genehmigung oder Bestätigung eines nicht erschienenen Beteiligten gehen zu dessen Lasten.

## **§ 10**

### **Erklärungen für das Grundbuchamt,**

### **Umschreibungsüberwachung**

1. Die Beteiligten sind einig, dass das Eigentum am Vertragsobjekt auf den Erwerber zu dem unter § 2 Nr. 1. angegebenen Beteiligungsverhältnis über-geht und bewilligen die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.
2. Der Notar wird verfahrensrechtlich angewiesen, die Umschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die Zahlung der geschuldeten Vertragssumme ohne Verzugszinsen nachgewiesen ist, sowie dem Erwerber bis dahin keine voll-zugsfähigen Abschriften zu erteilen. Der Veräußerer hat dem Notar eine schriftliche Zahlungsbestätigung zu übersenden.
3. Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung zulasten des Vertragsobjekts zur Siche-rung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten des Erwerbers

zu dem unter § 2 Nr. 1. angegebenen Beteiligungsverhältnis. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar die Löschung der Vormerkung beantragt, wozu er hiermit im Innenverhältnis unwiderruflich ermächtigt wird, wenn der Veräußerer erklärt, er sei vom Vertrag zurückgetreten, und die Zustellung der Rücktrittserklärung an die in diesem Vertrag angegebene Adresse dem Notar glaubhaft macht, und der Erwerber der Löschung der Vormerkung nicht binnen sechs Wochen gegenüber dem Notar schriftlich widersprochen hat; ein Anspruch auf Nutzung der Ermächtigung besteht nicht. Der Erwerber bewilligt die Löschung der Vormerkung nach Eintragung des Eigentumswechsels, sofern keine belastenden Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen er nicht zugestimmt hat.

4. Die Beteiligten stimmen allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen, Freigaben oder Rangänderungen, auch an allen Mithaftstellen, zu und beantragen Grundbuchvollzug.
5. Der Notar ist zur umfassenden Vertretung aller Beteiligten im Grundbuchverfahren ermächtigt, die sich verpflichten, von ihrer Antragsberechtigung keinen Gebrauch zu machen.
6. Der Erwerber beantragt, nach Vollzug einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu erteilen.

## **§ 11**

### **Genehmigungen, Vollzug, Vollmachten**

1. Der Notar wird mit dem Vollzug beauftragt und angewiesen, alles hierzu Erforderliche unter Übersendung einer Abschrift dieser Urkunde ohne Aufforderung gemäß § 177 Abs. 2 BGB anzufordern und zu prüfen. Er ist zur Entgegennahme von Entscheidungen und Erklärungen, mit denen eine Genehmigung nicht uneingeschränkt erteilt oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, nicht bevollmächtigt. Im Übrigen werden Entscheidungen und Erklärungen wirksam mit Eingang beim Notar.

2. Dem Notar erteilte Anweisungen und Vollmachten gelten ebenso für den Verwahrer dieser Urkunde.
3. Zu jeder Vertretung ohne Vertretungsmacht wird das Einverständnis erklärt und, soweit zulässig, Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.
4. Soweit nichts anderes vereinbart ist, sind mehrere Verpflichtete Gesamtschuldner und mehrere Berechtigte Gesamtgläubiger. Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gegenseitig, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die mit diesem Vertrag, seinem Vollzug und seiner Rückabwicklung im Zusammenhang stehen.
5. Es bevollmächtigen hiermit der Veräußerer und jeder Erwerber unwiderruflich für sich und seine Rechtsnachfolger die Notarangestellten Gabriele Theis, Sabrina Pfeiffer, Birgit Scherer, Dorothea Böhmer und Jennifer Drumm, alle dienstansässig bei dem Notar, und zwar jede von ihnen einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums und zum weiteren Vollzug dieser Urkunde – auch ihrer Änderung, Berichtigung oder Ergänzung – erforderlich sind.

## **§ 12**

### **Verfügungen über Rechte**

1. Verfügungen über Rechte des Erwerbers aus diesem Vertrag sind, soweit sie nicht nur der Kaufpreisfinanzierung dienen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Veräußerers zulässig.
2. Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an vor Eigentumsumschreibung am Vertragsobjekt eingetragenen Grundpfandrechten werden dem Erwerber zu dem unter § 2 Nr. 1. angegebenen Beteiligungsverhältnis mit Eigentumswechsel abgetreten.

### **§ 13**

#### **Teilnichtigkeit**

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so sollen hiervon die übrigen Bestimmungen dieses Vertrags unberührt bleiben.

An die Stelle einer ungültigen oder ungültig gewordenen Bestimmung soll eine gesetzlich vorhandene oder, sofern keine gesetzliche Bestimmung vorhanden ist, eine dem Sinn dieses Vertrags entsprechende Regelung treten.

2. Die Beteiligten vereinbaren hiermit, dass alle zwingenden Regelungen der MaBV rechtsgeschäftlich vereinbarter Inhalt dieses Vertrags sein sollen und bei einem Verstoß gegen zwingende Vorschriften der MaBV die nichtige Regelung durch eine solche ersetzt wird, die wirtschaftlich der nichtigen Regelung am nächsten kommt und der MaBV entspricht.

### **§ 14**

#### **Schriftform**

Nachträgliche Vereinbarungen zu diesem Vertrag sind nur wirksam, wenn sie schriftlich getroffen sind, es sei denn, es besteht ein weitergehendes gesetzliches Formerfordernis. Nachträgliche mündliche Vereinbarungen sind in jedem Fall ungültig.

Die Abbedingung der Schriftform ist nur schriftlich zulässig.

## **§ 15**

### **Vollständigkeit der Beurkundung**

Weitere Abreden wurden nicht getroffen; insbesondere hat der Veräußerer – auch in öffentlich zugänglichen Prospekten oder sonstigen Materialien – keine weiteren Zusagen gemacht oder Auskünfte erteilt. Der Erwerber erklärt, dass ihm keine Leistungen und/oder Maße oder andere Beschaffenheitsangaben mündlich oder schriftlich zugesagt oder garantiert wurden, die über die der Bezugsurkunde beigefügte Baubeschreibung und über die der Bezugsurkunde beigefügten Pläne und die Vereinbarungen in dieser Urkunde hinausgehen bzw. von diesen abweichen. Ihm ist bekannt, dass derartige mündliche oder schriftliche Erklärungen mit der Beurkundung dieses Vertrages ihre Wirksamkeit verlieren. Jegliche Beschaffenheitsangaben und Garantien Dritter – auch aus Exposés, Vorverträgen oder Ähnlichem – werden nicht Gegenstand dieses Vertrages.

## **§ 16**

### **Belehrungen des Notars**

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass

1. alle Vereinbarungen, von denen der Abschluss und der Bestand dieses Vertrags abhängig sein sollen, mitbeurkundet sein müssen, widrigenfalls dieser Vertrag und sämtliche Vereinbarungen nichtig sind und die Vormerkung keinen Schutz zugunsten des Erwerbers bewirkt;
2. das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und hierzu die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie etwa erforderliche Genehmigungen und Negativzeugnisse vorliegen müssen;
3. der Grundbesitz für öffentliche Abgaben und Lasten haftet, im Außenverhältnis Zahlungsschuldner der Eigentümer ist, und nur der Gläubiger Auskunft erteilen kann, ob und in welcher Höhe künftig für bereits durch-

geführte oder geplante Maßnahmen Zahlungen, zum Beispiel Erschließungsbeiträge oder Sanierungsausgleichsbeträge, angefordert werden;

4. Vereinbarungen, sofern sie Vertrags- oder öffentlich-rechtliche Verhältnisse mit Dritten berühren, nur im Innenverhältnis, also zwischen den Vertragsbeteiligten, Rechtswirkungen entfalten und die entsprechenden wechselseitigen Befreiungsansprüche nicht gesichert sind; auf weitergehende Sicherungen des Erwerbers, etwa durch Bürgschaften oder Zurückbehaltungsrechte, wird trotz Belehrung durch den Notar verzichtet;
5. gegenseitige Ansprüche aus einem etwaigen Rückabwicklungsschuldverhältnis (z.B. bei Anfechtung, Rücktritt) nicht gesichert sind;
6. die Beteiligten als Gesamtschuldner für die das Vertragsobjekt betreffenden Steuern und die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten haften; dass der Notar die steuerlichen Anzeigepflichten nur erfüllen kann, wenn ihm die steuerlichen Identifikationsnummern aller Beteiligten vorliegen; über die Bestimmungen in § 16 Abs. 5 GrEStG und § 21 GrEStG hat der Notar belehrt;
7. der Notar zwar das Grundbuch (am Tag vor der gegenwärtigen Beurkundung), nicht jedoch das Liegenschaftskataster, das Bodenschutzkataster und das Baulastenverzeichnis hat einsehen lassen, und die Grundbuchbeschreibung keine Auskunft über die zulässige Nutzungsart gibt;
8. die Veräußerung von Grundbesitz innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung der Einkommensteuerpflicht unterfallen kann, und die Veräußerung von Betriebsvermögensgegenständen stets steuerliche Relevanz hat;
9. der Notar keine steuerrechtliche Beratung übernimmt, die jedoch bei fehlender eigener Kenntnis der Beteiligten zur Vermeidung steuerlicher Nachteile erforderlich ist; auf die Vorschriften über den Steuerabzug bei Bauleistungen hat der Notar hingewiesen.



## § 17

### **Belastungsvollmacht**

Die Finanzierung des Kaufpreises ist uneingeschränktes Risiko des Erwerbers. Der Veräußerer vermittelt keine Finanzierung, ist jedoch bereit, bei der dinglichen Sicherstellung der Finanzierungsmittel als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken und der Belastung des Vertragsobjekts durch den Erwerber zuzustimmen, ohne dabei die persönliche Haftung für die Darlehensverbindlichkeiten des Erwerbers zu übernehmen oder für eine ranggerechte oder rechtzeitige Eintragung der Grundpfandrechte einzustehen. Der Notar hat auf die Vorschrift des § 650n Abs. 3 BGB hingewiesen.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber, mehreren als Gesamtbevollmächtigten, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB übertragbare Vollmacht, das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen, auch über den Kaufpreis hinaus, zu belasten, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und Sicherungsabreden zu treffen. Eine persönliche Haftung des Veräußerers kann nicht begründet werden.

Von dieser Vollmacht kann nur vor Notar Justizrat Dr. Rudolf Mackeprang oder Notar Bernd Kunze, Bad Kreuznach, deren Vertretern oder den Verwahrern ihrer Urkunden Gebrauch gemacht werden. Im Übrigen wird diese Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt und unabhängig von der Wirksamkeit und dem Inhalt der schuldrechtlichen Vereinbarungen erteilt.

Im Innenverhältnis ist der Erwerber verpflichtet, bei Ausübung der Vollmacht

1. die Gläubiger unwiderruflich anzuweisen, zu sichernde Darlehen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zum Zwecke der Kaufpreiszahlung wie in dieser Urkunde vereinbart auszusahlen,

2. sicherzustellen, dass Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit für Beträge dienen, die mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld wie in dieser Urkunde vereinbart gezahlt worden sind,
3. den die Grundpfandrechtsbestellung beurkundenden Notar anzuweisen, aufgrund dieser Vollmacht bestellte Grundpfandrechte nur dann zur Eintragung vorzulegen, wenn ihm die Gläubiger die Beachtung der vorstehenden Zahlungsanweisung und Sicherungsabrede bestätigt haben.

Diese Niederschrift

\*\*\*nebst Anlage wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: