

(Kaufvertrag - Bauträgervertrag - mit Auflassung)

Verhandelt zu Troisdorf, den \_\_\_\_\_.

Vor mir,

**Sabine Uedelhoven**  
**Notarin**

mit dem Amtssitz zu Troisdorf,  
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,  
– 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 „teilender/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.

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

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

Die/der Erschienenene zu 2) erklärt, für eigene Rechnung zu handeln/

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

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. V o r b e m e r k u n g**

- 1) Der Verkäufer ist/ wird Eigentümer einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 850 qm, gemäß **Anlage** (Lageplan) rot abgeteilt und mit „Teil 2“ bezeichnet, aus dem Grundbesitz der Gemarkung Beuel Flur 43, Flurstück Nr. 424, Gebäude- und Freifläche, Siegburger Straße 337, groß 3372 qm, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bonn von Beuel Blatt 5207 bzw. Folgeblatt.

Der Verkäufer hat den Grundbesitz bereits erworben, die Vermessung ist beauftragt, Eigentumsumschreibung erfolgt nach Vorliegen der Vermessungsunterlagen.

Die vom Verkäufer erworbene Teilfläche 2 wird nachfolgend insgesamt auch als „Grundbesitz“ oder „Grundstück“ bezeichnet.

- 2) Der Grundbesitz wird von dem Verkäufer mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen bebaut. Das Gebäude wird unterkellert.

Der Grundbesitz liegt im hinteren Bereich eines Ensembles aus mehreren Häusern. Für die Häuser existieren Gemeinschaftsanlagen wie eine gemeinsame Tiefgarage, gemeinsam genutzte Außenanlagen, Erschließung, Heizungsanlage etc. Die Regelungen für die gemeinsamen Einrichtungen sowie die dafür einzutragenden Dienstbarkeiten und Rechte ergeben sich aus der Urkunde vom 13. März 2019 der beurkundenden Notarin, UR. Nr. 311/2019 nebst Anlagen (Grundlagenurkunde oder „Bezugsurkunde 1“).

Der Grundbesitz ist nach Maßgabe der Teilungserklärung vom 13. März 2019, UR. Nr. 312/2019 der beurkundenden Notarin (Teilungserklärung oder „Bezugsurkunde 2“) in Sondereigentum gem. WEG (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt.

Eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunden 1 und 2, auf die hiermit verwiesen wird, lag bei der heutigen Beurkundung vor und wurde zur Durchsicht vorgelegt. Der Käufer hat bereits vor der Beurkundung je eine beglaubigte Abschrift erhalten.

Die Beteiligten sind belehrt, dass der Inhalt der Bezugsurkunden 1 und 2 als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Den Beteiligten ist der Inhalt der Bezugsurkunden 1 und 2 bekannt. Sie verzichten auf das Verlesen sowie auf die Beifügung zur heutigen Niederschrift. Die Beteiligten übernehmen sämtliche Regelungen - Rechte und Pflichten - aus den Bezugsurkunden mit Verpflichtung zur Weitergabe und wiederholen in den Bezugsurkunden erteilte Vollmachten ausdrücklich für sich. Den Beteiligten ist bekannt, dass sämtliche Regelungen aus den Bezugsurkunden 1 und 2, die nicht schon kraft Gesetzes auf einen Rechtsnachfolger übergehen, jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung auferlegt werden müssen und ein Vertragsbeteiligter, der diese Pflicht zur Weitergabe verletzt, für den daraus etwa entstehenden Schaden haftet.

Die Baugenehmigung ist erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Bonn ist beantragt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden

## **II. Bauträgervertrag**

### **§ 1**

#### Gegenstand - Kaufobjekt

- 1) Der Verkäufer verkauft an den Käufer – bei mehreren zu gleichen Miteigentumsanteilen –

#### **Haus Siegburger Straße 337 (Haus 2):**

- einen Miteigentumsanteil von 793,85/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 917,55/10.000

an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen der Wohnung im Erdgeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_

- einen Miteigentumsanteil von 1.024,03/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 894,70/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 777,31/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 917,55/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 1.024,03/10000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 878,27/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_
- einen Miteigentumsanteil von 1.374,98/10.000  
an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im

Dachgeschoss nebst zwei Balkonen, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_

- einen Miteigentumsanteil von 1.397,73/10.000 an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Beuel Blatt \_\_\_\_\_

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 (Erdgeschoss) gehört das Sondernutzungsrecht SG 1 an der Garten- und Terrassenfläche, das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 4 (Erdgeschoss) gehört das Sondernutzungsrecht SG 2 an der Garten- und Terrassenfläche, das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist.

**Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum SK 1 – SK 10 – immer -:**

Zu dem Wohnungseigentum Nr. \_\_\_\_\_ gehört das Sondernutzungsrecht an dem Keller- raum Nr. SK \_\_\_\_\_, das mit verkauft und im Kaufpreis enthalten ist; es wird hiermit diesem Wohnungseigentum zugewiesen, was zur Eintragung im Grundbuch bewilligt und bean- tragt wird.

**Besonderheit: Kellerraum SK 1**

Der Kellerraum wird verlegt, sofern Haus 2 einen eigenen Hausanschlussraum erhält. Die neue Lage ergibt sich aus dem zur Grundlagenurkunde genommenen Lageplan. Die Feststellung erfolgt aufgrund der nachstehenden Vollmachten. Auch die neue Lage wird vom Käufer als vertragsgemäß anerkannt.

**Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz ST 1 bis 3 und ST 6 bis 11 (4 und 5 gehören zu Haus 1)**

Zu der Einheit Nr. \_\_\_\_\_ gehört ferner das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz ST \_\_\_\_\_, der hiermit diesem Wohnungseigentum zugewiesen wird, was zur Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt wird.

**Besonderheit: Sondernutzungsrecht an Stellplatz ST 12**

Zu der Einheit Nr. \_\_\_\_\_ gehört das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz ST 12, der hiermit diesem Wohnungseigentum zugewiesen wird, was zur Eintragung im Grund- buch bewilligt und beantragt wird.

Zu diesen Stellplatz ST 12 gehört ferner eine Fläche, die sich auf dem Grundstück des Nachbarhauses 3 befindet und in dem der Teilungserklärung beigefügten Lageplan eben- falls mit ST 12 gekennzeichnet ist. Diese Fläche ist als Dienstbarkeit zugeordnet und wird hiermit durch den derzeitigen Eigentümer des Hauses 2 nunmehr der Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ auf Dauer zur ausschließlichen Nutzung als PKW-Stellplatz zugeordnet.

– Wohnungseigentum und zugeordnete Sondernutzungsrechte werden im Folgenden auch kurz insgesamt mit „Wohnungseigentum“, „Kaufgrundbesitz“ oder „Kaufgegenstand“ bezeichnet -.

- 2) Der Verkäufer hat die Verpflichtung, auf dem oben zu I. beschriebenen Grundbesitz den Kaufgegenstand in dem vertraglich vereinbarten Zustand schlüsselfertig nach Maßgabe der nachfolgend genannten Pläne und der Baubeschreibung zu erstellen.
- 3) Die Bauausführung und -ausstattung ergeben sich aus den Plänen und der Baubeschreibung nebst Hinweisen zur Gewährleistung, die als Anlagen zu der Teilungserklärung vom 13. März 2019, UR. Nr. 312/2019 der beurkundenden Notarin genommen sind (Bezugsurkunde 1).
- 4) Sind in der Baubeschreibung Alternativen aufgeführt, steht das Wahlrecht dem Verkäufer zu, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Sollten sich Widersprüche ergeben, gilt in folgender Reihenfolge: 1. dieser Vertrag, 2. die Baubeschreibung und 3. die Bauzeichnungen.

In Abänderung der in Baubeschreibung, Plänen und diesem Vertrag bezeichneten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können in Abstimmung mit dem Käufer gleichwertige andere verwendet werden, soweit dies nach den Umständen zweckmäßig und für den Käufer zumutbar erscheint. Als zumutbar gelten insbesondere die dem technischen Fortschritt entsprechenden Gegebenheiten, Änderungen aufgrund Lieferschwierigkeiten oder Engpässen bezüglich ursprünglich vorgesehener Gegenstände sowie technisch oder konstruktiv erforderliche Änderungen. Für Leitungen können an Wand oder Decke Schächte vorgesehen werden, ohne dass dies eine Wertminderung des Kaufobjektes bedeutet. Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen notwendig werden, gelten bereits jetzt als genehmigt.

Änderungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht mindern. Sind einzelne Gegenstände, die zum verkauften Objekt gehören, nicht ausdrücklich beschrieben, können sie in einer der sonstigen Ausstattung entsprechenden Qualität verlangt werden.

Das Kaufobjekt entspricht den bei Beantragung der Baugenehmigung im Jahre 2018 geltenden baurechtlichen Regelungen. Der Veräußerer hat daher für die geschuldeten Arbeiten die im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Er ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, spätere Änderungen dieser Regeln sowie sonstiger baurechtlicher Regelungen zu beachten. Vorrangig gelten die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Ferner gilt der Standard der EnEV 2016. Dies ist als Beschaffenheit vereinbart.

Der Verkäufer weist zu den Prospektunterlagen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass sich die Aufteilung der Räume im Kellergeschoss verändert hat. Ferner kann sich wie in der Grundlagenurkunde dargestellt die Aufteilung der Kellerräume gegenüber der Teilungserklärung nochmals ändern, wenn Haus 2 und 3 eigene Hausanschlussräume erhalten. Die Feststellung hierzu erfolgt aufgrund nachstehender Vollmachten, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt. Der Käufer erhält unverzüglich eine beglaubigte Abschrift.

**Falls zutreffend/gewünscht:**

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

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

Dies ist bei der nachstehenden Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Die Wohnfläche für die Wohnung Nr. \*\*\*\* beträgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung: ca. \*\*\*\* qm; Balkone und Terrassen wurden zu ½ Anteil berücksichtigt.

**Besonderheit bei WE 9 und 10:**

*Die Dachterrassen wurden zu 0,375 Anteilen berücksichtigt.*

Geringfügige Änderungen der Wohnfläche bis zu 2 v. H. haben keinen Einfluss auf den Preis oder sonstigen Vertragsinhalt.

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

- 5) Der Verkäufer ist Bauherr. Demgemäß werden alle Aufträge ausschließlich vom Verkäufer vergeben. Der Käufer kann den am Bau beteiligten Unternehmern und Handwerkern keinerlei Weisungen erteilen. Dies kann nur durch den Verkäufer geschehen. Betritt der Käufer die Baustelle, so erfolgt dies auf eigene Gefahr.
- 6) Zur Ausführung von etwaigen nicht in diesem Vertrag enthaltenen weiteren Sonderwünschen („spätere Sonderwünsche“) ist eine besondere schriftliche Vereinbarung mit dem Verkäufer erforderlich. Ist der Verkäufer zur Ausführung von späteren Sonderwünschen bereit, so wird er die hierfür veranschlagten Mehrkosten gemäß dem nachstehenden Ratenplan verteilen.
- 7) Die erstmalige Erschließung ist im Kaufpreis enthalten und erfolgt so, wie dies zur Zeit von der Stadt verlangt wird. Sie umfasst 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 eingangs beschriebenen Bauvorhaben einschließlich der für das Grund-

stück benötigten Innenerschließung (Zuwegung, Versorgungsleitungen etc.) auf der Gesamtparzelle 424. Die Hausanschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation sind im Kaufpreis enthalten. Eine Abrechnung der Erschließungskosten erfolgt nicht. Kosten der erstmaligen Erschließung nach BauGB und nwKAG fallen für den Käufer nicht an. Das Bauvorhaben liegt an einer vollständig fertig gestellten öffentlichen Straße in einem gewachsenen Bebauungsumfeld.

## § 2

### Kaufpreis

- 1) Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

EUR \_\_\_\_\_,  
- in Worten: Euro Zahl in Worten -

Hiervon entfällt:

- ein Betrag in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ auf das Wohnungseigentum (Wohnung einschließlich Kellerraum und Terrassen-/Gartenfläche bei 1 und 4
- und
- ein Betrag in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ auf den PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Eine Senkung oder Erhöhung der vom Verkäufer veranschlagten Baukosten bleibt hierauf ohne Einfluss.

Sollte sich jedoch der geltende Mehrwertsteuersatz ändern, so ist dies auszugleichen, soweit das Bauvorhaben betroffen ist und ein Ausgleich gesetzlich zulässig ist. Wenn eine Erhöhung eintreten sollte, erhöhen sich die nach dem Stichtag fälligen Raten um den entsprechenden Prozentsatz. Dies gilt nicht für Kaufpreistraten, die innerhalb von 4 Monaten ab heute fällig werden.

- 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, Prüfstatik, Erschließung entsprechend den jetzt gestellten Anforderungen der Stadt, ferner Wohngebäudeversicherung bis zum wirtschaftlichen Übergang.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten evtl. späterer (nicht in diesem Vertrag aufgeführter) Sonderwünsche des Käufers, die Kosten dieser Urkunde und die mit der Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Steuern sowie die durch die Eigentümergemeinschaft zu veranlassende Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung. Die



Kosten und Zinsen seiner Finanzierungs- und Zwischenfinanzierungsmittel trägt der Käufer von Anfang an.

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

a) Die Zahlung erfolgt in folgenden Raten:

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 Sanitäreanlagen, nach Rohinstallation der Elektroanlagen
9,8 %	nach Rohinstallation der Heizungsanlage, nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
13,3 %	nach Herstellung des Estrichs 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 Restbetrag von 5% der Vertragssumme ist nach § 650 m BGB zur Zahlung fällig, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 4) eingetreten sind und

- das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist,
- **oder** der Verkäufer dem Käufer 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 Käufer zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Der hierfür erforderliche Bautenstand wird bei Abnahmereife erreicht sein, so dass die Bürgschaft nach Abnahme und vor Übergabe zurückzugeben sein wird.

b) Zahlungen des Käufers werden zunächst auf Sonderwunschkosten, dann auf etwaige Verzugszinsen und dann auf den Kaufpreis angerechnet.

4) Voraussetzung für die Fälligkeit aller Beträge gemäß Ziffer 3. ist jedoch, dass

a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieser Urkunde ~~etwa noch~~ erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen – mit Ausnahme der Unbe-

- denklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - der Notarin vorliegen und der Vertrag rechtswirksam geworden ist und
- b) das Wohnungseigentumsrecht grundbuchlich gebildet und die nachstehend bewilligte Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Eigentumserwerbsanspruches des Käufers im Grundbuch eingetragen worden ist und
  - c) für die der Auflassungsvormerkung des Käufers etwa im Range vorgehenden oder gleichstehenden nicht übernommenen Belastungen die Löschungs- oder Freigabeunterlagen zu aus der ersten Kaufpreisrate erfüllbaren Bedingungen 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 Käufers stehen der Fälligkeit nicht entgegen, und
  - d) die Notarin den Beteiligten das Vorliegen der Voraussetzungen zu 4) a) bis mit c) mitgeteilt hat, und zwar an den Käufer per Einwurf-Einschreiben.

**Weitere Voraussetzungen, die von der Notarin nicht zu überprüfen sind, sind das Vorliegen der Baugenehmigung und der Beginn der Erdarbeiten.  
Mit den Erdarbeiten wurde nach Angaben der Beteiligten begonnen.**

Alsdann ist binnen 14 Tagen, nicht jedoch vor dem \_\_\_\_\_  
(ca. 3 Wochen nach Datum der Urkunde), der fällige Betrag an die VR-Bank Rhein-Sieg eG in Siegburg auf das noch mitzuteilende /folgende Konto zu zahlen:

**IBAN: DE 30 3706 9520 0505 7020 42**

BIC: GENODED1RST, Kontoinhaber: Verkäufer.

Der Veräußerer hat seinen Kaufpreisanspruch aus diesem Kaufvertrag sicherungshalber und unwiderruflich an die VR-Bank Rhein-Sieg eG in Siegburg abgetreten. Der Erwerber erkennt diese Forderungsabtretung an und verpflichtet sich bzw. sein Finanzierungsinstitut, Zahlungen aus dieser Urkunde ausschließlich auf das von der Notarin mitgeteilte/ oder: obige Konto zu leisten.

Die Notarin hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er seine Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nur erfüllt, wenn er auf das angegebene Konto zahlt.

- 5) Gerät der Käufer mit einer fälligen Zahlung in Verzug, hat er rückständige Beträge für die Dauer des Verzuges mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen (5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, der zur Zeit -0,88 % beträgt). Der Käufer gerät auch ohne Mahnung in Verzug, wenn er innerhalb der vertraglich vereinbarten angemessenen Frist ab Fälligkeit nicht bezahlt.
- 6) Dem Käufer ist bekannt, dass seine Finanzierungsgläubiger u.U. einen anderen Auszahlungsmodus haben, als dies in Ziffer 3. niedergelegt ist. Gegebenenfalls ist er verpflichtet, auf seine Kosten durch Vor- und/oder Zwischenfinanzierung eine rechtzeitige Zahlung entsprechend diesem Vertrag zu gewährleisten.

- 7) 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 Verkäufer dem Käufer 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 Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der geleisteten Kaufpreisbeträge geleistet hat. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Käufer auszuhändigen und von diesem zu verwahren. Die Bürgschaftserklärung ist dem Verkäufer 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 Verkäufers vorbehalten.
- 8) 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 Käufer ausgehändigt sein.

- 9) Aufgrund der vorliegenden Rechtsprechung verzichtet der Verkäufer auf eine Unterwerfung des Käufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

### § 3

#### Allgemeine Vereinbarungen, Mängelhaftung

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

Der Käufer hat das Grundstück besichtigt. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Garantien werden nicht gegeben. Eine Haftung des Verkäufers 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 er-

richtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

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

- 2) Etwaige Baulasten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen, insbesondere solche im Zusammenhang mit der Gesamtbaumaßnahme des Verkäufers.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufobjektes von behördlichen Veräußerungs- und Verfügungsbeschränkungen. Solche sind jedoch auch nicht bekannt.

- 3) Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, selbst das Baulastenverzeichnis einzusehen.

Im Baulastenblatt Nr. 1511 der Stadt Bonn ist zu Lasten der gesamten Parzelle 424 eine Baulast (Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Bebauungsbeschränkung für den benachbarten Grundbesitz) vermerkt. Die Ausübungsfläche für diese Baulast liegt nicht auf dem Grundbesitz des Verkäufers, sondern im vorderen Bereich zur Siegburger Straße (Fläche 4 gemäß Grundlagenurkunde). Der Verkäufer wird versuchen, die Baulast nach Vollzug der Teilung auf seinem Grundbesitz zur Löschung zu bringen. Sollte die Stadt nicht zustimmen, muss die Baulast jedoch auf dem Grundbesitz verbleiben und wird sodann vom Käufer übernommen und geduldet. Der Verkäufer versichert, dass die Baulast die nach dieser Urkunde geschuldete Bebauung nicht beeinträchtigt.

Weitere Baulasten, nachbarrechtliche Beschränkungen oder nicht eingetragene Dienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt. Möglicherweise werden im Zuge des Bauvorhabens jedoch Baulasten für Leitungen/ Zuwegungen / Abstandsflächen/ Vereinigungsbaulasten erforderlich. Diese Baulasten werden vom Käufer übernommen.

- 4) Bezüglich der gesamten Parzelle 424 existiert ein Gestattungsvertrag zur Unterhaltung einer Entwässerungsanlage mit der Stadt, den der Verkäufer beim Ankauf der Parzelle 424 mit Weitergabeverpflichtung übernehmen musste (Zahlungsverpflichtung für alle Eigentümer der Parzelle 424 insgesamt: derzeit 50 EUR jährlich). Der Vertrag ist als Anlage zur Bezugsurkunde 1 genommen.

Der Käufer übernimmt die Verpflichtungen aus dem Vertrag gemäß Grundlagenurkunde mit Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger, so dass immer der jeweilige Eigentümer gebunden ist.

- 5) Die in diesem Vertrag und insbes. der Grundlagenurkunde genannten Dienstbarkeiten und Reallasten gelangen zur Eintragung im Grundbuch. Der Veräußerer versichert, dass diese die geplante Bebauung nicht beeinträchtigen bzw. erst ermöglichen. Sie werden

vom Erwerber nebst den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten mit Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger übernommen, so dass immer der jeweilige Eigentümer gebunden ist.

Übernommen werden ferner die Dienstbarkeiten, die sich noch aus der Gesamtbebauung des Grundbesitzes und der Nachbarparzellen ergeben und im Zuge der Baumaßnahme etwa noch erforderlich werden (wie etwa Grenzbebauungsrechte, Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte).

Etwaige (altrechtliche) Dienstbarkeiten außerhalb des Grundbuchs werden ebenfalls übernommen, sind dem Veräußerer jedoch nicht bekannt.

Im Übrigen werden Dienstbarkeiten nicht übernommen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes gesagt ist.

- 6) Der Verkäufer hat mit den Erdarbeiten im Februar 2019 begonnen. Er verpflichtet sich, das Kaufobjekt – Sondereigentum – bis zum 31. März 2021 in dem vereinbarten Ausbauzustand bezugsfertig zu erstellen.

Zur vollständigen Fertigstellung, die auch das Gemeinschaftseigentum umfasst, ist der Verkäufer binnen weiterer drei Monate verpflichtet.

Die Außenanlagen werden bis zur Übergabe erstellt, die Begrünung kann jedoch erst in der auf die Übergabe folgenden Pflanzperiode nach Absprache mit dem Gartenbauer vorgenommen werden. Die etwa ausstehende Begrünung steht der Abnahmefähigkeit nicht entgegen.

Vorzeitige Fertigstellung bleibt vorbehalten.

Sofern nur geringe Nachbesserungen oder nur noch die Malerarbeiten im Treppenhaus ausstehen, wird der Käufer sich mit einem angemessenen Rückbehalt einverstanden erklären.

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

Hat der Verkäufer die Überschreitung der Frist zu vertreten, so ist er verpflichtet, für jeden weiteren begonnenen Monat an den Käufer eine Vertragsstrafe – EUR 11,-- pro qm Wohnfläche pro Monat – ohne Nachweis eines Schadens zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass sie

auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

- 7) Der vereinbarte Festpreis und Fertigstellungstermin betrifft das Kaufobjekt nach Maßgabe der Baubeschreibung und dieses Vertrages. Etwaige spätere Sonderwünsche werden dem Käufer gesondert in Rechnung gestellt, einschließlich Bearbeitungsgebühr des Verkäufers.

Die Fertigstellungsfrist kann sich durch spätere Sonderwünsche und/oder Eigenleistungen des Käufers verlängern, womit dieser einverstanden ist. Ein Rechtsanspruch auf Zulassung von weiteren Sonderwünschen und/oder Eigenleistungen besteht nicht.

Für Sonderwünsche, die nicht über den Verkäufer abgewickelt werden, oder Eigenleistungen des Käufers übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung.

Eigenleistungen des Käufers sind erst nach Abnahme und Besitzübergang zulässig und möglich.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die vom Käufer notwendig mit zu nutzenden Gemeinschaftsanlagen (Heizungsanlage, Tiefgarage und Zuwegungen im Bereich der Außenanlagen) auch auf den weiteren, nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Flächen der Gesamtparzelle 424 so hergestellt werden, dass die Erreichbarkeit des Kaufobjektes in zumutbarer und verkehrssicherer Weise für den Käufer gesichert ist. Eine weitere Herstellungsverpflichtung oder Haftung trifft den Verkäufer diesbezüglich jedoch ausdrücklich nicht.

Die Herstellungsverpflichtung des Verkäufers gegenüber dem Käufer erstreckt sich nur auf das Gebäude und die Anlagen auf dem Grundbesitz des Verkäufers.

- 8) Der Termin für die Bezugsfertigstellung und die Abnahme wird zwischen den Beteiligten telefonisch abgestimmt. Zu dem vereinbarten Abnahmetermin findet eine Begehung statt, an welcher der Verkäufer und der Käufer oder ein jeweils von ihnen Beauftragter teilzunehmen hat. Erscheint der Käufer nicht, so findet 8 Tage später ein neuer Termin statt. Es gilt § 640 BGB.

Aus Anlass der Begehung findet gleichzeitig die Abnahme des Kaufobjektes im Sondereigentum nebst der zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellten Teile des Gemeinschaftseigentums mit etwa zugewiesenen Sondernutzungsflächen statt.

Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Eine Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Käufer ist nicht vorgesehen, soweit dieser durch Sondernutzungsrechte von dessen Nutzung vollkommen ausgeschlossen ist.

Der Käufer 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 Bezugsfertigkeit des Kaufobjektes sowie dessen Abnahme durch den Käufer 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 in der Niederschrift etwa aufgenommenen Restarbeiten oder Baumängel sind durch den Verkäufer 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 Käufer dies dem Verkäufer sofort schriftlich zu bestätigen. Dies wird in der Regel in der Weise geschehen, dass die ausführende Firma sich vom Käufer die Erledigung der Arbeiten bestätigen lässt.

Eingänge und Zugänge, auch ebenerdige Terrassen, liegen im Auffüllbereich. Trotz sorgfältiger Verdichtung können Senkungen auftreten, die jedoch keinen Nachbesserungsanspruch begründen, wie auch evtl. Senkungen im gesamten Arbeitsraumbereich keinen Anspruch auf Nachbesserung begründen. Dies betrifft jedoch nicht das Gebäude und steht unter dem Vorbehalt sorgfältiger Verdichtung.

- 9) Der Käufer darf das Kaufobjekt vor dem festgesetzten Begehungstermin und vor vertragsgemäßer Zahlung des bis dahin fälligen Betrages (Kaufpreis und Kosten etwaiger Sonderwünsche) einschließlich etwaiger Zinsen nicht beziehen. Vorher kann auch keine Übergabe verlangt werden.

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

- 10) Für die Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB.

Danach kann der Käufer zunächst Nacherfüllung verlangen. Verstreicht eine zur Nacherfüllung gesetzte Frist erfolglos oder war die Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich, etwa weil der Verkäufer die Nacherfüllung endgültig verweigert hat, stehen dem Käufer die übrigen Gewährleistungsrechte – Selbstvornahme, Minderung, Rücktritt – zu, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

- 11) Eine Haftung für Vorsatz oder Arglist bleibt immer unberührt.

Für alle etwaigen Schadenersatzansprüche des Käufers aus diesem Vertrag 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 ande-

ren Vertragsteils beruhen, bleibt unberührt. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf deren Einhaltung der Käufer 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.

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

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

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

Der Verkäufer tritt 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 Käufer **im Verhältnis seines Erwerbs** ab.

- 13) Der Verkäufer 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.

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

Der Verkäufer ist bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer berechtigt, und unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, solche Dienstbarkeiten im Grundbuch des Kaufobjektes eintragen zu lassen, die sich im Zusammenhang mit der Bebauung und/oder Erschließung als notwendig herausstellen, wie zum Beispiel zur Sicherung von Versorgungs- und Versorgungsleitungen und -anlagen, Stellplätzen, Zufahrten, Fernsprecheinrichtungen und dergleichen und diesen den Rang vor allen anderen etwa zur Eintragung gelangenden Rechten, insbesondere der Vormerkung des Käufers zu verschaffen. Die Erforderlichkeit ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Gleiches gilt für die Eintragung von notwendigen Baulasten in das Baulastenverzeichnis. Diese Be-



schränkungen und Belastungen werden von dem Käufer auf dem Kaufobjekt im Grundbuch bei Eigentumsumschreibung übernommen.

Sind solche Dienstbarkeiten oder Baulasten durch den Verkäufer noch nicht bestellt worden, so verpflichtet sich der Käufer auch nach Eigentumsumschreibung zur Eintragung solcher Dienstbarkeiten oder Baulasten.

- 14) Auf den Käufer 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 Verkäufer abgeschlossene Gebäude-Versicherung geht auf den Käufer für den Kaufgegenstand über. Auf das Sonderkündigungsrecht nach VVG wurde hingewiesen.

- 15) Die mit diesem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; die Kosten der Teilungserklärung trägt der Käufer jedoch nur anteilig mit einem Betrag von 300,-- €.

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 Käufer 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.
- 3) Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer, 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 Käufers stehen der Löschung der Vormerkung nicht entgegen.

- 4) Die zugunsten des Käufers bewilligte Auflassungsvormerkung ist auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde der amtierenden Notarin, ihres Vertreters oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt, in welcher der Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt wird.  
Die Notarin wird angewiesen, den Eintritt der auflösenden Bedingung durch Eigenurkunde gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären, wenn
  - a) die Notarin die Fälligkeitsmitteilung an die im Urkundseingang aufgeführte Anschrift des Käufers übersandt hat,
  - b) der Verkäufer der Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises oder auch einzelner Raten des Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrages abgelehnt hat,
  - c) der Käufer der Notarin auf schriftliche Fristsetzung hin nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen hat, dass die vom Verkäufer angeforderte erste Kaufpreisrate - ohne etwaige Verzugszinsen - gezahlt ist.Diese Voraussetzungen sind gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
- 5) Der Verkäufer ist berechtigt, im Rang vor der Auflassungsvormerkung des Käufers Grundpfandrechte eintragen zu lassen, sofern Freistellungserklärungen nach § 3 MaBV vorgelegt werden. Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor der beurkundenden Notarin alle zum Rangrücktritt erforderlichen Erklärungen abzugeben.

## § 5

### Vollzugs-Vollmachten

- 1) Die Notarin, ihr Vertreter oder Nachfolger im Amt sind 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 Gudrun Wendling, Frau Verena Baum, Frau Sabine Klein, Frau Vanessa Odenwald, Frau Sandra Hartung, Frau Anja Fromkorth und Frau Jasmin Pilger, 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 erneut zu erklären und – soweit notwendig - alle Bewilligungen und Anträge zu wiederholen und die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan zum Bestandteil dieser Urkunde zu erklären.

Jede der Bevollmächtigten ist außerdem ermächtigt, mit der Auflassungsvormerkung des Käufers hinter vom Verkäufer 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 Käufers 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. Vorsorglich stellen die Beteiligten die bevollmächtigten Mitarbeiter des Weiteren im rechtlich zulässigen Umfang von jeder Haftung frei, die sich aus dem weisungsgemäßen Gebrauch dieser Vollmacht etwa ergeben könnte.

## **§ 6**

### Grundlagenurkunde und Teilungserklärung

- 1) Der Käufer tritt mit Wirkung ab dem heutigen Tage in alle Rechte und Pflichten aus der Grundlagenurkunde und mit Wirkung ab dem Tage der Übergabe in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung jeweils mit der Verpflichtung zur Weitergabe an Rechtsnachfolger ein, er übernimmt insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Wohn- bzw. Hausgeldes und erteilt seine Zustimmung zu § 5 Ziffer 11 der Teilungserklärung.

Der erste Verwalter kann bis zur Übergabe der ersten Einheit auf einen Erwerber durch den teilenden Eigentümer bestellt werden, falls dies nicht erfolgt, sodann durch die werdende Eigentümergemeinschaft.

Vorsorglich wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grundlagenurkunde Kostenregelungen für die Gesamtanlage enthält und auch die Kosten für den Bereich „Tiefgarage“ auf alle beteiligten Eigentümer verteilt sind, unabhängig davon, ob einem Erwerber ein Stellplatz zugeordnet wird oder nicht.

- 2) Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, Änderungen der Bezugsurkunden nebst etwaigen Nachträgen vorzunehmen, auch diesen Kaufvertrag dahin anzupassen, dass Gegenstand des Kaufvertrags das geänderte Gemeinschafts- und Sondereigentum ist, die Grundlagenurkunde insbesondere im Hinblick auf Ausübungsflächen zu ändern und zu ergänzen, die Teilungserklärung insbesondere im Hinblick auf Änderungen oder Nachträge zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zu ändern und zu ergänzen, auch die bereits als Anlage genommenen Pläne

durch neue Pläne zu ersetzen, die Zuordnung von Keller- und Nebenräumen vorzunehmen; Vereinigung mehrerer Einheiten zu einer Einheit; Unterteilung, Vergrößerung und Verkleinerung von Einheiten; Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum, von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt; Begründung, Aufhebung, Ergänzung, Veränderung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten und Dienstbarkeiten; Änderung der Raumaufteilung innerhalb des Sondereigentums; Änderungen aufgrund behördlicher Auflage; durch Änderung der Wohnflächen bedingte Änderung der Miteigentumsanteile; das An- und Verlegen von PKW-Stellplätzen und Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen aller Art.

- 3) Bei Änderungen kann weder ein einzelner Eigentümer noch die Eigentümergemeinschaft Rechte gegenüber dem Verkäufer herleiten. Die Vollmacht soll durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlöschen. Die Erteilung von Untervollmacht ist gestattet. Die Vollmacht erlischt mit Eigentumsumschreibung an sämtlichen Sondereigentumseinheiten auf etwaige Erwerber, längstens aber binnen 5 Jahren nach Erteilung.

Die Vollmacht ist im Innenverhältnis jedoch dahin eingeschränkt, dass der Bevollmächtigte ohne schriftliche Zustimmung des Käufers keine Änderungen vornehmen darf, die bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt oder Umfang des Sondereigentums des Käufers oder ihm zugewiesener Sondernutzungsrechte beeinträchtigen oder Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit deren Nutzung für den Käufer erforderlich ist, verkleinern oder verlegen.

Zur Zustimmung ist der Käufer verpflichtet, sofern die Änderung für ihn kostenfrei erfolgt und keine Nachteile für sein Sondereigentumsrecht und/ oder Sondernutzungsrecht mit sich bringt. Dies ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen, die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

## **§ 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 und etwaigen Sonderwunschkosten) gezahlt 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, das Kaufobjekt mit Grundpfandrechten 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 geschuldeten 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) Diese Vollmacht kann nur gegenüber der Notarin widerrufen werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderliche Genehmigungen vorliegen. Von dieser Vollmacht kann, soweit die Erklärungen in beurkundeter oder notariell beglaubigter Form abzugeben sind, nur vor der Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

## **§ 10**

### Mehrere Käufer

– nicht belegt –

## **§ 10**

### Mehrere Käufer

Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen aus dieser Urkunde als Gesamtschuldner. Mehrere Käufer 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. Dies beinhaltet insbesondere auch die Abnahme des Sondereigentums, Gemeinschaftseigentums sowie etwaiger Sondernutzungsrechte.

## **§ 11**

### Hinweise, Antragsrecht, Rechtsnachfolger

- 1) Verkäufer und Käufer 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 Käufers 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 den Grundbuchinhalt am \*\*\*\* und am \_\_\_\_\_ (wird bei Beurkundung aktuell eingesehen) feststellen lassen.

Die Firma „VV Projektbau GmbH & Co. KG“ ist zu ¼ Anteil Miteigentümerin der Gesamtparzelle 424 und wird alleinige Eigentümerin des Grundbesitzes, die Zuweisung zu alleinigem Eigentum ist bereits erfolgt.

Der Grundbesitz ist danach in Abt. II und III wie folgt belastet:

#### Abteilung II

lfd. Nr. 10 - 18: je eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Beuel Flur 43:

berechtigtes Flurstück eingetragen in Blatt

415	08235;	416	08243;	417	08241;	418	08239
419	08237;	420	08241;	421	08235;	422	08243
423	08239.						

Der Verkäufer versucht eine Freigabe des Grundbesitzes von den obigen Grunddienstbarkeiten herbeizuführen, so dass sich die Grunddienstbarkeiten künftig ausschließlich auf die zur Siegburger Straße gelegene Fläche 4 beschränken. Sollten nicht alle Berechtigten der Freigabe zustimmen, verbleiben die Dienstbarkeiten auf dem Grundbesitz und werden vom Käufer übernommen und geduldet. Der Verkäufer versichert, dass die Dienstbarkeiten die nach dieser Urkunde geschuldete Bebauung nicht beeinträchtigen.

#### Abteilung III:

lfd. Nr. 3: 400.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief  
lfd. Nr. 4: 400.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief –  
lfd. Nr. 5: 400.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief –  
lfd. Nr. 6: 400.000,00 EUR Grundschuld –ohne Brief –  
jeweils für die VR-Bank Rhein-Sieg eG, Siegburg.

Für die obigen Grundpfandrechte sowie für etwaige weitere Finanzierungsgrundpfandrechte des Verkäufers wird Freistellung nach § 3 MaBV oder Löschungsbewilligung erteilt.

- 3) 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.
- 4) 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.

- 5) Die Notarin soll nach den gesetzlichen Regelungen darauf hinwirken, dass der Käufer ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, was im Regelfall dadurch geschieht, dass dem Käufer der beabsichtigte Text des Kaufvertrages und der Bezugsurkunden – Teilungserklärung und Grundlagenurkunde nebst Anlagen, die Baupläne und die Baubeschreibung zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

Der Käufer erklärt hierauf, dass er am \_\_\_\_\_ 2019 und damit vor mehr als zwei Wochen diese Unterlagen von der Notarin erhalten hat.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: