

Nummer \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle Jahr 2014



## Verhandelt

zu Frankfurt am Main am \_\_\_\_\_ 2014

Vor mir, dem unterzeichnenden **Notar**

## Bernhard Naujack

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main  
mit dem Amtssitz in 60329 Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 61

erschienen heute:

1. Herr Dipl.-Ing. Stefan **Hess**, geboren am 29. Januar 1964,  
geschäftsansässig in 61118 Bad Vilbel, Parkstraße 20,  
- von Person bekannt -

handelnd nachfolgend nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter berechtigter Geschäftsführer für die Firma Hess Ingenieur- u. Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Parkstraße 20, 61118 Bad Vilbel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 72264

- im folgenden als "**Verkäuferin**" bezeichnet-

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund der am heutigen Tage erfolgten elektronischen Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main zu HRB 72264, dass die vorstehenden Angaben des Erschienenen zu 1) richtig sind und die Eintragungen im Handelsregister wiedergeben.

2. Herr \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_  
wohnhaf in \_\_\_\_\_

- ausgewiesen durch gültigen mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweis –  
nach eigenen Angaben ledig/verheiratet [dann erklärend, ob im gesetzlichen Güterstand der  
Zugewinnngemeinschaft, in Gütertrennung oder Gütergemeinschaft lebend] [im Fall des  
gesetzlichen Güterstandes versichernd in dieser Urkunde nicht über ganzen oder  
überwiegenden Teil seines/ihrer Vermögens zu verfügen, so dass eine Zustimmung des  
Ehegatten gemäß § 1365 BGB nicht erforderlich ist.]

3. dessen Ehefrau \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_  
wohnhaft in \_\_\_\_\_

ausgewiesen durch gültigen mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweis -  
nach eigenen Angaben ledig/verheiratet [dann erklärend, ob im gesetzlichen Güterstand der  
Zugewinnngemeinschaft, in Gütertrennung oder Gütergemeinschaft lebend] [im Fall des  
gesetzlichen Güterstandes versichernd in dieser Urkunde nicht über ganzen oder  
überwiegenden Teil seines/ihrer Vermögens zu verfügen, so dass eine Zustimmung des  
Ehegatten gemäß § 1365 BGB nicht erforderlich ist.]

- im Folgenden als "**Käufer**" bezeichnet-  
(auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

Der Notar befragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Perso-  
nen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits außerhalb des  
Notaramtes tätig war oder ist. Die Erschienenen verneinten dies.

Der Käufer bestätigt weiterhin, dass er den Text des Kaufvertrages nebst Anlagen und Bezugs-  
urkunden 14 Tage vor dieser Beurkundung vom Notar in Kopie erhalten und ausreichend Gele-  
genheit hatte, den Vertragstext vor Beurkundung zu lesen.

Der Notar wies gem. § 18 Hessisches Datenschutzgesetz (HDSG) darauf hin, dass die Namen,  
Anschriften und persönlichen Daten der Parteien gespeichert sind. Rechtsgrundlagen sind die  
§§ 7 und 11 HDSG.

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung des nachfolgenden

### **Kaufvertrages mit Bauverpflichtung:**

#### **§ 1**

#### **Grundbuchstand und Stand des Baulastenverzeichnisses, Vorbemerkungen**

1.

a) Die Firma Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH wird Alleineigentümerin  
des nachfolgenden Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg  
von

**Friedrichsdorf Blatt 1398**

lfd.-Nr. 3 BestVerz.

Gemarkung Friedrichsdorf,

Flur 2, Flurstück 3/9  
 Hof- und Gebäudefläche, Huguenottenstraße  
 321 qm

lfd.-Nr. 11 BestVerz.

Gemarkung Friedrichsdorf  
 Flur 2, Flurstück 1/6  
 Gebäude- und Freifläche, Huguenottenstraße 126a  
 815 qm

Dem amtierenden Notar lag ein am 06. Juni 2014 gefertigter elektronischer Abdruck aus dem Grundbuch vor.

Der vorgenannte Grundbesitz ist derzeit gem. Grundbuchvortrag belastet wie folgt:

#### **ABTEILUNG II:**

Lfd.-Nr. 1 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)  
 Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397) Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00 EUR, Rang vor Abt. III/1,2 u. 3

Lfd. Nr. 2  
 Die vorläufige Verwaltung des Vermögens der Eigentümerin wird gemäß § 21 Abs. 2 Ziffer 1 InsO angeordnet, Verfügungen der Eigentümerin sind nur mit Zustimmung der vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam (gemäß § 21 Abs. 2 Ziff 2 InsO)

Lfd. Nr. 3  
 Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet

Lfd. Nr. 4 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)  
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg, 62 K 1/11)

Lfd. Nr. 5 (nur lastend auf lfd. Nr. 11 BestVerz)  
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg, 61 K 38/11)

Lfd. Nr. 6  
 Eigentumsübertragungsvormerkung für Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Vilbel  
 Rang nach Abt. III/5

#### **ABTEILUNG III:**

Lfd. Nr. 1 (NUR LASTEND AUF LFD. NR 3 BESTVERZ)  
 204.516,75 EUR Grundschuld  
 Für die Frankfurter Volksbank eG, Börsenstr. 1, Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO,  
 Rang nach II lfd. Nr. 1

lfd. Nr. 2 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)  
 102.258,38 EUR Grundschuld  
 Für Frankfurter Volksbank eG in Frankfurt, 15 % Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO  
 Rang nach II lfd. Nr. 1

Lfd. Nr. 3 (nur lastend auf lfd. Nr. 3 BestVerz)

148.274,65 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG in Frankfurt am Main, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Mithaft Blatt 1520

Rang nach II lfd. Nr. 1

Lfd. Nr. 4 (nur lastend auf lfd. Nr. 11 BestVerz)

200.000,00 Grundschuld ohne Brief

Für Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main, 18% Zinsen, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar § 800 ZPO

Lfd. Nr. 5

1.075.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief

Für Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main, 18% Zinsen ab 17.01.2014, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar § 800 ZPO

Rang vor Abt. II lfd. Nr. 6

Gesamthaft Blätter 1398 und 1520

Am 06. März 2014 wurde unter Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen die Eigentumsumschreibung auf die teilende Eigentümerin sowie die Löschung der Rechte Abt. II lfd. Nr. 2, 3, 4 und 5 sowie die Löschung der Rechte in Abt. III lfd. Nr. 1 bis 4 beantragt.

b) Die Firma Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH wird Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg von

### **Friedrichsdorf, Blatt 1520**

lfd. Nr. 9 BestVerz.

Flur 2, Flurstück 75/2

Straße, Hugenottenstraße

16 qm

sowie

aus lfd. Nr. 24 BestVerz.

Flur 2, Flurstück 2/11

Gebäude- und Freifläche Hugenottenstraße 124, 124 a

1881 qm

Eine Teilfläche von 1637 qm, nämlich gemäß Fortführungsmitteilung Nr. 2/2014 des Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn vom 12. Mai 2014, das Grundstück Gemarkung Friedrichsdorf, Flur 2, Flurstück 2/13

Lage Hugenottenstraße 24

Dem amtierenden Notar lag ein am 06. Juni 2014 gefertigter elektronischer Abdruck aus dem Grundbuch vor.

Der vorgenannte Grundbesitz ist derzeit gem. Grundbuchvortrag belastet wie folgt:

**ABTEILUNG II:**

Lfd. Nr. 13 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)

Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/11 (Blatt 2277) Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00 EUR

Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9 und 10

Lfd. Nr. 14 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)

Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 3/9 (Blatt 1398) und Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397), Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00

Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9, 10

Lfd. Nr. 15 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)

Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 3/9 (Blatt 1398) und Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397), Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00

Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9, 10

Lfd. Nr. 16 (nur lastend lfd. Nr. 24 BestVerz – teilweise)

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 2 Flurstück 3/9 (Blatt 1398) und Flur 2 Flurstück 3/8 (Blatt 1397), Wertersatz gemäß § 882 BGB 5.000,00

Rang vor Abt. III/2, 3, 7, 8, 9, 10

Lfd. Nr. 17 (lastend auf lfd. Nr. 9, 24 BestVerz)

Nur lastend auf Anteil Abt. I lfd. Nr. 3

Wertgesicherte Reallast (Rentenrecht) für Gunter Weinlich, geb. 20.11.1942 und Doris Weinlich, geb. Velte, geb. am 22.10.1943 – als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.

Lfd. Nr. 18 (lastend auf lfd. Nr. 9, 24 BestVerz)

Nur lastend auf Anteil Abt. I lfd. Nr. 3

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, vererblich, für Ute Christine Fuchs, geb. Weinlich, geb. 22.03.1964,

lfd. Nr. 19 (lastend auf lfd. Nr. 9, 24 BestVerz)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg, 67 K 49/10)

Lfd. Nr. 20 (lastend auf lfd. Nr. 9 BestVerz)

Eigentumsübertragungsvormerkung

(Rang nach Abt. III/11)

Lfd. Nr. 21 (lastend auf lfd. Nr. 24 BestVerz)

Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 1642,36 qm

Rang nach Abt. III/11

Zu Nr. 20 und 21:

Für Hess Ingenieur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Vilbel

**ABTEILUNG III:**

Lfd. Nr. 2 (nur lastend auf lfd. Nr. 24 BestVerz)

2.556,46 EUR Grundschuld

Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, bis zu 10% Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Lfd. Nr. 3  
25.564,59 EUR Grundschuld  
Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, bis zu 10% Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Lfd. Nr. 7  
51.129,19 EUR Grundschuld  
Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO

Lfd. Nr. 8  
204.516,75 EUR Grundschuld  
Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO  
Mithaft Blatt 1398

Lfd. Nr. 9  
102.258,38 EUR Grundschuld  
Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO  
Mithaft 1398

Lfd. Nr. 10  
148.274,65 EUR Grundschuld  
Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 15% Zinsen jährlich, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO  
Mithaft 1398

Lfd. Nr. 11  
1.075.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief  
Für die Frankfurter Volksbank eG Frankfurt, 18% Zinsen ab 17.01.2014, 5% Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO  
Gesamthaft 1398 und 1520  
Rang vor Abt. II Nr. 20 und 21

Am 21. Mai 2014 wurden die Eigentumsumschreibung sowie die Löschung der Rechte in Abteilung II lfd. Nr. 15, 16 und 17 sowie 18 und 19 und der Rechte in Abteilung III lfd. Nr. 2, 3 und 7 bis 10 beantragt.

Weiter wurde zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/8 ein neues Wege- und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht bestellt, welches durch eine Grunddienstbarkeit an ranggleicher Stelle abgesichert werden soll.

2. Die Verkäuferin errichtet auf dem vorgenannten Grundstück eine Teileigentums- und Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 63 Sondereigentumseinheiten, verbunden mit dem Sondereigentum an 28 Wohneinheiten in vier Häusern, nämlich in Häusern A bis D, 10 oberirdischen Stellplätzen, sowie 30 Garagenstellplätzen und fünf Mehrfachparkern mit jeweils vier Stellplätzen.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte nach der Urkunde des Notars Bernhard Naujack in Frankfurt am Main vom 6. Juni 2014, Urkunde Nr. 306/2014. Die Baubeschreibung ist enthalten als Anlage zur Bezugsurkunde des Notars Bernhard Naujack in Frankfurt am Main vom 6. Juni 2014, Urkunde Nr. 307/2014.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt wurde aber noch nicht erteilt. Die Teilungserklärung wurde noch nicht im Grundbuch gewahrt.

### 3. Kaufobjekt

- a) Mit Wahrung der Teilungserklärung, Urkunde Nr. 140/2014 des Notars Bernhard Naujack, wird unter anderem das heutige Vertragsobjekt gebildet, nämlich \_\_\_\_/10.000stel an dem in vorstehender Ziffer 1. genannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ??? bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. ???
- b) Mit Wahrung der Teilungserklärung, Urkunde Nr. \_\_\_\_/2014 des Notars Bernhard Naujack, wird unter anderem das heutige Vertragsobjekt gebildet, nämlich \_\_\_\_/10.000stel an dem in vorstehender Ziffer 1. genannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. \_\_\_\_ lt. Aufteilungsplan (Stellplatz in der Tiefgarage/**Vierfachparker in der Tiefgarage**).

Die in vorstehender Ziffer 1. genannten Belastungen werden daran zur Mithaft fortbestehen.

Das Wohnungseigentum wird sich im Gebäude \_\_\_\_ befinden.

4. Die Verkäuferin behält sich vor mit einem Energieversorger einen Wärmelieferungsvertrag zugunsten und zulasten der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft Hugenottenstraße 124 - 126 bzw. den einzelnen Käufern abzuschließen, aufgrund dessen der Energieversorger das gesamte Objekt mit Wärme beliefert, erzeugten Strom auf eigene Rechnung einspeist und die Wärmeerzeugungsanlage aufgrund einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in dem Gesamtobjekt errichtet, diese also im Eigentum des Energieversorgers steht. Dieser Wärmelieferungsvertrag wird eine Laufzeit von zumindest 10 Jahren aufweisen und auch im Übrigen marktüblichen Bedingungen entsprechen.
5. Die Teilungserklärung, die Baubeschreibung mit allen Anlagen und Ergänzungen liegen im Original bzw. in beglaubigter Fotokopie vor. Hierauf wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen. Auf Verlesen und Beifügung wird nach Belehrung verzichtet.

Der Käufer bestätigt dass er eine beglaubigte Fotokopie dieser Urkunden nebst Anlagen vor der Beurkundung erhalten hat.

6. Die Baugenehmigung ist am 17. Dezember 2013 unter dem Aktenzeichen 612-101-VA-1739-13-09 durch das Kreisbauaufsichtsamt des Hochtaunuskreises, Fachdienst Bauordnung, erteilt worden. Der Käufer hat bereits vor Beurkundung von der Verkäuferin eine Kopie des Deckblattes dieser Baugenehmigung erhalten.

Die Verkäuferin erklärt außer einer Vereinigungsbauast und einer Baulasten zugunsten des Grundstücks Flur 2 Flurstück 3/8 (Wege- und Leitungsrecht) keine Baulast bestellt bzw. geändert zu haben und dass ihr solche nicht bekannt sind.

## § 2 Kauf

Die Firma Hess Ingenieur- und Projektentwicklungs GmbH, 61118 Bad Vilbel, Parkstraße 20

verkauft hiermit an

Herrn und Frau \_\_\_\_\_

**- je zur ideellen Hälfte/zu Alleineigentum -.**

mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör unter Bezugnahme auf die in § 1 Ziffer 3) näher bezeichnete Teilungserklärung den in Teil II Abschnitt A Ziffer 3 aufgeführten Gegenstand:

\_\_\_\_\_/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Flurstück \_\_\_\_\_ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. \_\_\_\_\_ gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. K \_\_\_\_\_ gem. Teilungserklärung vom 6. Juni 2014, UR-Nr. 306/2014 des Notars Bernhard Naujack

sowie dem gem. Teilungserklärung zugeordneten Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und Terrasse im Plan A \_\_1.100.1 mit Gartenanteil G \_\_\_\_ bezeichnet

und

(ein Viertel des) \_\_\_\_\_ / 10.000stel Miteigentumsanteil an dem Flurstück \_\_\_\_\_ verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. \_\_\_\_\_ gekennzeichneten (Vierfachparker in der Tiefgarage verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht am Stellplatz S \_\_\_\_\_) Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage gem. Teilungserklärung vom 6. Juni 2014, Urkunde Nr. 306/2014 des Notars Bernhard Naujack

---

Mitverkauft wird das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz in dem anliegenden Plan (Plan-Nr. A) **Anlage 2.1**), Nr. S \_\_\_\_\_ schraffiert kenntlich gemacht.

Die Vertragsparteien **bewilligen** und **beantragen** hiermit die Zuordnung des vorstehend verkauften Sondernutzungsrechtes an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. S \_\_\_\_\_ zur Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ im Grundbuch in der Form, dass zum Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz S \_\_\_\_\_ gehört.

---

### § 3

#### Bau- und Herstellungsverpflichtungen

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer bezüglich der Wohnungseigentumsanlage, die Gegenstand der in § 1 genannten Teilungserklärung ist, das Gebäude, in dem sich das in § 1 genannte Sondereigentum befindet, samt der notwendigen Zuwegung sowie den Teil der Tiefgarage, in dem sich der Stellplatz befindet, nebst Zu- und Abfahrten, bzw. der oberirdischen Stellplatz nebst Zuwegung sowie Anlagen, die sich in anderen Gebäuden befinden, bzw. Teile von anderen Gebäuden, soweit jeweils auch dem vorgenannten Sondereigentum dienend, sowie den Spielplatz zu errichten.

Klargestellt wird, dass die Verkäuferin dem Käufer gegenüber keine Verpflichtung zur Herstellung weiterer Teile der Wohnungseigentumsanlage und der Gesamtanlage übernimmt; diese können auch später oder abweichend von den Plänen zur Teilungserklärung und Baubeschreibung errichtet werden.

2. Im Einzelnen gelten ferner für die Pflicht der Verkäuferin zur Herstellung dieses Bauwerks folgende Vertragsunterlagen:
  - a) Plan A \_\_\_\_\_ (Plan Wohnung \_\_\_\_\_ = **Anlage 3.1**)



b) **Zusatzbaubeschreibung B \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ = Anlage 3.2)**

c) die Baubeschreibungen nebst Anlagen:

Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei den in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben um Beschreibungen des Kaufgegenstandes und dabei ausschließlich um bloße Beschreibungen von Merkmalen handelt und keine dieser Beschreibungen eine Beschaffensgarantie oder sonstige Garantie begründet.

Bei Widersprüchen (nicht bei Ergänzungen) gelten die genannten Vertragsunterlagen in der vorstehenden Reihenfolge.

Die vertragsgegenständliche Wohnung soll nach Fertigstellung eine Wohnfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> haben.

Auch insoweit wird auf die Pläne verwiesen. Die Pläne enthalten die Rohbaumaße. Baubedingte Abweichungen von diesen Rohbaumaßen und den angegebenen Wohnflächen- von bis zu 2 %, haben keinen Einfluss auf die Höhe des in diesem Vertrag vereinbarten Preises. Eine Erhöhung gleich in welchem Umfang, führt in keinem Fall zu einer Preiserhöhung. Die Verkäuferin haftet nicht für eine Abweichung, die durch Sonderwünsche/ Sonderausstattungen des Käufers veranlasst ist.

Die Ermittlung der Wohnflächen der Wohnungen erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, wobei Balkone (auch Dachterrassen), Loggien sowie Flächen von Freisitzen (Gartenterrassen) wegen guter Lage und besonderem Wohnwert mit der Hälfte ihrer Grundflächen eingerechnet sind, soweit sich nicht aus der Teilungserklärung etwas anderes ergibt.

Die Verkäuferin erfüllt die Herstellungsverpflichtung so, dass sich die vertragsgegenständliche Wohnung für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Entsprechendes gilt für den Stellplatz entsprechend seiner Zweckbestimmung.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich nachträglich technisch oder rechtlich als erforderlich erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Statt der in der Baubeschreibung angegebenen Baustoffen und Produkte sowie Konstruktionsweisen kann die Verkäuferin gleichwertige andere verwenden bzw. anwenden. Dies gilt auch für (Marken-) Fabrikate, deren Benennung lediglich eine beispielhafte Angabe darstellt. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

Die Verkäuferin hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auszuführen, die gegebenenfalls auf den Zeitpunkt der Bauantragsstellung abstellen, z.B. Anwendung der EnEV 2009. Spätere Änderungen, ausgenommen die EnEV 2014, müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuverlässig vorhersehbar sind oder kraft gesetzlicher Anforderung bzw. behördlichen Vorschriften auf das hiesige Bauvorhaben anwendbar sind.

Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Soweit eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt ist, ist sie von der Verkäuferin in ortsüblicher, von ihr nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen.

Sofern in den Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes und/oder die angrenzenden Grundstücke dargestellt sind, ist dies für diesen Vertrag unverbindlich. Gleiches gilt für Mobiliar, soweit diese nicht ausdrücklich Kaufgegenstand ist.

Maßgebend sind allein die in diesem Vertrag und diesem Vertrag zugrunde liegenden Bezugsurkunden abgegebenen Erklärungen. Erklärungen außerhalb dieser Urkunden (z.B. Prospekte, Webseiten) sind für die Herstellungsverpflichtung der Verkäuferin nicht bindend.

Die Pläne der Tiefgarage, des Kellerraums und der Wohnung, auch soweit sie in der Teilungserklärung und der Baubeschreibung enthalten sind, wurden den Beteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Ein Anspruch auf Erbringung von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergabe nur nach schriftlicher Genehmigung und in Abstimmung mit der Verkäuferin zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

3. Der Käufer genehmigt bereits heute den Übergang des in § 1 Ziffer 4 genannten Wärmelieferungsvertrages auf die spätere Wohnungseigentümergeinschaft und verpflichtet sich, alles Erforderliche zu veranlassen, damit dieser von der Wohnungseigentümergeinschaft übernommen werden kann. Soweit erforderlich wird er vor der Vertragsübernahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft selbst den Wärmelieferungsvertrag abschließen.

#### **§ 4 Bauablauf**

Der Käufer ist nicht berechtigt, in den Ablauf der Arbeiten auf der Baustelle einzugreifen und/oder während der Bauzeit das Baugrundstück zu nutzen. Der Käufer darf die Baustelle bereits vor Abnahme zur Prüfung des Baufortschritts in Abstimmung mit der Bauleitung unter Einhaltung der von der Bauleitung vorgegebenen Sicherheitsmaßnahmen betreten.

Er hat in jedem Fall die Anweisungen der Bauleitung und des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer gegen die Verkäuferin keine Schadensersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Verkäuferin fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

Eigenleistungen sind vor Abnahme des Kaufgegenstandes nicht gestattet. Führt der Käufer dennoch vor Abnahme Eigenleistungen aus, so gelten die hiervon berührten Leistungen der Verkäuferin als abgenommen. Der Käufer haftet der Verkäuferin für einen etwaigen von ihm hierdurch verschuldeten Schaden.

#### **§ 5 Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ \_\_\_\_\_  
in Worten: EURO \_\_\_\_\_ )

Hiervon entfallen:

auf die Eigentumswohnung	???
auf den PKW-Stellplatz	???
<u>insgesamt</u>	<u>???</u>

2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Dieser enthält die Kosten für die Herstellung des Kaufgegenstandes, insbesondere alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Anschlussgebühren entsprechend der derzeit durch die Stadt Friedrichsdorf beschlossenen Erschließung sowie die Grundstückskosten.

Die Gebühren für Fernmeldeeinrichtungen (Fernsehen, Telekom, Internet etc.) hat der Käufer zu tragen.

Die Verkäuferin erklärt, dass alle auf den Kaufgegenstand entfallenden Erschließungskosten und Beiträge nach dem BauGB und dem KAG für die funktionsgerechte Ersterschließung des Kaufgegenstandes von ihr bezahlt sind bzw. werden (einschließlich der Kosten etwaiger Naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen). Die Endabrechnung mit der Stadt erfolgt zwischen Stadt und der Verkäuferin. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er über nicht gezahlte und noch zu erwartende Erschließungsbeiträge bei der Stadt Auskunft einholen kann und der jeweilige Eigentümer für ausstehende Erschließungsbeiträge haftet.

Die Kosten der Gebäudeeinmessung sind vom Käufer anteilig zu tragen.

Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet aber berechtigt, den Kaufpreis aufzuschlüsseln. Die Verkäuferin verpflichtet sich jedoch, dem Käufer auf Verlangen den Kaufpreisanteil des Grundstücks gesondert anzugeben, soweit dies für steuerliche Zwecke erforderlich ist.

3. Kosten, die durch Sonderausstattungen und Sonderwünsche oder sonstige vom Käufer zu vertretende Abweichungen von der vertraglich vereinbarten Ausführung entstehen; **mit Ausnahme der in der Anlage ) zu diesem Vertrag niedergelegten Sonderausstattung [ diese Ergänzung nur, soweit es solche Sonderausstattungen gibt]** Kosten, Gebühren und Steuern, die durch Abschluss und Vollzug dieses Vertrages entstehen sowie die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises sind nicht im Kaufpreis enthalten.
4. Umsatzsteuer fällt auf diesen Vertrag nicht an. Bei einer Änderung der Umsatzsteuer gibt die Verkäuferin jedoch die Änderung ihrer Kosten für die Abschlagszahlungen weiter, deren Bautenstand zwei Monate nach der Umsatzsteueränderung oder später erreicht ist. Ausgenommen ist die erste Abschlagszahlung (Grundstücksrate, Beginn der Erdarbeiten) sowie Abschlagszahlungen, deren Bautenstand innerhalb von 4 Monaten ab Vertragsschluss erreicht ist. Die Änderung beträgt jeweils 80 % der Umsatzsteueränderung.

## **§ 6** **Kaufpreisfälligkeit**

1. Der Kaufpreis ist gemäß den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung an die Verkäuferin in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf zu zahlen. Die sieben Teilbeträge können aus den nachfolgenden Vom-Hundert-Sätzen nach Wahl der Verkäuferin zusammengesetzt werden, wobei die nachfolgende Reihenfolge nicht zwingend ist:
  - a) nach Beginn der Erdarbeiten 30 %  
des Gesamtkaufpreises ???€
  - b) nach Rohbaufertigstellung einschließlich  
Zimmererarbeiten 28 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - c) für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen  
5,6 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - d) für die Herstellung der Rohinstallation der Heizungs-  
anlage 2,1 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - e) für die Herstellung der Rohinstallation  
der Sanitäranlage 2,1 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - f) für die Herstellung der Rohinstallation der Elektroanlage  
2,1 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - g) für den Fenstereinbau einschließlich der  
Verglasung 7,0 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - h) für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten,  
4,2 % des Gesamtkaufpreises ???€
  - i) für den Estrich 2,1 % des Gesamtkaufpreises ???€

- |  |     |
|--|-----|
| j) für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich<br>2,8 % des Gesamtkaufpreises                | ??? |
| k) nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen<br>Besitzübergabe 8,4% des Gesamtkaufpreises | ??? |
| l) für die Fassadenarbeiten 2,1 % des Gesamtkaufpreises                                    | ??? |
| m) nach vollständiger Fertigstellung 3,5 %<br>des Gesamtkaufpreises                        | ??? |

Die Verkäuferin kann dem Käufer eine Bürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in Höhe von 5 % (fünf Prozent) des vereinbarten Kaufpreises, im vorliegenden Fall also EUR \_\_\_\_\_ als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel stellen.

Ist die Sicherheit bei Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung noch nicht gestellt, so kann der Käufer stattdessen zur Sicherheit 5 % des Gesamtkaufpreises von der ersten Abschlagszahlung einbehalten.

Dieser Einbehalt ist an die Verkäuferin zu zahlen, sobald nachträglich die vereinbarte Bürgschaft gestellt wird oder das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist und die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen. Ist es nicht rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt, gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen.

Im Falle der Bürgschaftsstellung beauftragt der Käufer den amtierenden Notar hiermit, das Original dieser Bürgschaftserklärung für ihn zu verwahren. Der Notar wird die Erklärung dem Käufer auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben; die Herausgabe ist von keinerlei Einschränkung abhängig.

Die Bürgschaft ist zurückzugeben bzw. einbehaltene Beträge zur Zahlung fällig, mit Wegfall des Sicherungszwecks.

Im Falle einer nicht rechtzeitig zurückgegebenen Bürgschaft gehen alle damit verbundenen Zins- und sonstigen Schäden ausschließlich zu Lasten des Käufers.

Im Falle eines Widerspruchs des Käufers gegen die Rückgabe der Bürgschaft, hat der Notar diese weiterzuverwahren, bis er vom Käufer zur Herausgabe an ihn selbst oder an die Bank schriftlich aufgefordert wird.

2. Sämtliche vorstehend genannten Teilbeträge sind jedoch erst fällig wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:
  - a) die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch im Rang nach den in § 1 aufgeführten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs sowie nach den durch den Käufer bestellten Grundpfandrechten,
  - b) dem Notar alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,
  - c) die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstandes entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurück zu zahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein,
  - d) das Vorliegen der Baugenehmigung.

Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass der Notar den Eintritt der Voraussetzungen a) - c) durch schriftliche Mitteilung dem Käufer bestätigt.

Die Erteilung der Baugenehmigung prüft der Notar nicht, diese ist, gemäß vorstehend § 1 Ziffer 5. nach Erklärung der Verkäuferin erteilt.

3. Die Kaufpreisraten zu Nr. 1 a) - m) sind zahlbar auf das Konto der Verkäuferin bei der Frankfurter Volksbank  
Konto Nr.: \_\_\_\_\_, BLZ \_\_\_\_\_

Verwendungszweck:

KV vom \_\_\_\_\_  
- UR.Nr. \_\_\_\_/2014 Notar Bernhard Naujack -  
WE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

bzw. auf ein von dieser Bank in der Freistellungsverpflichtungserklärung anzugebendes Konto. Bank und Kontonummern in Freistellungs- bzw. Bürgschaftserklärungen sind vorrangig zu beachten.

4. Zahlt der Käufer bei Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen nicht innerhalb zwei Wochen nach Zugang einer Zahlungsaufforderung der Verkäuferin kommt er in Verzug. In diesem Fall ist der fällige Kaufpreis bis zum Eingang bei der Verkäuferin in Höhe von 5 Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz zu verzinsen.
5. Zahlungen sind zugunsten der Verkäuferin erst erbracht, wenn diese lastenfrei auf dem vorgenannten Konto eingegangen sind.

### § 7 Bezugsfertigstellung

Das Kaufobjekt ist voraussichtlich bis zum \_\_\_\_ Quartal 2015 bezugsfertig; geschuldet ist die Bezugsfertigkeit jedoch erst zum \_\_\_\_\_ 2015. Die vollständige Fertigstellung erfolgt bis zum \_\_\_\_\_ 2015.

Eine vorzeitige Bezugsfertigstellung wird angestrebt und ist zulässig. Aus einer unerheblichen Überschreitung des obigen Termins oder aus einer solchen, die die Verkäuferin nicht zu vertreten hat, können vom Käufer keine Ansprüche hergeleitet werden, es sei denn, die Überschreitung ist dem Käufer unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nicht zumutbar.

Bezugsfertigstellung setzt voraus, dass dem Käufer der Bezug der Wohnung zumutbar ist. Sie wird insbesondere nicht dadurch in Frage gestellt, dass noch Restarbeiten am Sonder- und Gemeinschaftseigentum wie z.B. Außenputz, Balkone, Terrassen, Außenanlagen und Treppenhäuser ausstehen.

Ist die Bezugsfertigstellung zu dem vorgenannten Termin nicht gegeben, so hat der Käufer der Verkäuferin zur Erfüllung eine Nachfrist von vier Wochen zu setzen. Erfolgt die Bezugsfertigstellung auch nicht innerhalb dieser Nachfrist, so ist der Käufer berechtigt, eine pauschale Schadensabgeltung in Höhe von Euro 50,00 pro Tag ab dem Tage des Ablaufs der Nachfrist zu verlangen, ohne dass er für seine Aufwendungen/ Ausfälle (z.B. Mietaufwendungen, Mietausfall) einen weiteren Nachweis zu erbringen braucht und ohne dass ihm etwaige ersparte Aufwendungen entgegengehalten werden können.

Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche kann er nur geltend machen, wenn der Verkäuferin Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Die pauschale Schadensabgeltung ist auf den Schaden anzurechnen.

Die Termine verschieben sich um von der Verkäuferin nicht zu vertretende Bauverzögerungen, z.B. aufgrund höherer Gewalt, Arbeitskampf, witterungsbedingter Unmöglichkeit der Bauausführung im Sinne des § 175 Abs. 6 SGB III, sonstige unverschuldete Betriebsbehinderungen wie z.B. Feuer, Wasser-, Sturm- oder Diebstahlschäden.

Die Termine verlängern sich weiter um den Zeitraum, um den der Käufer die Frist zur Zahlung fälliger Kaufpreistraten um mehr als zwei Wochen überschreitet.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht bis zur Bezugsfertigstellung erbracht werden, hat die Verkäuferin diese zum geeigneten späteren Zeitpunkt zu erbringen.

## § 8

### Abnahme und Übergabe, Besitzübergang

1. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Kaufobjektes nach vollständiger Fertigstellung aller gegenüber dem Käufer aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Arbeiten. Auf Verlangen der Verkäuferin sind diese jedoch bereits nach deren bezugsfertigen Herstellung abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten, die erst nach Abnahme des Sondereigentums erbracht werden, sind jeweils nach Fertigstellung abzunehmen.

Der Käufer ist verpflichtet die Abnahme binnen 14 Tagen nach Mitteilung der Verkäuferin über die Bezugsfertigkeit bzw. Herstellung bzw. vollständigen Fertigstellung vorzunehmen.

Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes. Darüber ist ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen. Darin sind alle vom Käufer gerügten Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen.

Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Der Notar wies insbesondere auf die gesetzliche Regelung des § 640 I 3 BGB hin. Darin steht es der Abnahme gleich, wenn der Käufer das Werk nicht innerhalb einer von der Verkäuferin bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

2. Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt zunächst eine technische Abnahme durch Begehung mit dem Verwalter und unter Hinzuziehung eines externen Bausachverständigen oder mit dem Verwalter unter Hinzuziehung von 2 Mitgliedern des Verwaltungsrates. Alle Käufer werden zwei Wochen vorab verständigt und können daran teilnehmen. Jeder Käufer erhält eine Abschrift des Abnahmeprotokolls. Auf Verlangen der Verkäuferin sind in sich abgeschlossene Teile sowie andere Teile der Bauleistungen gesondert abzunehmen, wenn solche durch die weitere Ausführung des Baus bzw. durch die Benutzung der Bewohner der Überprüfung entzogen würden oder durch Gebrauch der Bewohner beeinträchtigt werden könnten.

Die rechtlich für den einzelnen Käufer bindende Abnahme erfolgt dann entweder durch Genehmigung des Abnahmeprotokolls des Verwalters (sei es bei der Begehung oder später) oder durch eine gesonderte Abnahme, etwa im Rahmen der Abnahme des Sondereigentums.

Soweit die Verkäuferin den Käufer mit Übersendung des Abnahmeprotokolls des Verwalters zur rechtsgeschäftlichen Abnahme unter einer Fristsetzung von mindestens 14 Tagen ab Zugang der Aufforderung aufgefordert hat und der Käufer nicht innerhalb der vorgenannten Frist widerspricht, gilt die Abnahme mit Ablauf der Frist als erklärt.

3. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe verpflichtet, wenn das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt ist und die Abnahme durchgeführt ist. Sie kann den Vertragsbesitz nach ihrem Ermessen auch nach dessen bezugsfertiger Herstellung und Abnahme übergeben. Die Übergabe kann jedoch verweigert werden, wenn der Käufer nicht alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

4. Im Außenverhältnis wirken die Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung erst mit Eigentumsumschreibung für und gegen den Käufer. Im Innenverhältnis vereinbaren die Kaufvertragsparteien jedoch, dass der Käufer bereits mit Besitzübergang für diese Rechte und Pflichten eintritt. Insbesondere ist er bei Besitzübergang zur Zahlung des Wohngeldes verpflichtet.

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer Vollmacht, sie ab Zahlung der Bezugsfertigkeitrate bei Eigentümerversammlungen für das Vertragsobjekt zu vertreten.

### **§ 9** **Gewährleistung / Haftung**

1. Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass das Vertragsobjekt bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln ist, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Die Verkäuferin haftet nicht dafür, dass keine grundbuchlich nicht eintragungsbefürhtigen Belastungen sowie etwaige nicht von ihr bestellte Baulasten bestehen, allerdings wird der Haftungsausschluss beschränkt auf Fälle einfacher Fahrlässigkeit.

Der Grundbesitz wird in Abt. III lastenfrei verkauft. In § 1 genannte diesbezügliche Belastungen müssen bei Eigentumsumschreibung gelöscht werden. Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen, die der Lastenfreistellung dienen, wie Löschungen und Pfandfreigaben, zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden sollen.

Die in Abt. II eingetragenen und die in § 1 genannten Rechte werden vom Käufer übernommen. Auf § 12 Abs. II. und § 1 Ziff. 2 dieses Vertrages wird hingewiesen.

2. Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag, für Mängel am Grundstück die des Kaufvertrages.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, wegen derer das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung. Der Ausschluss der Haftung gilt auch nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihres gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

3. Eine Gewährleistung übernimmt die Verkäuferin jedoch für die Bauleistung nur bezüglich des Gebäudes, in welchem sich das Sondereigentum des Käufers befindet. Dem Käufer

stehen somit Gewährleistungsansprüche nur bezüglich dieses Gebäudes und des ausschließlich zu diesem Gebäude gehörenden Gemeinschaftseigentums zu sowie des übrigen Gemeinschaftseigentums und der Gesamtanlage nur insoweit zu, als die Herstellungsverpflichtung der Verkäuferin gem. § 3 Ziffer 1. gegenüber dem Käufer besteht.

Die Verkäuferin wird gemäß der Baubeschreibung vom 6. Juni 2014, Urkunde Nr. 307/2014 des Notars Bernhard Naujack – Anlage 1, Seite 27, Wartungsverträge mit Wirkung zugunsten und zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft abschließen.

Soweit diese wirtschaftlich angemessen und ortsüblich sind verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin, daran mitzuwirken, dass diese bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist von der Verkäuferin gegenüber dem Käufer seitens der Wohnungseigentümergeinschaft aufrecht erhalten werden, soweit nicht ein wichtiger Grund zur Lösung vom Vertrag vorliegt. Liegt ein wichtiger Grund zur Lösung vom Vertrag vor, verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Verkäuferin dafür Sorge zu tragen, dass ein Wartungsvertrag zu wirtschaftlich gleichen Bedingungen mit einem anderen Unternehmen abgeschlossen wird.

Soweit Mängel hinsichtlich Gewerken gerügt werden, bezüglich derer gemäß der Baubeschreibung Wartungsverträge von der Verkäuferin abgeschlossen wurden, ist mit der Mängelrüge das Wartungsprotokoll in Textform zu übergeben.

Soweit ein solcher Wartungsvertrag nicht besteht oder die Wartung nicht entsprechend den Vorgaben des Wartungsvertrages und/oder der Herstellerrichtlinien ausgeführt wurde, ist die Verkäuferin berechtigt im Falle der Geltendmachung von Mängel durch den Käufer oder der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend dieses Gewerkes anzunehmen, dass die mangelnde Wartung für einen etwa aufgetretenen Mangel zumindest mitursächlich ist.

4. Die Beteiligten vereinbaren für eine etwaige Aufforderung des Käufers zur Mängelbeseitigung im Sondereigentum und/oder restlichen Fertigstellung die Einhaltung der Textform.

Die Verkäuferin wird diese Aufforderung unverzüglich an den betreffenden Handwerker weiterleiten. Die Weiterleitung stellt aber kein Anerkenntnis seitens der Verkäuferin dar.

Die Verkäuferin wird den Käufer durch Zusendung einer Kopie sofort darüber unterrichten, welcher Handwerker zuständig ist, damit der Käufer zur Beschleunigung der Beseitigung von Mängeln bzw. zur Fertigstellung die Termine zur Durchführung der Arbeiten selbst mit dem von der Verkäuferin benannten Handwerker vereinbart, wozu er sich hiermit verpflichtet. Die direkte Haftung der Verkäuferin für Gewährleistungsarbeiten bleibt hiervon unberührt. Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin die Erledigung der betreffenden Arbeiten in Textform zu bestätigen.

Der Käufer ist dazu verpflichtet, der Verkäuferin oder von ihr beauftragten Dritten den Zugang zum Sondereigentum bzw. Gemeinschaftseigentum (soweit ihm möglich) zu gewährleisten, um Mängel zu beseitigen, aufgrund derer die Verkäuferin gegebenenfalls auch seitens Dritter haftbar gemacht werden könnte.

5. Mängel, welche das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, sind der Hausverwaltung zu melden.
6. Es wird klargestellt, dass es sich bei dem Energieausweis um keine Vereinbarung einer Beschaffenheit oder Gewährleistung handelt, insbesondere die Verkäuferin keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben trifft.
7. Dem Käufer ist bekannt, dass bei Übergabe des Kaufobjektes möglicherweise noch Bauarbeiten in der Gesamtanlage durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen, z.B. durch Lärm oder Staub, führen können; Schadenersatzansprüche aus diesen Umständen werden hiermit ausgeschlossen.



**§ 10**  
**Aufrechnung und Verjährungsvereinbarung**

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Verjährungsfrist für den Kaufpreisanspruch 30 Jahre vom gesetzlichen Beginn der Frist an beträgt. Das Gleiche gilt für den Anspruch des Käufers auf Übereignung und Übergabe des Vertragsobjektes.
2. Alle Ansprüche des Käufers aus der Freistellungsverpflichtung der Verkäuferin sowie den Sicherungsabreden im Zusammenhang mit Grundstücksbelastungen verjähren ebenfalls in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Beginn der Verjährungsfrist.
3. Der Käufer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen oder mit Forderungen wegen mangelhafter Erfüllung der die Verkäuferin treffenden Hauptleistungspflichten aus diesem Vertrag aufrechnen.

**§ 11**  
**Finanzierung des Kaufpreises,**  
**Mitwirkung bei der Bestellung von Grundpfandrechten,**

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich bei der Bestellung von Grundpfandrechten in Höhe bis zu EUR \_\_\_\_\_ mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen für Gläubiger die in der Bundesrepublik Deutschland gemäß § 32 KWG zu Bankgeschäften zugelassen sind vor Eigentumsübertragung mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen.
2. Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin die Bereitstellung von erforderlichen Finanzierungsmitteln jederzeit auf Verlangen nachzuweisen.
3. Käufer und Verkäuferin treffen insoweit folgende Sicherungsabreden, die in der jeweiligen Grundpfandrechtsbestellungsurkunde noch einmal gesondert wiederholt werden müssen. Diese lauten:

a) Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubiger dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben und nach vollständiger Zahlung der Kaufpreisschuld. Alle Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist sowie ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie ausschließlich für und gegen den Käufer als Sicherungsgeber.

Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zur Durchführung gelangt, hat der Grundpfandrechtsgläubiger auf Verlangen der Verkäuferin für die Grundschild Zug um Zug gegen Erstattung der von ihm auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen (ohne Zinsen und Kosten) die Löschungsbewilligung zu erteilen.

b) Zahlungsanweisung

Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an die Verkäuferin zu leisten.

Der Käufer weist hiermit die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, bis zur Höhe des Kaufpreises Zahlungen direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an die Verkäuferin zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten und Kosten

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit diesen Grundpfandrechtsbestellungen keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellungen freizustellen.

d) Fortbestand der Grundpfandrechte

Die bestellten Grundpfandrechte bleiben auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die diese betreffen, werden hierdurch mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen.

4. Die Verkäuferin erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, **Vollmacht**, alle Erklärungen abzugeben, zu denen die Verkäuferin aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Diese Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder einem Notarmitglied seiner Sozietät ausgeübt werden.

## § 12 Vollzug und Vollmachten

### I. Vollzug, Vollmacht

Alle Beteiligten beauftragen und ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar, seinen Vertreter oder Nachfolger im Amt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten des amtierenden Notars

1. Frau Iris Bonow
  2. Frau Sandy Becker
  3. Frau Cordula Brendel
  4. Frau Jasmin Flessa
- alle dienstansässig: Mainzer Landstraße 61, 60329 Frankfurt,

und zwar jeder für sich, mit dem Recht auf Untervollmacht und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,

Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien und nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden darf.

Die nach diesem Vertrag Bevollmächtigten übernehmen im Zusammenhang mit Maßnahmen in Ausübung der Vollmacht weder eine persönliche Haftung noch tragen sie die damit verbundenen Kosten.

Die Vollmachten sind von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig, sie sollen auch durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen.

Zur Vollzugs- oder Betreuungstätigkeit ist der Notar trotz dieser Vollmacht nur insoweit verpflichtet, als dies in der vorliegenden Urkunde ausdrücklich bestimmt ist oder er sich danach hierzu schriftlich bereiterklärt hat.

Die Vertragsschließenden verzichten hiermit, soweit gesetzlich zulässig, unwiderruflich auf die Stellung eigener Eintragungsanträge und verpflichten sich wechselseitig solche nicht zu stellen. Diese bleiben ausschließlich dem Notar vorbehalten.

## II. Vollmacht für die Verkäuferin

1. Wenn und soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung der Gesamtanlage Auflagen für die Errichtung der Gebäude machen sollten, verpflichtet sich der Käufer zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen. Wenn und soweit auf der Gesamtanlage Anlagen errichtet werden, die für die wirtschaftliche Nutzung der Gesamtanlage oder Teile der Gesamtanlage, oder für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjektes oder der Gesamtanlage oder Teile der Gesamtanlage erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Käufer ist verpflichtet entsprechende Baulasten, Dienstbarkeiten und Reallasten zu bestellen und zu übernehmen bzw. die Bestellung zu dulden.
  
2. a) Die Verkäuferin erklärt, im Hinblick auf nachfolgende Ziffer 3. a), dass die Teilungserklärung nur den aktuellen Planungsstand des Bauvorhabens wiedergibt, also sich die Planung noch ändern kann, sich insbesondere die Zahl der Sondereigentumseinheiten und der Stellplätze ändern kann. Die Verkäuferin behält sich auch vor, einzelne Flächen aus dem Grundstück wegvermessen zu lassen.
   
 b) Die Verkäuferin weist im Hinblick auf nachfolgende Ziffer 3. b), darauf hin, dass zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Gesamtanlage über die in der Bezugsurkunde genannten Belastungen hinaus eventuell Baulasten, weitere Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs zur Sicherung der Ver- und Entsorgung, zur Mitbenutzung des Grundstücks (z.B. Geh- und Fahrrechte, z.B. in der Tiefgarage, Feuerwehrezufahrtsrechte, sowie Überbau- und Unterbaurechte) und zu einer angemessenen Kostenverteilung zwischen Grundstückseigentümern und Berechtigten zur Eintragung kommen können, bzw. Vereinbarungen getroffen werden müssen.
  
3. Der Käufer erteilt der Verkäuferin mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus unwiderruflich **Vollmacht**,
  - a) die oben genannte Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegen zu nehmen;
  - b) Baulasten, Dienstbarkeiten wie z.B. Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger, der Stadt Bad Vilbel sowie für Nachbargrundstücke bzw. Dritte zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten in Abteilung III des Grundbuchs zu verschaffen, sowie dazu entsprechende Vereinbarungen zu treffen;
  - c) zur Veräußerung von Sondereigentumseinheiten in der Gesamtanlage, Sondernutzungsrechte zuzuordnen, Grunddienstbarkeiten - oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten - an Stellplätzen soweit diese im Gemeinschaftseigentum stehen und kein Sondernutzungsrecht an ihnen begründet ist zu bestellen und zu veräußern;

- d) diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten oder sonstige höhere Zahlungspflichten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer der Verkäuferin gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet. Den Inhalt der Änderungen bestimmt die Verkäuferin gemäß § 315 BGB (billigem Ermessen).

Von dieser Vollmacht kann, soweit Eintragungen im Grundbuch veranlasst werden, nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder einem Notarmitglied seiner Sozietät Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen haben und den Käufer von der Ausnutzung der Vollmacht zu unterrichten haben (außer bei der Zuweisung von Sondernutzungsrechten).

Die Vollmacht erlischt mit der Umschreibung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in der Gesamtanlage für etwaige Käufer.

4. Nach Belehrung durch den Notar bestätigt der Käufer die Vollmachten gemäß der Teilungserklärung - Teil III – Inhalt des Sondereigentums – Gemeinschaftsordnung Abschnitt D - Schlussbestimmungen § 27 Vollmachten.
5. Der Käufer ist verpflichtet im Falle der Weiterübertragung des Kaufobjekts vor Erlöschen der Vollmacht, seinem Erwerber zur Erteilung inhaltsgleicher Vollmachten, insbesondere auch im Hinblick auf den Abschluss der „Vereinbarung Stattmitte“, mit der Verpflichtung dies bei einer etwaigen Weiterübertragung ebenfalls zu handhaben, zu verpflichten.

### **§ 13**

#### **Abtretungsverbot**

Der Käufer ist außer im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises gemäß vorstehend § 11 nicht berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin an Dritte abzutreten. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

### **§ 14**

#### **Auflassungsvormerkung und Auflassung Grundbuchanträge**

1. Die Erschienenen erklären:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 und § 2 bezeichneten Kaufobjektes auf **die Käufer je zur ideellen Hälfte ♦ den Käufer zu Alleineigentum** übergehen soll. Diese Einigung ist unbeding. Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag; vielmehr bevollmächtigen wir hierzu unwiderruflich, unbeding und über den Tod hinaus den amtierenden Notar oder seinen Vertreter im Amt. Die Verkäuferin muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gem. dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem die Verkäuferin den Eingang des geschuldeten Betrages in Textform bestätigt oder hilfsweise der Käufer die

Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

2. Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Käufers **je zur ideellen Hälfte ♦ zu Alleineigentum**, jedoch mit einem Rangvorbehalt für vorrangig einzutragende Grundpfandrechte bis zum Gesamtbetrag von EUR \_\_\_\_\_ nebst bis zu 20 % Jahreszinsen ab heute und bis zu 10 % einmaligen etwaigen Nebenleistungen unter der Bedingung, dass dieser nur unter Mitwirkung des Käufers in Anspruch genommen werden kann.
3. Die Parteien **beantragen** schon jetzt die Löschung dieses Rechts Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer sofern keine Zwischeneintragungen oder unerledigte Eintragungsanträge vorliegen, die Käufer nicht bewilligt hat.
4. Die Parteien **beantragen** die Löschung des Rechts Abteilung III Nr. 5 (Bl. 1398) bzw. Nr. 11 (Bl. 1520) im Grundbuch.

### **§ 15** **Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, die Grundbuchkosten sowie die anteiligen notariellen und Grundbuchkosten der Teilungserklärung nebst der Baubeschreibung trägt der Käufer, desgleichen die Grunderwerbsteuer.

Die (Mehr-)Kosten für die Löschung solcher Grundpfandrechte, die die Verkäuferin zu Finanzierungszwecken hat eintragen lassen, trägt die Verkäuferin.

Kosten eines vertretenen Vertragsteils trägt der vertretene Vertragsteil selbst.

### **§ 16** **Belehrungen**

Der amtierende Notar belehrte die Vertragsparteien darüber,

- a) dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, dass alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
- b) dass beide Vertragsteile für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbsteuer haften,
- c) dass Eintragungen im Grundbuch ggf. erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist;
- d) dass der Grundbesitz für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet,
- e) dass das Eigentum nicht schon bei Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch aufgrund der Auflassung auf den Käufer übergeht, und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt,
- f) dass der amtierende Notar das elektronisch geführte Grundbuch im Wege einer Fernabfrage am **Datum** eingesehen hat.

Auf weitergehende Grundbucheinsicht, insbesondere auch der Grundakten, durch den Notar wird verzichtet.

Das Baulastenverzeichnis, über dessen Bedeutung belehrt wurde, ist nicht eingesehen worden.

- g) Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Übergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung Gefahren mit sich bringt. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.

### **§ 17** **Abschriften**

Die Kaufvertragsurkunde wird für jeden Beteiligten ausgefertigt, für mehrere Käufer gemeinsam. Beglaubigte bzw. einfache Fotokopien erhalten

- Verkäuferin (3-fach);
- Käufer (2-fach);
- das Amtsgericht - Grundbuchamt – in Bad Homburg (1-fach);
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - Bad Homburg (1-fach);
- das Amt für Bodenmanagement in Limburg - Gutachterausschuss - (1-fach);

### **§ 18** **Mehrere Käufer**

1. Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen, die sie in diesem Vertrag übernommen haben, als Gesamtschuldner.
2. Ansprüche aus diesem Vertrag stehen dem Käufer als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB zu, sofern nicht ausdrücklich eine andere Gläubigerschaft vereinbart ist.
3. Mehrere Käufer erteilen sich gegenseitig die von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängige, übertragbare und über den Tod der Vollmachtgeber hinaus gültige

### **Vollmacht**

alle diesen Vertrag und seine Abwicklung betreffenden Erklärungen mit Wirkung für und gegen alle Käufer abzugeben und entgegenzunehmen.

### **§ 19** **Schlussbestimmungen**

Etwaige Rücktrittserklärungen bedürfen der Schriftform.

Sollte dieser Vertrag teilweise unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des übrigen Vertrages hiervon nicht berührt.

Anstelle der unwirksamen Regelung soll eine Regelung getroffen werden, die vereinbart worden wäre, wenn den Vertragsparteien die Unwirksamkeit dieser Regelung bei Vertragsabschluss bekannt gewesen wäre. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung einer Regelungslücke.

Vorstehende Verhandlung einschließlich der verlesbaren Anlagen - die nicht verlesbaren Anlagen lagen zur Durchsicht vor - und etwaiger handschriftlicher Ergänzungen und/oder Änderungen wurden den Erschienenen vorgelesen, alles von ihnen genehmigt und von ihnen und dem amtierenden Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: