

(Bauträgervertrag - mit Auflassung – Lindenstraße)

Verhandelt zu Troisdorf, den _____.

Vor mir,

Notarin Sabine Uedelhoven

mit dem Amtssitz zu Troisdorf,

- die Notarin nachfolgend auch Notar genannt –

erschieden:

- 1) Herr Ralf Vogt, geboren am 10. Februar 1966,
oder
Herr Jörg Vogt, geboren am 1. Mai 1970,
geschäftsansässig in 53129 Bonn, Winzerstraße 16 a,
– von Person bekannt –,

hier handelnd nicht für sich im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma VV Projektbau GmbH mit dem Sitz in Bonn, Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HR B 19905, diese handelnd als alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der **Firma VV Projektbau GmbH & Co. KG** mit dem Sitz in Bonn, Geschäftsanschrift: Winzerstraße 16a, 53129 Bonn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bonn unter HR A 8300,

- die Firma VV Projektbau GmbH & Co. KG nachstehend auch „derzeitiger Eigentümer“, „Verkäufer“ oder „Veräußerer“, genannt -,

- 2) Eheleute / Herr _____, geboren am _____, und
Frau _____ geborene _____, geboren am
_____, beide wohnhaft in _____

oder:

Herr/Frau _____, geboren am _____, wohnhaft
in _____

- nach eigenen Angaben nicht verheiratet/nach eigenen Angaben im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft deutschen Rechts ?? verheiratet –

- im folgenden kurz „der Käufer“ oder „Erwerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Veräußerer und Erwerber insgesamt auch „die Beteiligten“ oder „die Vertragsbeteiligten“ genannt.

Die Erschienenen zu 2) wiesen sich der Notarin zur Person aus durch Vorlage gültiger amtlicher Lichtbildausweise.

Der Die Erschienenene zu 2) wies sich der Notarin zur Person aus durch Vorlage des gültigen amtlichen Lichtbildausweises.

Der Erschienenene zu 1) erklärte, für Rechnung der vertretenen Gesellschaft zu handeln.

Die Der Erschienenene zu 2) erklärte, für eigene Rechnung zu handeln.

Die Erschienenen zu 2) erklärten, für eigene Rechnung zu handeln.

ferner, dass er sie weder eine politisch exponierte Person (PeP) i. S. d. § 1 Abs. 12 GwG ist sind oder in den letzten zwölf Monaten war waren, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen PeP.

Die Erschienenen erklärten mit der Fertigung einer Kopie der Ausweispapiere für die Akten der Notarin einverstanden zu sein.

Die Erschienenen, handelnd wie gesagt, erklärten:

I. Vorbemerkung

Die Firma VV Projektbau GmbH & Co. KG ist alleinige Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Bonn von Beuel Blatt 26616

Gemarkung Beuel,

Flur 66, Flurstück Nr. 804, Gebäude- und Freifläche, Lindenstr. 8, 10, groß 2.153 qm,

– nachfolgend „Grundbesitz“ genannt.

Der vorgenannte Grundbesitz soll mit einem Mehrfamilienhaus, einer Tiefgarage und Einfamilienhäusern (als Doppelhaushälften) bebaut werden. Die Flächen werden real geteilt. Die Vermessung ist erfolgt, die Fortschreibung im Grundbuch jedoch noch nicht.

Die Baugenehmigung ist erteilt, der Käufer hat eine Kopie erhalten

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden

II. Bauträgervertrag:

§ 1

Gegenstand - Kaufobjekt

1) Der Veräußerer verkauft an den Erwerber

– bei mehreren zu gleichen Miteigentumsanteilen –

o d e r:

an _____ zu _____ Miteigentumsanteilen und _____ zu _____ Miteigentumsanteilen,

Hausgrundstück Haus 1:

Teilfläche von etwa 308,58 qm aus dem in der Vorbemerkung näher beschriebenen Grundbesitz Flur 66 Flurstück 804, die in dem als **Anlage 1** („Eigentumsabgrenzung“ bzw. „Dienstbarkeiten“) zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit dem Buchstaben B bzw. mit „DHH1“ bezeichnet ist,

Hausgrundstück Haus 2:

Teilfläche von etwa 284,04 qm aus dem in der Vorbemerkung näher beschriebenen Grundbesitz Flur 66 Flurstück 804?, die in dem als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit dem Buchstaben C bzw. mit „DHH2“ bezeichnet ist,

Hausgrundstück Haus 3:

Teilfläche von etwa 251,18 qm aus dem in der Vorbemerkung näher beschriebenen Grundbesitz Flur 66 Flurstück 804?, die in dem als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit dem Buchstaben D bzw. mit „DHH3“ bezeichnet ist,

Hausgrundstück Haus 4:

Teilfläche von etwa 252,83 qm aus dem in der Vorbemerkung näher beschriebenen Grundbesitz Flur 66 Flurstück 804?, die in dem als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit dem Buchstaben E bzw. mit „DHH4“ bezeichnet ist,

– im Folgenden auch „Grundbesitz“ oder „Grundstück“ genannt –.

Vorsorglich wird dem Veräußerer das Leistungsbestimmungsrecht bezüglich der Teilfläche gemäß § 315 BGB übertragen, welches gegebenenfalls unter Beachtung vorstehender Vorgaben nach billigem Ermessen auszuüben ist.

Im Wege der Einräumung von Grunddienstbarkeiten wird die Erschließung gesichert: durch Nutzungsrechte an Zuwegungen und Ver- und Entsorgungsleitungsrechte gemäß Grundlagenurkunde.

- 2) Mitverkauft wird das vom Veräußerer auf dem Grundbesitz zu errichtende Einfamilienhaus gemäß Baubeschreibung sowie das Nutzungsrecht an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. und dem Vorgarten gemäß Grundlagenurkunde (gesichert durch Grunddienstbarkeiten).

Das zu errichtende Einfamilienhaus mit Stellplatz und Garten und der Grundbesitz werden zusammen auch „der Kaufgegenstand“ oder „das Kaufobjekt“ genannt.

- 3) Der Veräußerer hat die Verpflichtung, den Kaufgegenstand in dem vertraglich vereinbarten Zustand

nach Maßgabe der nachfolgend genannten Pläne und der Baubeschreibung zu erstellen.

Die Bauausführung und -ausstattung ergeben sich aus den Plänen, die zur Durchsicht vorgelegt wurden und dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt sind und der Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung ist als Anlage zur Grundlagenurkunde vom 10. Oktober 2024, UVZ-Nr. 1053/2024 der beurkundenden Notarin, genommen (Bezugsurkunde). Die Bezugsurkunde lag bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor und wurde zur Durchsicht vorgelegt.

Die Beteiligten haben bereits vor der Beurkundung je eine beglaubigte Abschrift erhalten. Die Beteiligten sind belehrt, dass der Inhalt der Bezugsurkunde als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Den Beteiligten ist der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt. Sie verzichten auf das Verlesen sowie auf die Beifügung zur heutigen Niederschrift.

Sind in der Baubeschreibung Alternativen aufgeführt, steht das Wahlrecht dem Veräußerer zu, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Falls sich Widersprüche ergeben sollten, gilt in folgender Reihenfolge: 1. dieser Vertrag, 2. die Baubeschreibung und 3. die Bauzeichnungen.

Änderungen der in Baubeschreibung, Plänen und diesem Vertrag bezeichneten Leistungen und Ausstattungsgegenstände behält sich der Verkäufer vor, soweit die Änderung baurechtlich oder technisch notwendig ist und Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Objektes nicht gemindert werden.

Sind einzelne Gegenstände, die zum verkauften Objekt gehören, nicht ausdrücklich beschrieben, können sie in einer der sonstigen Ausstattung entsprechenden Qualität verlangt werden.

Ist in den Plänen die Umgebung des Kaufobjekts, die Innenausstattung oder der angrenzende Bereich dargestellt, so ist dies für den Vertrag unverbindlich.

Falls zutreffend/gewünscht:

Folgende Vereinbarungen treffen die Beteiligten in Abweichung bzw. Ergänzung zur Baubeschreibung:

_____,

Dies ist bei der nachstehenden Kaufpreisfindung berücksichtigt.

- 4) Der Veräußerer hat für die geschuldeten Arbeiten die im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung Im Jahre 2023 geltenden gesetzlichen Regelungen und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; er ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, spätere Änderungen zu beachten. Vorrangig gelten die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.
Dies ist als Beschaffenheit vereinbart.
- 5) Die Wohnfläche beträgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung 153,32 qm wobei Balkon- und Terrassenflächen mit 1/2 berücksichtigt wurden. Geringfügige Änderungen der Wohnfläche bis zu 2 v. H. haben keinen Einfluss auf den Preis oder sonstigen Vertragsinhalt.
- 5) Der Verkäufer ist Bauherr. Demgemäß werden alle Aufträge ausschließlich vom Verkäufer vergeben. Der Käufer kann den am Bau beteiligten Unternehmen und Handwerkern keinerlei Weisungen erteilen. Dies kann nur durch den Verkäufer geschehen. Aus Gründen der Sicherheit darf die Baustelle nur mit Genehmigung durch den Verkäufer betreten werden. Der Käufer betritt die Baustelle immer auf eigene Gefahr.
- 6) Zur Ausführung von etwaigen nicht in diesem Vertrag enthaltenen Sonderwünschen („spätere Sonderwünsche“) ist eine besondere schriftliche Vereinbarung mit dem Veräußerer erforderlich. Der Veräußerer ist zur Ausführung von späteren Sonderwünschen nicht verpflichtet.

- 7) Die Kosten der Erschließung sind wie folgt im Kaufpreis enthalten: Die Erschließung erfolgt so, wie es zur Zeit von der Stadt verlangt wird. Umfasst ist die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und Ortssatzungen für die im Zeitpunkt des Besitzübergangs tatsächlich vorhandenen, bautechnisch errichteten Erschließungsanlagen sowie für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Die Hausanschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom sind im Kaufpreis enthalten. Eine Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nicht. Das Bauvorhaben liegt an einer vollständig fertig gestellten öffentlichen Straße in einem gewachsenen Bebauungsumfeld. Kosten der erstmaligen Erschließung nach BauGB und KAG fallen für den Käufer nicht an. Nur wenn später, nach Abschluss des Bauvorhabens und nach Übergabe, über die jetzt festgelegten Erschließungsmaßnahmen hinaus neue Maßnahmen beschlossen und Beiträge hierfür festgesetzt werden sollten, trägt diese der Käufer.

§ 2 **Kaufpreis**

- 1) Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

EUR _____
- in Worten: Euro Zahl in Worten -

Der Kaufpreis ist ein Festpreis; eine Kostenabrechnung findet nicht statt. Eine Senkung oder Erhöhung der vom Veräußerer veranschlagten Baukosten bleibt ohne Einfluss.

- 2) Der Kaufpreis umfasst die Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten, die gesamten Baukosten und Baunebenkosten im vereinbarten Ausbauzustand, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu zahlenden Abgaben und Gebühren, Kosten der Grundstücksvermessung, Erschließung entsprechend den jetzt gestellten Anforderungen der Stadt, ferner Wohngebäudeversicherung bis zum wirtschaftlichen Übergang.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten evtl. späterer Sonderwünsche des Erwerbers, die Kosten dieser Urkunde und die mit der Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Steuern.

- 3) Der Kaufpreis ist zinslos fällig und in Vom-Hundert-Sätzen zahlbar entsprechend der Durchführung des geschuldeten Bauvorhabens wie folgt:

25,0 %	nach Beginn der Erdarbeiten,
28,0 %	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,

7,0 %	nach Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,
8,4%	nach Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Rohinstallation der Sanitäranlagen, nach Rohinstallation der Elektroanlagen
11,9 %	nach Rohinstallation der Heizungsanlage, nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Herstellung des Estrichs
11,2 %	nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe des Kaufobjektes,
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung des Vertragsobjektes gemäß den vertraglichen Regelungen.

Der Teilbetrag von 5% der Vertragssumme nach § 650 m BGB wird erhoben, wenn der Veräußerer dem Erwerber Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel durch Übergabe einer **Bankbürgschaft** (Vertragserfüllungsbürgschaft) über mindestens 5 % der Vertragssumme gestellt hat. Die Sicherheit ist vom Erwerber zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Der Verkäufer ist berechtigt, die vorstehenden Raten je nach Bauablauf auch weiter zusammenzufassen.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer ihm den Besitz erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises mit etwaigen Sonderwunschkosten und Verzugszinsen zu überlassen hat und er den Kaufgegenstand vorher nicht beziehen kann.

- 4) Voraussetzung für die Fälligkeit aller Beträge gemäß Ziffer 3. ist ferner, dass
- a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen – mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - der Notarin vorliegen und der Vertrag rechtswirksam geworden ist und
 - b) der Notarin ein Zeugnis der zuständigen Gemeinde des Inhalts vorliegt, dass dieser gesetzliche Vorkaufs- und/oder Erwerbsrechte nicht zustehen oder dass sie solche Vorkaufs- und/oder Erwerbsrechte nicht ausübt bzw. darauf verzichtet, und
 - c) die nachstehend bewilligte Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Eigentumserwerbsanspruches des Erwerbers im Grundbuch eingetragen ist und
 - d) für die der Auflassungsvormerkung des Erwerbers etwa im Range vorgehenden oder gleichstehenden nicht übernommenen Belastungen die Löschungs- oder Freigabeunterlagen auflagenfrei vorliegen oder aber die Freistellung des Kaufobjektes im Sinne

von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gewährleistet ist. Belastungen mit Zustimmung des Erwerbers stehen der Fälligkeit nicht entgegen, und

- e) die katasteramtlichen Fortschreibungsunterlagen vorliegen und die Übernahme des Vermessungsergebnisses in das Grundbuch erfolgt ist, und
- f) die Notarin den Beteiligten das Vorliegen der Voraussetzungen zu 4) a) bis mit e) mitgeteilt hat, und zwar an den Erwerber per Einwurf-Einschreiben.

Weitere Voraussetzung, die von der Notarin nicht zu überprüfen ist, ist der Beginn der Erdarbeiten.

Alsdann ist binnen 14 Tagen, frühestens jedoch am _____ der jeweils fällige Betrag auf das noch mitzuteilende Konto bei der VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG in Siegburg, BIC: GENODED1RST, zu zahlen. Der Veräußerer wird hat seinen Kaufpreisanspruch aus diesem Kaufvertrag sicherungshalber und unwiderruflich an die VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG in Siegburg abtretenabgetreten. Der Erwerber erkennt diese Forderungsabtretung an und verpflichtet sich bzw. sein Finanzierungsinstitut, Zahlungen aus dieser Urkunde ausschließlich auf das von der Notarin mitgeteilte Konto zu leisten. Die Notarin hat den Erwerber darauf hingewiesen, dass er seine Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nur erfüllt, wenn er auf das angegebene Konto zahlt.

Zahlungen des Erwerbers werden zunächst auf Sonderwunschkosten, dann auf etwaige Verzugszinsen und dann auf den Kaufpreis angerechnet.

- 5) Gerät der Erwerber mit einer fälligen Zahlung in Verzug, hat er rückständige Beträge für die Dauer des Verzuges mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen. Der Erwerber gerät auch ohne Mahnung in Verzug, wenn er innerhalb der vertraglich vereinbarten angemessenen Frist ab Fälligkeit nicht bezahlt.
- 6) Die erste und gegebenenfalls auch die weiteren Kaufpreisraten werden auch und unabhängig von dem Vorliegen der Voraussetzungen zu Ziffer 4) a) bis c) fällig und in den Raten zu Ziffer 3) jeweils nach Baufortschritt zahlbar, wenn der Veräußerer dem Erwerber Sicherheit i.S. von § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 MaBV, in Form einer Bankbürgschaft in Höhe des Kaufpreises für alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung der geleisteten Kaufpreisbeträge geleistet hat. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Erwerber auszuhändigen und von diesem zu verwahren. Die Bürgschaftserklärung ist dem Veräußerer unverzüglich wieder zu geben, wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 4) a) bis c) eingetreten sind. Ein Austausch der Sicherungen der §§ 2 ff. MaBV und derjenigen des § 7 MaBV bleibt seitens des Veräußerers vorbehalten.

- 7) Die Notarin hat auf die Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV - nach § 34 c GewO) hingewiesen und diese mit den Beteiligten erörtert.

Zu den Fälligkeitsvoraussetzungen hat sie auf folgende Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 2 bis 4 MaBV hingewiesen: Die Freistellung des Kaufobjektes ist gesichert, 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, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Kreditgeber vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen. Die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen einschließlich etwaiger Erklärungen nach Satz 3 müssen dem Erwerber ausgehändigt sein.

- 8) Aufgrund der vorliegenden Rechtsprechung verzichtet der Veräußerer auf Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers.

§ 3

Allgemeine Vereinbarungen, Mängelhaftung

- 1) Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag.

Der Erwerber hat das Grundstück besichtigt. Der Veräußerer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Erwerbers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Erwerbers. Garantien werden nicht gegeben. Eine Haftung des Veräußerers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird folglich ausgeschlossen, jedoch mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude mit Nebenanlagen dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

Der Veräußerer versichert, dass ihm verborgene Mängel und auf dem Grundstück ruhende Altlasten nicht bekannt sind.

- 2) Etwaige im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten, Baulasten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Erwerber übernommen, sind dem Veräußerer jedoch bisher nicht bekannt geworden. Der Veräußerer haftet nicht für die Freiheit des Kaufobjektes von behördlichen Veräußerungs- und Verfügungsbeschränkungen. Solche sind jedoch auch nicht bekannt.

Möglicherweise werden im Zuge des Bauvorhabens Baulasten für Leitungen/Abstandsflächen/Vereinigung/Grenzbebauung erforderlich. Diese Baulasten werden vom Erwerber übernommen.

Übernommen werden die Dienstbarkeiten gemäß Grundlagenurkunde sowie Dienstbarkeiten jedweder Art, deren Notwendigkeit sich etwa aus der Gesamtbebauung ergibt (wie Grenzbebauungsrechte, Leitungsrechte). Im Übrigen werden Dienstbarkeiten nicht übernommen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes gesagt ist.

- 3) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt in dem vereinbarten Ausbauzustand fertigzustellen binnen 21 Monaten ab Baubeginn.

Baubeginn erfolgt am _____

Der lange Fertigstellungszeitraum ist dadurch bedingt, dass Zugang und Versorgungsmedien nur zusammen mit der Errichtung des Mehrfamilienhauses im vorderen Bereich erstellt werden können.

- 4) Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt nach den jahreszeitlichen Gegebenheiten und kann sich daher verzögern.

Die Fristen verlängern sich, wenn der Verkäufer durch Umstände, die er nicht zu vertreten hat – etwa Streik, Witterungsumstände, auch außerhalb der bezuschussten Zeit, Insolvenz einer beauftragten Firma, Transportbehinderung, Nachbareinsprüche –, an der Fortführung des Vorhabens gehindert ist. Alsdann verlängert sich die Frist um die Verhinderungszeiten.

Vorzeitige Fertigstellung bleibt vorbehalten.

- 5) Der vereinbarte Festpreis und Fertigstellungstermin betrifft das Kaufobjekt nach Maßgabe der Baubeschreibung und dieses Vertrages. Etwaige spätere Sonderwünsche werden dem Erwerber gesondert in Rechnung gestellt, einschließlich Bearbeitungsgebühr des Veräußerers. Die Fertigstellungsfrist kann sich durch spätere Sonderwünsche des Erwerbers verlängern, womit dieser einverstanden ist. Ein Rechtsanspruch auf Zulassung von späteren Sonderwünschen besteht nicht.
- 6) Der Termin für die Fertigstellung und die Abnahme wird dem Käufer mit einer Frist von zwei Wochen schriftlich mitgeteilt. Zu dem vereinbarten Abnahmetag findet eine Begehung statt, an welcher der Veräußerer und der Erwerber oder ein jeweils von ihnen Beauftragter teilzunehmen hat. Erscheint der Erwerber nicht, so findet 8 Tage später ein neuer Termin statt. Es gilt § 640 BGB.

Aus Anlass der Begehung findet gleichzeitig die Abnahme des Kaufobjektes statt. Der Erwerber ist berechtigt, die Abnahme abzulehnen, wenn wesentliche Mängel vorhanden sein sollten.

Über das Ergebnis der Begehung ist ein Protokoll zu fertigen, das von den Parteien oder deren schriftlich Beauftragten zu unterzeichnen ist und in welchem die Fertigstellung des Kaufobjektes sowie dessen Abnahme durch den Erwerber bestätigt und etwaige Restarbeiten oder Baumängel aufzunehmen sind, ferner diejenigen Beträge, die nach Ansicht der Beteiligten zur Ausführung von Restarbeiten und/oder zur Beseitigung etwaiger Baumängel benötigt werden. Die Niederschrift ist zweifach auszufertigen. Ein Exemplar ist dem Erwerber auszuhändigen.

Die in der Niederschrift etwa aufgenommenen Restarbeiten oder Baumängel sind durch den Veräußerer innerhalb von zehn Wochen seit der Begehung auszuführen bzw. zu beseitigen, soweit dies witterungsmäßig möglich ist.

Sobald alle Restarbeiten und etwaige Baumängel ausgeführt sind bzw. beseitigt sind, hat der Erwerber dies dem Veräußerer sofort schriftlich zu bestätigen. Dies wird in der Regel in der Weise geschehen, dass die ausführende Firma sich vom Erwerber die Erledigung der Arbeiten bestätigen lässt.

Auch nach Übergabe hat der Erwerber dafür Sorge zu tragen, dass das Kaufobjekt zur Beseitigung etwaiger Mängel oder Erbringung von Restarbeiten während der üblichen Arbeitsstunden betreten werden kann.

- 7) Für die Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB. Danach kann der Erwerber zunächst Nacherfüllung verlangen. Verstreicht eine zur Nacherfüllung gesetzte Frist erfolglos oder war die Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich, etwa weil der Veräußerer die Nacherfüllung endgültig verweigert hat, stehen dem Erwerber die übrigen Rechte – Selbstvornahme, Minderung, Rücktritt – zu, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.
- 8) Eine Haftung für Vorsatz oder Arglist bleibt immer unberührt. Für etwaige Schadenersatzansprüche des Käufers gilt ferner: Die Haftung für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, bleibt unberührt. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf deren Einhaltung der Erwerber vertrauen darf. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines

gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Im Übrigen sind Schadensersatzansprüche wegen Sachmängeln ausgeschlossen.

- 9) Soweit später, nach Übergabe, über die im Protokoll niedergelegten Mängel hinaus noch Mängel auftreten bzw. entstehen sollten, sind diese vom Erwerber gegenüber dem Veräußerer geltend zu machen.

Die Verjährungsfrist hinsichtlich der Sachmängelhaftung (5 Jahre) beginnt mit der Abnahme durch den Erwerber.

Sofern der Erwerber das Objekt vor Übergabe in Besitz nimmt, gilt das Objekt als übergeben und abgenommen; dann beginnt die Verjährungsfrist mit diesem Tage.

Der Veräußerer tritt hiermit sicherungshalber nur für den Fall, dass Mängelhaftungsansprüche ihm gegenüber verjährt oder ausgeschlossen sind, sowie für den Fall seiner Insolvenz oder seines Erlöschens seine sämtlichen ihm zustehenden Ansprüche gegenüber allen am Bau Beteiligten – insbesondere Lieferanten, Hersteller, Handwerker – an den dies annehmenden Erwerber – **im Verhältnis seines Erwerbs** - ab.

- 10) Der Veräußerer haftet dafür, dass das Kaufobjekt beim Begehungstermin frei ist oder dessen Freistellung bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber gesichert ist von allen nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben.

- 11) Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Kaufobjektes oder der Gesamtanlage erforderlich sind, hat der Erwerber deren Errichtung und Betrieb einschließlich aller Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung und Erneuerung erforderlich sind.

Der Erwerber erklärt seine Zustimmung zu den geplanten Bauvorhaben auf den jeweils anderen Teilflächen A bis E und erklärt den Verzicht auf etwaige Widerspruchsrechte, auch wenn nachbarschützende Regelungen, wie etwa Abstandsflächen betroffen sein sollten. Der Erwerber wird die etwaigen von den anderen Baustellen ausgehenden Immissionen, insbesondere Staub, Erschütterungen und Lärm, entschädigungslos dulden und diese Duldungspflicht etwaigen Rechtsnachfolgern und Nutzern, insbes. Mietern, mit Weitergabeverpflichtung aufgeben.

- 12) Auf den Erwerber gehen über der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten, einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Sachversicherungen, einschließlich Verkehrssicherungspflicht, mit der Übergabe, die Nutzungen jedoch nicht vor vollständiger Zahlung des bis dahin fälligen Kaufpreises.

Die vom Veräußerer abgeschlossene Gebäude-Versicherung geht auf den Erwerber für den Kaufgegenstand über. Auf das Sonderkündigungsrecht nach VVG wurde hingewiesen.

- 13) Die mit diesem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber, ebenso die Kosten der Vorkaufsverzichtserklärung der Gemeinde.

Der Veräußerer trägt die nicht mit der Vollzugsgebühr abgegoltenen, durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten beim Notar, des Weiteren die durch die Lastenfreistellung ausgelösten Gerichtskosten.

Genehmigungskosten vertretener Beteiligten tragen diese selbst.

§ 4

Auflassung und Grundbucheklärungen

- 1) Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Erwerber gemäß Vorstehendem übergeht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

Eine Bewilligung der Eigentumsumschreibung ist in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten.

- 2) Die Beteiligten stimmen allen Löschungen und Freigaben zu und bewilligen und beantragen sie – auch bei Selbstberechtigung –.
- 3) Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung für den Erwerber, wie vorbezeichnet.

Die Löschung der Vormerkung bei Umschreibung wird bereits jetzt bewilligt; der Antrag gilt jedoch nur als gestellt, wenn die Umschreibung ohne Zwischenbelastungen erfolgt; Belastungen mit Zustimmung des Erwerbers stehen der Löschung der Vormerkung nicht entgegen.

- 4) Die zu Gunsten des Erwerbers vorstehend bewilligte Vormerkung ist auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde der amtierenden Notarin, ihres Vertreters oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt, in welcher die Löschung der Vormerkung beantragt wird, ohne gleichzeitig Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen. Unwiderruflich weisen Veräußerer und Erwerber die Notarin hierzu an, wenn

– was dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist -

- a) die Notarin die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Erwerber an dessen zuletzt schriftlich genannte Adresse versandt hat und
 - b) der Veräußerer der Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und
 - c) die Notarin durch Einwurf-Einschreiben dem Erwerber die Mitteilung zu b) übersandt hat und ihn auf seine Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat und
 - d) der Erwerber der Notarin nicht innerhalb von vier Wochen nach dem Datum der Mitteilung zu c) nachgewiesen hat, dass die erste Rate des Kaufpreises gezahlt ist.
- 5) Der Veräußerer ist berechtigt, im Rang vor der Auflassungsvormerkung des Erwerbers Grundpfandrechte eintragen zu lassen, sofern Freistellungserklärungen nach § 3 MaBV vorgelegt werden. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor der beurkundenden Notarin alle zum Rangrücktritt erforderlichen Erklärungen abzugeben.

§ 5

Vollmachten

- 1) Die Notarin, ihr Vertreter oder Nachfolger im Amt ist bevollmächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen, ferner zur Abgabe aller Bewilligungen und Anträge namens der Beteiligten, die die Notarin zum Vollzug dieser Urkunde oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder zweckmäßig hält, insbesondere der Bewilligung der Eigentumsumschreibung.
- 2) Die Beteiligten erteilen hiermit der beurkundenden Notarin sowie deren Mitarbeitern: Frau Gustel Lohmar, Frau Sabine Klein, Frau Anja Fromkorth, Frau Sandra Hartung, alle geschäftsansässig Kölner Straße 62 (Notariat), 53840 Troisdorf, und jeder einzeln vertretungsbefugt, Vollmacht, alle Erklärungen vor der Notarin oder dem Grundbuchamt abzugeben, die im Zusammenhang mit der Durchführung des hier beurkundeten Vertrages erforderlich oder zweckmäßig sein sollten, insbesondere auch den in dieser Urkunde verkauften Grundbesitz in notarieller oder notariell beglaubigter Urkunde zu bezeichnen, die Auflassung und die Identität zu erklären und – soweit notwendig – alle Bewilligungen und Anträge zu wiederholen, zu ergänzen und zu berichtigen. Jede der Bevollmächtigten ist außerdem ermächtigt, mit der Auflassungsvormerkung des Erwerbers hinter vom Veräußerer noch zu bestellende Dienstbarkeiten im Range zurückzutreten und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Die Vollmacht gilt über den Tod des Erwerbers hinaus. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, Untervollmacht zu erteilen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die bevollmächtigten Mitarbeiter werden

von dieser Vollmacht nur unter Anleitung der Notarin Gebrauch machen und haben keine eigenen Prüfungspflichten.

- 3) Der Veräußerer ist berechtigt, und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, solche Dienstbarkeiten im Grundbuch des Kaufobjektes eintragen zu lassen, die sich im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung als notwendig herausstellen, wie zum Beispiel zur Sicherung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, Zufahrten, Telekommunikationseinrichtungen, Überbauten, Rigolen und -Muldenanlagen und dergleichen und diesen den Rang vor allen anderen etwa zur Eintragung gelangenden Rechten, insbesondere der Vormerkung des Erwerbers zu verschaffen. Die Erforderlichkeit ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Gleiches gilt für die Eintragung von notwendigen Baulasten in das Baulastenverzeichnis. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer insbesondere Vollmacht, Baulasten einzutragen, die etwaigen Dienstbarkeiten entsprechen. Diese Beschränkungen und Belastungen werden von dem Erwerber auf dem Kaufobjekt im Grundbuch bei Eigentumsumschreibung übernommen. Die dem Veräußerer erteilte Vollmacht erlischt auch ohne besonderen Widerruf mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber, spätestens nach Ablauf von fünf Jahren; bis dahin ist sie unwiderruflich. Werden Dienstbarkeiten oder Baulasten nach Eigentumsumschreibung erforderlich, so verpflichtet sich der Erwerber zur Mitwirkung bei der Eintragung.
- 4) Ferner werden die Vollmachten aus der Grundlagenurkunde ausdrücklich wiederholt.

§ 7

Genehmigungen und Vollzug

Die Notarin wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt. Die etwa erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten und sollen von der Notarin herbeigeführt werden. Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit ihrem Eingang bei der Notarin unmittelbar wirksam werden.

§ 8

Umschreibung und Verjährung

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Kaufobjekt Zug- um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Die Umschreibung soll erst erfolgen, wenn der geschuldete Kaufpreis (ohne Berücksichtigung von Zinsen, etwaigen Sonderwunschkosten) gezahlt bzw. verrechnet ist, wenn der Veräußerer nicht vorher die

Umschreibung schriftlich freigibt. Die Notarin soll den Umschreibungsantrag erst stellen, wenn ihr diese Voraussetzungen bzw. eine davon, nachgewiesen sind.

Die Beteiligten sind einig, dass die Verjährungsfrist für den Anspruch auf Übereignung und Übergabe des Kaufobjektes ebenso wie für den Kaufpreisanspruch zehn Jahre vom gesetzlichen Fristbeginn an beträgt.

§ 9

Belastungsvollmacht

- 1) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, das Kaufobjekt mit Grundpfandrechten für Körperschaften des öffentlichen Rechts mit dem Sitz in der Bundesrepublik Deutschland, einem Kreditinstitut, das im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist oder einem Versicherungsunternehmen, das zum Betrieb einer Bürgschaftsversicherung im Inland befugt ist, in beliebiger Höhe mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, den jeweiligen Eigentümer in diesem Zusammenhang dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, Eintragungen aller Art, auch Rangänderungen, in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und alle Erklärungen abzugeben, die im Rahmen der Finanzierung erforderlich sind. Der Käufer kann aufgrund der Vollmacht jedoch keine Rechte für sich selbst zur Eintragung bringen.

Eine persönliche Haftung übernimmt der Verkäufer nicht.

- 2) Vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises, längstens bis zur Eigentumsumschreibung, können Grundpfandrechte, die aufgrund der Vollmacht bestellt werden, keine anderen Forderungen besichern als solche, die der Bezahlung des Kaufpreises dienen, und zwar in der zu diesem Zweck tatsächlich ausgezahlten Höhe.
- 3) Macht der Käufer von der vorstehenden Vollmacht Gebrauch, so ist er verpflichtet, bei der Grundpfandrechtsbestellung unwiderrufliche Zahlungsanweisung gemäß Vorstehendem zu erteilen.
- 4) Die Beteiligten weisen die Notarin an, dem Darlehnsgeber per Treuhandauftrag – wobei dieser ausreichend ist – aufzugeben, dass er die Darlehn bis zur Höhe des Kaufpreises nur nach Maßgabe dieses Kaufvertrages Zug um Zug gegen ranggerechte Eintragung der Grundpfandrechte auszahlen darf und dass er bei einer vom Käufer zu vertretenden Nichtdurchführung des Kaufvertrages die Löschung der Grundpfandrechte Zug um Zug gegen Rückzahlung der nach Maßgabe des Kaufvertrags tatsächlich ausgezahlten Beträge bewilligen wird.

- 5) Die aufgrund dieser Vollmacht bestellten Grundpfandrechte dürfen auch nach Eigentumsumschreibung auf den Namen des Käufers im Grundbuch eingetragen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm etwa zustehenden Ansprüche an den Grundpfandrechten, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung, an den Käufer.
- 6) Es wird vereinbart, dass Beurkundungen aufgrund der Vollmacht nur vor der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger vorgenommen werden können. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderliche Genehmigungen vorliegen. Die Vollmacht kann nur gegenüber der Notarin widerrufen werden.

§ 10

Mehrere Erwerber

Mehrere Erwerber haften für alle Verpflichtungen aus dieser Urkunde als Gesamtschuldner. Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen für alle abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit dem Kauf und der Baudurchführung erforderlich oder zweckmäßig sind.

oder:

§ 10

Mehrere Erwerber

- nicht belegt -

§ 11

Hinweise, Antragsrecht, Rechtsnachfolger

- 1) Die Beteiligten wurden auf folgendes hingewiesen:
Veräußerer und Erwerber haften für die den Grundbesitz betreffenden Steuern und für Notar- und Grundbuchgebühren als Gesamtschuldner nach Maßgabe der Steuer- und Kostengesetze. Der Rechtsübergang erfolgt erst mit der Umschreibung im Grundbuch. Bis dahin können die Rechte des Erwerbers beeinträchtigt werden. Der Übertragungsanspruch soll durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden. Vor der Umschreibung müssen die Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
- 2) Die Notarin hat ferner darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis nicht in bar erbracht werden darf (seit 01.04.2023 – § 16a GwG). Sie hat die Beteiligten auf die Folgen einer

Missachtung und die zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Zahlungsnachweise (Bankbestätigung und/oder Kontoauszug durch Käufer oder Verkäufer) hingewiesen.

- 3) Die Notarin hat das Grundbuch am 15.04.2024 und am _____
(vor Beurkundung) einsehen lassen.

Danach ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

Abteilung II:

keine Eintragungen

Abteilung III:

lfd. Nr. 1: 1.450.000,00 Euro Buchgrundschuld für die VR-Bank Rhein-Sieg eG, Siegburg

lfd. Nr. 2: 650.000,00 Euro Buchgrundschuld für die VR-Bank Rhein-Sieg eG, Siegburg

Für die Grundpfandrechte Abt. III 1 und 2 sowie für etwaige weitere Finanzierungsgrundpfandrechte des Verkäufers wird Freistellung nach § 3 MaBV oder Löschungsbeurteilung erteilt.

- 4) Die Beteiligten vereinbaren, dass Anträge aus dieser Urkunde nur durch beide Vertragsparteien gemeinsam oder durch die Notarin, ihren Vertreter oder Nachfolger gestellt werden können. Die Notarin kann Anträge aus dieser Urkunde auch einzeln und eingeschränkt stellen und ebenso zurückziehen.
- 3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser gesamten Urkunde ungültig oder unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit im Übrigen nicht. Alsdann ist im Wege der Auslegung, notfalls Vertragsergänzung, die ungültige oder unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Vertragslücken sind Sinn entsprechend zu ergänzen.

Nebenabreden bestehen nicht. Den Beteiligten ist bekannt, dass alle Vereinbarungen der Beurkundung bedürfen und Abreden außerhalb des Vertrages zur Nichtigkeit des Vertrages führen können.

- 4) Die Notarin soll nach den gesetzlichen Regelungen darauf hinwirken, dass der Erwerber ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, was im Regelfall dadurch geschieht, dass dem Erwerber der beabsichtigte Text des Kaufvertrages und der Teilungserklärung, die Baupläne und die Baubeschreibung mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Der Erwerber erklärt hierauf, dass er vor mehr als zwei Wochen diese Unterlagen erhalten hat.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, Pläne nach Durchsicht genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben.