

KAUF VOM BAUTRÄGER

- Neubebauung Wagnerstraße 36, Wagnerstraße 38 und Jahnstraße 5
in 87700 Memmingen -

Heute, den *** zweitausendneunzehn

- *** 2019 -

erschieden gleichzeitig vor mir,

Ulrich F. Gropengießer
Notar in Memmingen

in meinen Amtsräumen in 87700 Memmingen, Roßmarkt 1:

1. Herr Christian Alexander H o c k ,
geboren am 6. Januar 1984,
geschäftsansässig in 88319 Aitrach, St.-Konrad-Weg 6,
mir, Notar, von Person bekannt,
hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die
GmbH in Firma

BoCH Projekte GmbH

mit dem Sitz in Aitrach

(Postanschrift: wie vor)

(notarielle Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert);

- nachfolgend als „**Firma BoCH**“, „**Veräußerer**“,
„**Verkäufer**“ oder „**Bauträger**“ bezeichnet -;

- 2.

- nachfolgend ohne Rücksicht auf Anzahl und Geschlecht
als „**Käufer**“ oder „**Erwerber**“ bezeichnet -.

Der Käufer als Verbraucher bestätigt vorab, mindestens 14 Tage vor dem
heutigen Beurkundungstermin einen Entwurf der heutigen Urkunde sowie die
Bezugsurkunde vom Notar erhalten zu haben. Auf Antrag der Erschienenen
beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

I. Grundbuchstand, Bauvorhaben

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Memmingen (Amtsgericht Memmingen):

1.1 Wohnungsgrundbuch von Memmingen Blatt ***:

***/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

FIST. 2722 Wagnerstraße 38,
Gebäude- und Freifläche zu 2.606 qm;

verbunden mit folgendem Sondereigentum:

Wohnung im *geschoss ***samt Kellerraum im Kellergeschoß,
Nr. *** des Aufteilungsplanes;**

[Bei Wohnungen Nrn. N01 bis N04 sowie O01 bis O04 sowie W01 und W02:]***dieser Sondereigentumseinheit ist gem. § 2 Ziff. 2 der Gemeinschaftsordnung (Anlage 2 zur Bezugsurkunde) das Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Terrassenfläche zugordnet.

1.2 Teileigentumsgrundbuch von Memmingen Blatt ***:

/1.000 Miteigentumsanteil an dem in I Ziffer 1 bezeichneten Wohnanlagengrundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. **TG ** bezeichneten Teileigentumseinheit (**Stellplatz in der Tiefgarage im Untergeschoss**).

Das **FIST. 2722** wird in der vorliegenden Urkunde auch insgesamt als „**WE-Grundstück**“ oder „**Wohnanlagengrundstück**“ bezeichnet.

Das WE-Grundstück und das vorbezeichnete Sondereigentum werden wie folgt belastet im Grundbuch vorgetragen sein:

Abteilung II:

- Gehwegerecht für die Stadt Memmingen.

Dem Käufer ist die zu Lasten des WE-Grundstückes mit gesonderter Urkunde bestellte Dienstbarkeit sowie die sich insoweit für die Eigentümergemeinschaft ergebenden Rechte und Pflichten bekannt. Diese ist vorstehend bei den Belastungen des verkauften Sondereigentums aufgeführt. Der Inhalt der Regelungen findet sich in Abschnitt I § 1 Ziffer 3 der Bezugsurkunde. Auf Abschnitt I § 1 Ziffer 3 der Bezugsurkunde wird insoweit verwiesen.

Dem Käufer ist die zu Gunsten des WE-Grundstückes bestellte Dienstbarkeit sowie die sich insoweit für die Eigentümergemeinschaft ergebenden Rechte und Pflichten bekannt. Zugunsten des WE-Grundstücks wird mit gesonderter Urkunde folgendes Recht eingeräumt werden:

- Kraftfahrzeugabstellrecht am Grundstück FlSt. 2721 (Jahnstraße) im Eigentum der Stadt Memmingen.

Auf Abschnitt I § 1 Ziffer 3 der Bezugsurkunde wird insoweit verwiesen.

Der Käufer tritt unter Verweis auf die vorstehenden Regelungen und die Bezugsurkunde in die sich bzgl. aller das WE-Grundstück betreffenden, – also zu dessen Gunsten oder zu dessen Lasten bestellten Dienstbarkeiten und sonstigen - auch schuldrechtlichen – Verpflichtungen und die sich hiernach ergebenden Rechte und Pflichten ein, übernimmt diese als für sich verbindlich und verpflichtet sich zur Weitergabe an Rechtsnachfolger, die ihrerseits zur Weitergabe zu verpflichten sind. Auf Abschnitt I § 1 Ziffer 3 der Bezugsurkunde wird insoweit verwiesen.

Die Vollmacht in Abschnitt VIII berechtigt insbesondere zur Bestellung der vorstehenden Dienstbarkeiten bezüglich der Vereinbarungen mit der Stadt Memmingen.

Das vorbezeichnete Sondereigentum samt etwa zugewiesener Sondernutzungsrechte mit allen Rechten, Pflichten und gesetzlichen Bestandteilen ist Vertragsgegenstand (= „**Vertragsgegenstand**“ oder „**Vertragsobjekt**“).

2. Auf dem WE-Grundstück errichtet der Verkäufer als Neubau eine Mehrfamilienhaus-Anlage mit drei getrennten Baukörpern, bestehend aus 13 Wohneinheiten (Haus 1 NORD), 11 Wohneinheiten (Haus 2 OST) sowie einen Lagerraum im Kellergeschoss und 5 Wohneinheiten (Haus 3 WEST) samt Balkonen, Terrassen bzw. Dachterrassen, einer Tiefgarage sowie Besucherstellplätzen. Die Aufzüge in den Häusern NORD und OST führen vom Untergeschoß, in welchem sich der Zugang zur Tiefgarage sowie die Kellerräume befinden, bis jeweils zum Dachgeschoß. In der Tiefgarage, welche von der Wagnerstraße aus im Wechselerkehr (= nur eine Fahrspur) angefahren werden kann, werden insgesamt 36 PKW-Abstellplätze als Einzelstellplätze entstehen. Das Haus 1 Nord und Haus 3 West werden mit Wasser und Strom etc. über den gemeinsamen Technikraum von Haus 1 Nord und Haus 3 West versorgt werden. Eine gemeinsame Grundwasserwärmepumpe für die Häuser 1 Nord und 3 West befindet sich im Technikraum von Haus 1 Nord und Haus 3 West. Das Haus 2 Ost hat einen eigenen Hausanschlussraum/Technikraum sowie eine eigene Grundwasserwärmepumpe, ist also bezüglich Ver- und Entsorgung und Wärmeversorgung autark.
3. Mit der heute in Urschrift und dem Käufer seit Entwurfsaushändigung bereits in beglaubigter Abschrift vorliegenden, inhaltlich bekannten Ur-

kunde des Notars Ulrich F. Gropengießer in Memmingen vom 03.05.2019, **URNr. 749 F/2019** (= „**Teilungserklärung**“ oder „**Bezugsurkunde**“), die auch die maßgebliche Baubeschreibung samt Bauplänen enthält, wurde das Grundstück gem. § 8 WEG aufgeteilt. Die Baugenehmigung ist nach Angabe erteilt. In Vollzug der Teilungserklärung wurde u. a. das o. g. Vertragsobjekt gebildet; die Teilungserklärung ist im Grundbuch vollzogen.

4. Alle Beteiligten erklären, die Bezugsurkunde rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung in beglaubigter Abschrift erhalten zu haben, ihren Inhalt zu kennen und auf nochmalige Verlesung, Vorlage der dieser beiliegenden Pläne zur Durchsicht sowie Beifügung zur heutigen Niederschrift zu verzichten. Die der Bezugsurkunde beigefügten Aufteilungspläne wurden zur Durchsicht vorgelegt; die für den heutigen Vertrag maßgeblichen Pläne wurden durchgesehen und genehmigt. Die Beteiligten machen den Inhalt der Bezugsurkunde insbesondere bzgl. der Bauverpflichtung des Bauträgers, der Gemeinschaftsordnung und der Aufteilung nach § 8 WEG zum Inhalt des heutigen Bauträgervertrages. Auf die Bezugsurkunde wird insgesamt verwiesen.
5. Hierzu wird klargestellt, dass der hier beurkundete Vertrag und die Teilungserklärung den Inhalt der Vereinbarungen der Beteiligten vollständig wiedergeben; der für die vom Bauträger geschuldete Leistung unverbindliche Verkaufsprospekt ist nicht Vertragsinhalt; Nebenabreden bestehen nicht, weitere Erklärungen, auch von Dritten, wurden nicht abgegeben und hätten auch keine Gültigkeit.

II. Verkauf, Bauverpflichtung

1. Der Verkäufer verkauft den Vertragsgegenstand an den Käufer *****zum Miteigentum je zur Hälfte / *** zum Alleineigentum** und verpflichtet sich, ihn gem. Baubeschreibung und -plänen (Anlagen zur Bezugsurkunde) nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik unter Verwendung nur normgerechter Baustoffe schlüsselfertig herzustellen. Insoweit nimmt der Käufer das Angebot des Verkäufers auf Durchführung der in der Bezugsurkunde versprochenen Bauleistungen an; auf diese wird verwiesen. Der Bauträger schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Bauherr ist insoweit allein der Verkäufer. Von der Bauverpflichtung umfasst sind ferner alle Maßnahmen, die zur Versorgung und Erreichbarkeit (Straße, Wasser, Kanal etc.) erforderlich bzw. vorgesehen sind.

2. Zum Umfang der Herstellungspflicht wird klargestellt, dass sich die vom Bauträger geschuldeten Leistungen auf diejenigen beschränken, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind – einschließlich etwaiger Sonderwunschvereinbarungen im heutigen Vertrag. Der Anspruch des Käufers beschränkt sich dabei auf die Leistungen, die das vertragsgegenständliche Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum betreffen, bezieht sich aber nicht auf den Innenausbau der sonstigen Sondereigentumseinheiten, die nicht Vertragsgegenstand sind.
3. Soweit Leistungen durch diese Urkunde und die Teilungserklärung nicht genug bestimmt sein sollten, sind sie ortsüblich und angemessen unter Berücksichtigung des heute üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung beschriebenen Leistungen zu erbringen, was nach billigem Ermessen der Verkäufer bestimmt. Bei Abweichungen hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Der Veräußerer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Es sind die im Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie bereits heute zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.
4. Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sind in Bezug auf das Vertragsobjekt (Sondereigentum, ggf. Sondernutzungsrechte) zulässig, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie auch sonst für den Erwerber unter Berücksichtigung der Interessen des Veräußerers zumutbar sind. In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist der Veräußerer zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden. Unter diesen Voraussetzungen ist er insbesondere berechtigt, z. B. aufgrund von Sonderwünschen anderer Erwerber, Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen zu ändern (vgl. die Vollmacht in Abschnitt VIII).
5. Der Bauträger wird dem Verwalter für die Eigentümergemeinschaft nach Baufertigstellung einen endgültigen Energieausweis auf Grundlage der tatsächlichen Bauausführung übergeben. Der Käufer erhält eine Kopie. Klargestellt wird, dass dieser Energieausweis weder Beschaffenheitsangaben noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw.

Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthält, sondern nur der Erfüllung der gesetzlichen Pflicht aus § 16 EnEV dient.

6. Die verkaufte Wohnung wird gem. den Bauplänen eine Größe (Rohbaumaß) laut Wohnflächenverordnung von *** m² haben (etwaige Balkone und Terrassen sind dabei mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt). Als geschuldete Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnfläche vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche unterschritten wird, und nur insoweit, als Abweichungen nicht durch Sonderwünsche des Käufers oder technisch unvermeidliche Planänderungen (z. B. Schächte, Vormauerungen) veranlasst sind. Hinsichtlich der geschuldeten Mindestwohnfläche ist nur die Gesamtwohnfläche geschuldet, nicht die Wohnfläche in einzelnen Räumen. Hinsichtlich der Größe und Lage der vertragsgegenständlichen Sondereigentumseinheit wird auf den dieser Urkunde als Anlage beigefügten **Plan** verwiesen.
7. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Verkäufer zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

Folgende, von der allgemeinen Baubeschreibung abweichende Leistungen, die im ausgewiesenen Kaufpreis bereits enthalten sind, schuldet der Bauträger zusätzlich:

- ***.

Der die vorstehenden Planungsänderungen ausweisende Plan ist dieser Urkunde als Bestandteil beigefügt; er wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt; auf diesen wird hiermit verwiesen.

oder:

Zusatzvereinbarungen hinsichtlich der baulichen Errichtung und Ausstattung des Sondereigentumes sind nicht getroffen.

Soweit die Baubeschreibung ein Wahlrecht des Käufers (z.B. bei Sanitäreinrichtung, Fliesen, Bodenbelägen etc.) vorsieht - insoweit handelt es sich nicht um Sonderwünsche - ist das Wahlrecht spätestens innerhalb von zwei Wochen nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung des Verkäufers diesem gegenüber auszuüben.

8. **[Bei Verkauf Wohnung aus Haus Ost]:** Die Bezugsfertigkeit, die bis Oktober 2020 angestrebt ist, muss bis **28.02.2021** gegeben sein, die vollständige Fertigstellung der Baumaßnahme einschließlich Grünflä-

chen/Bepflanzung bis zum 31.12.2021. Die Beteiligten vereinbaren diese Termine als Bestandteil der für den heutigen Bauträgervertrag maßgeblichen Baubeschreibung. Verzögerungen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind (z. B. höhere Gewalt, Streik oder Aussperrung, ungewöhnlich viele Schlechtwettertage), verlängern die Fristen um die Dauer der Behinderung. Beeinträchtigungen durch eine etwaige Bautätigkeit auf umliegenden Grundstücken sind hinzunehmen, sind kein Mangel, hindern nicht die Feststellung der Bezugsfertigkeit und berechtigen nicht zum Einbehalt von Kaufpreisraten.

[Bei Verkauf Wohnung aus Haus West]:Die Bezugsfertigkeit, die bis Januar 2021 angestrebt ist, muss bis **31.05.2021** gegeben sein, die vollständige Fertigstellung der Baumaßnahme einschließlich Grünflächen/Bepflanzung bis zum 31.12.2021. Die Beteiligten vereinbaren diese Termine als Bestandteil der für den heutigen Bauträgervertrag maßgeblichen Baubeschreibung. Verzögerungen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind (z. B. höhere Gewalt, Streik oder Aussperrung, ungewöhnlich viele Schlechtwettertage), verlängern die Fristen um die Dauer der Behinderung. Beeinträchtigungen durch eine etwaige Bautätigkeit auf umliegenden Grundstücken sind hinzunehmen, sind kein Mangel, hindern nicht die Feststellung der Bezugsfertigkeit und berechtigen nicht zum Einbehalt von Kaufpreisraten.

[Bei Verkauf Wohnung aus Haus Nord]:Die Bezugsfertigkeit, die bis April 2021 angestrebt ist, muss bis **31.08.2021** gegeben sein, die vollständige Fertigstellung der Baumaßnahme einschließlich Grünflächen/Bepflanzung bis zum 31.12.2021. Die Beteiligten vereinbaren diese Termine als Bestandteil der für den heutigen Bauträgervertrag maßgeblichen Baubeschreibung. Verzögerungen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind (z. B. höhere Gewalt, Streik oder Aussperrung, ungewöhnlich viele Schlechtwettertage), verlängern die Fristen um die Dauer der Behinderung. Beeinträchtigungen durch eine etwaige Bautätigkeit auf umliegenden Grundstücken sind hinzunehmen, sind kein Mangel, hindern nicht die Feststellung der Bezugsfertigkeit und berechtigen nicht zum Einbehalt von Kaufpreisraten.

III. Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt insgesamt:

0,00 €

- in Worten: *** Euro -

(im Folgenden auch **“Kaufpreis“** oder **„Vertragssumme“** genannt).

Vom Kaufpreis entfallen:

0,00 € auf die Wohnung samt Kellerraum;

0,00 € auf den Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.

****Vom Kaufpreis entfallen nach Angabe des Verkäufers ca. *** € auf den Anteil an Grund und Boden; der Verkäufer haftet nicht für die Anerkennung dieser Wertangabe durch das Finanzamt.*

Bei einer Änderung des derzeit gültigen Umsatzsteuersatzes, die nach dem Ablauf von vier Monaten ab heute und vor Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate in Kraft tritt, ändern sich die später als vier Wochen nach dem Inkrafttreten der Steueränderung fälligen Kaufpreisraten um 70 % der Steueränderung (bei einer Umsatzsteuersatzänderung um einen Prozentpunkt also um 0,7 %); dies gilt nicht für die Baubeginnrate einschließlich Fertigstellungssicherheit.

2. Der Kaufpreis ist im Übrigen ein Festpreis. Er enthält die Grundstückskosten, die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung gem. Baubeschreibung und -plänen, Erschließungskosten gem. BauGB und Anliegergebühren/-beiträge nach Kommunalabgabengesetz, soweit sie sich auf Maßnahmen beziehen, die von der Stadt Memmingen vor Abschluss dieses Vertrags beschlossen oder zur Erteilung der Baugenehmigung verlangt wurden, ferner alle Anschlusskosten für Ver- und Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Strom, Telekom etc. zur erstmaligen vollständigen Erschließung.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Erschließungskosten Bestandteil des Kaufpreises sind und dem Verkäufer durch den Kaufpreis vergütet werden. Sofern die Erschließungskosten von der Gemeinde noch nicht erhoben wurden oder vom Verkäufer noch nicht bezahlt sind, leistet der Käufer durch vollständige Zahlung des Kaufpreises vor. Verkäufer und Käufer vereinbaren für diesen Fall, dass dem Käufer in Höhe der anteilig auf den Vertragsgegenstand entfallenden und von der Gemeinde festgesetzten oder veranschlagten Erschließungskosten ein Zurückbehaltungsrecht zusteht. Der Verkäufer kann das Zurückbehaltungsrecht durch Sicherheitsleistung abwenden.

Gemäß dem Bestätigungsschreiben der Stadt Memmingen vom 29.05.2019 sowie der Stadtwerke Memmingen vom 13.06.2019, welches dieser Urkunde jeweils informativ beigefügt ist, ist die Wagnerstraße sowie die Jahnstraße vollständig abgerechnet und bezahlt, ebenso der Kanalherstellungsbeitrag und der Wasserversorgungsbeitrag für die vom Bauträger geschuldete Baumaßnahme auf der Grundlage der Aufteilungspläne.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- die Notar- und Grundbuchkosten für diesen Vertrag,
- etwaige Finanzierungskosten des Käufers und die Grunderwerbsteuer;

- etwaige von Dritten geforderte Entgelte für die Inbetriebnahme von Anschlüssen z.B. von Telekom, KabelDeutschland (soweit vorgesehen) etc.;
 - die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten der späteren Gebäudeeinmessung,
 - die Kosten künftiger Sonderwünsche des Käufers.
3. Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit sind:
- a) Rechtswirksamkeit des Vertrags, insbesondere Vorliegen der für den Vollzug erforderlichen Genehmigungen;
 - b) Eintragung der Auflassungsvormerkung an vereinbarter Rangstelle, also in Abt. II im Rang nach der Dienstbarkeit für die Stadt Memmingen und vorlastenfrei in Abt. III, ausgenommen vom Käufer selbst bestellte Grundpfandrechte zur Käuferfinanzierung;
 - c) Vorliegen der vollziehbaren Baugenehmigung für die Errichtung der gesamten Wohnanlage und insbesondere des Vertragsobjektes (der Käufer ist zur Einsichtnahme berechtigt).

Der Notar wird beauftragt, den Beteiligten das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß lit. a) und b) schriftlich zu bestätigen. Die Fälligkeitsvoraussetzung lit. c) ist nach Versicherung des Bauträgers erfüllt.

4. Nach Vorliegen der Voraussetzungen gem. 3. ist der Kaufpreis in folgenden Baufortschrittsraten zu zahlen -fällig jeweils 10 Tage nach Rechnungstellung (mit Bautenstandsbericht des Bauleiters)-:

30,0 %	nach dem Beginn der Erdarbeiten	0,00€
28,0 %	nach Fertigstellung des Rohbaus, einschließlich Zimmererarbeiten	0,00€
12,6 %	nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung, Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	0,00€
10,5 %	nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie nach dem Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	0,00€
7,0 %	nach Estrich, Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und Fassadenarbeiten	0,00€
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	0,00€
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung	0,00€

Der Anforderung der Schlussrate ist eine prüffähige Schlussrechnung (inklusive etwaiger Sonderwünsche) beizufügen.

Vorleistungspflichtig ist stets der Bauträger; gesetzliche Zurückbehaltungsrechte bleiben unberührt.

5. Der Verkäufer hat dem Käufer bei der 1. Rate nach § 650u i.V.m. § 650m Abs. 2 BGB eine **Sicherheit** in Höhe von 5 % (fünf vom Hundert) des vereinbarten Kaufpreises für die **rechtzeitige Herstellung** des Werkes **ohne wesentliche Mängel** zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers geleistet werden. Wurde dem Erwerber bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist er berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 % des Kaufpreises (das sind 0,00€) einzubehalten, so dass sich damit die zu leistende erste Abschlagszahlung auf 0,00€ ermäßigt. Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Erwerber verpflichtet, dem Veräußerer den einbehaltenen Betrag Zug-um-Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszusahlen. Das Recht des Käufers auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. Eine gestellte Bürgschaft ist also vom Erwerber zurückzugeben bzw. ein einbehaltenen Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn und soweit diesbezüglich dem Käufer keine Ansprüche gegen den Verkäufer entstanden sind; Ansprüche wegen nicht rechtzeitiger Herstellung müsste der Käufer in Textform und grundsätzlich innerhalb von sechs Wochen ab Abnahme bzw. Mängelbeseitigung geltend machen (worauf im Abnahmeprotokoll nochmals hinzuweisen ist). Der Bauträger erklärt, dass insoweit die Stellung einer Bürgschaft nicht beabsichtigt ist.
6. Alle in III Ziffer 4 genannten Prozentsätze beziehen sich jeweils auf die Vertragssumme. Der Bauträger versichert, dass den Baufortschrittsraten jeweils ein adäquater Gegenwert gegenübersteht; Insoweit erklärt der Bauträger, dass die erste Teilrate von 30 % gem. MaBV unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils und der Planungs- und Entwicklungskosten angemessen ist und keine Vorleistung des Käufers darstellt.

Für die Ausbaugewerke kommt es für die Beurteilung des Baufortschritts nur auf die betroffene Sondereigentumseinheit und das Gemeinschaftseigentum im entsprechenden Haus an.
7. Die einzelnen Baufortschrittsraten sind ausschließlich zu zahlen auf das Bauträgerkonto IBAN DE77 6509 1040 0069 3070 40, bei der Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG.
8. Der Bauträger verzichtet auf Fälligkeitstellung des Kaufpreises nach § 7 MaBV durch Stellung einer Bürgschaft als Ersatz für die vom Notar zu bestätigenden Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen im Sinne von III 3.

IV. Besitzübergang

1. Besitz, Nutzungen, Lasten (z. B. Hausgeld, Grundsteuer) und Gefahr gehen mit Übergabe bei Abnahme auf den Käufer über, der ab Übergabe in die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung und den Verwaltervertrag eintritt. Rechtsnachfolger im Eigentum sind hieran mit Weitergabepflicht an alle Rechtsnachfolger zu binden.
2. Der Bauträger hat die **k+s real estate GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Memmingen**, zum ersten Verwalter auf die Dauer von drei Jahren ab dem Monat nach Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit bestellt (womit der Käufer einverstanden ist) und mit diesem einen Verwaltervertrag gem. Anlage 4 zur Bezugsurkunde abgeschlossen. Der Käufer erteilt dem Verwalter Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, diesen Verwaltervertrag erneut nach Entstehung der Eigentümergeinschaft als deren Vertreter mit sich selbst abzuschließen.
3. Die Abnahme, Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes (Sondereigentum, ggf. Sondernutzungsrecht) erfolgt nach Bezugsfertigkeit. Über die Abnahme wird ein Protokoll gefertigt, in das noch ausstehende bzw. mangelhafte Leistungen aufzunehmen sind (besteht hierüber keine Einigkeit, ist dies zu vermerken). Der Abnahmetermin ist dem Käufer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Kommt er diesem unentschuldig nicht nach, ist vom Verkäufer ein neuer Abnahmetermin eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. Kommt der Käufer auch diesem nicht nach, gilt das Vertragsobjekt als abgenommen, wenn hierauf in der zweiten Ladung hingewiesen wurde. Die Vertragsteile verpflichten sich, das verkaufte Sondereigentum bei Abnahme zu übergeben und zu übernehmen.
4. Die Abnahme des nicht im Bereich einzelner Sondereigentumseinheiten befindlichen Gemeinschaftseigentums erfolgt durch alle Käufer, die bis dahin einen Kaufvertrag mit dem Bauträger geschlossen haben, grundsätzlich in einem einheitlichen Termin, zu dem alle Käufer mit einer Frist von mindestens zwei Wochen zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Abnahmetermin zu laden sind. Jeder Käufer erhält eine Abschrift des Abnahmeprotokolls, das von allen Anwesenden zu unterzeichnen ist. Die rechtlich für den einzelnen Käufer bindende Abnahme erfolgt grundsätzlich im Zuge dieser gemeinschaftlichen Begehung. Der Käufer bevollmächtigt widerruflich jeden weiteren Käufer, im Bereich dessen Sondereigentum liegendes oder diesem zur Sondernutzung zugewiesenes Gemeinschaftseigentum auch mit Wirkung für ihn abzunehmen.

Der Verkäufer wird jedem Käufer, der die Abnahme nicht bei der Begehung erklärt (insbesondere wegen terminlicher Verhinderung), eine Abschrift des Abnahmeprotokolls (ggf. samt Nachweis über Mängelbeseitigung/Erledigung von Restarbeiten) zuleiten mit der Aufforderung, die rechtsgeschäftliche Abnahme binnen drei Wochen zu erklären; erklärt sich der Käufer dazu innerhalb der Frist nicht, gilt die Abnahme des Gemeinschaftseigentums als erklärt (worauf im Anschreiben hinzuweisen ist). Unberührt bleibt das Recht jedes Käufers zur individuellen Abnahme, z.B. im Rahmen der Abnahme seines Sondereigentums.

Die getrennte Abnahme von Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum (Gebäude) und Außenanlagen ist zulässig. Teilabnahmen des Gemeinschaftseigentums, insbesondere hinsichtlich einzelner in der Gemeinschaftsordnung gebildeter Wirtschaftseinheiten sowie der Außenanlagen, sind zulässig.

5. Die gesetzlichen Regelungen zur Abnahme in § 640 BGB bleiben unberührt; insbesondere werden andere gesetzlich zulässige Formen der Abnahme durch die vorstehenden Vereinbarungen nicht ausgeschlossen.

V. Gewährleistung

1. Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Belastungen mit Ausnahme derer, die der Käufer bestellt oder übernimmt.

Der Käufer übernimmt zur ferneren dinglichen Haftung und Erfüllung unter Eintritt in alle sich aus der Bestellungsurkunde ergebenden Verpflichtungen die in I. bezeichneten Belastungen in Abt. II sowie Dienstbarkeiten/Reallasten, die gem. dieser Urkunde und der Bezugsurkunde noch zur Eintragung gelangen können.

Allen zur geschuldeten Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

2. Der Käufer ist nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen und während der Bauzeit das Vertragsgrundstück zu nutzen. Er darf die Baustelle – nach Voranmeldung - auf eigene Gefahr betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und sich über die Ausführung seiner Sonderwünsche zu informieren. Er hat dabei Anweisungen der Bauleitung zu beachten. Bei Schäden oder Unfällen auf der Baustelle haftet der Verkäufer soweit gesetzlich zulässig nicht.

3. Eine Haftung des Veräußerers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, derentwegen 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.
4. Für Mängel am Bauwerk (ausgenommen Eigenleistungen des Käufers) gelten die Bestimmungen des BGB über den Werkvertrag; abweichende Regelungen in der Baubeschreibung haben keine Gültigkeit. Die Verjährung beginnt mit Abnahme. Wegen Mangelschäden kann auch schon bei Fahrlässigkeit Schadensersatz verlangt werden; die Haftung für Mangelfolgeschäden ist vorbehaltlich Ziffer 5 ausgeschlossen.
5. Zugunsten des Verkäufers vereinbarte Haftungserleichterungen und Haftungsausschlüsse gelten nicht für einen Anspruch bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich Schadensersatzansprüchen 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 des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.
6. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass bei neu errichteten Gebäuden, insbesondere im Bereich der Kellerräume, eine erhöhte Restfeuchte technisch bedingt vorhanden ist, die keinen Mangel darstellt, jedoch Einschränkungen bzgl. der Lagerung von Gegenständen bis zur Austrocknung mit sich bringen kann; der Käufer wird dies bei der Nutzung bedenken und etwaige Dritte, denen er die Wohnung zur Nutzung überlässt, hierauf hinweisen
7. Der Verkäufer tritt hiermit sicherungshalber seine Erfüllungs- und Mängelhaftungsansprüche gegen Handwerker und sonstige Baubeteiligte, soweit sie das verkaufte Sondereigentum betreffen, an den dies annehmenden Käufer ab, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen, an die Eigentümergemeinschaft ab. Die Abtretungen erfolgen jeweils unter der Bedingung, dass der Verkäufer mit der Erfüllung dieser Ansprüche im Verzug ist. Der Verkäufer bleibt jedoch ermächtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden durch diese Abtretung nicht berührt.

VI. Verpflichtung zur Übereignung, Vormerkung

1. Der Verkäufer ist Zug um Zug gegen Zahlung des unter Berücksichtigung der Rechte des Käufers geschuldeten Kaufpreises verpflichtet, dem Käufer Eigentum am Vertragsobjekt zu verschaffen. Verkäufer und Käufer erklären daher (ohne Eintragungsbewilligung und –antrag oder Ermächtigung zu Weiterverfügungen) über den Übergang des Eigentums am Vertragsgegenstand auf den Käufer zum Erwerbsverhältnis gem. § 2 einig zu sein (Auflassung). Verkäufer und Käufer bevollmächtigen den Notar, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen, und weisen ihn im Innenverhältnis an, von dieser Vollmacht erst Gebrauch zu machen, wenn ihn der Verkäufer hierzu in Textform anweist, wozu er verpflichtet ist, wenn der Käufer alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt hat, d.h. insbesondere der unter Berücksichtigung der Rechte des Käufers geschuldete Kaufpreis bezahlt wurde.. Steht ein etwaiges Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung fest, ist die Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Baustand entsprechenden Kaufpreisteils zu vereinbaren.
2. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung die Eintragung einer **Vormerkung** für den Käufer im genannten Berechtigungsverhältnis gem. II. 1. in das Grundbuch. Diese erhält Rang nach den vom Käufer zu übernehmenden Rechten in Abt. II, Grundpfandrechten zur Bauträgerfinanzierung und ggf. unter Mitwirkung des Käufers bestellten Finanzierungsgrundschulden des Käufers; der Notar ist zur Rangbestimmung berechtigt. Der Käufer bewilligt die Löschung seiner Vormerkung bei Eigentumsumschreibung auf ihn, sofern keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, die nicht auch von ihm beantragt wurden.

VII. Kaufpreisfinanzierung

Der Verkäufer verpflichtet sich, für Rechnung des Käufers (auch gem. § 800 ZPO vollstreckbare) Grundpfandrechte für Kreditinstitute und Versicherungen, die im Inland oder EU-Ausland zum Geschäftsbetrieb befugt sind, oder staatliche Geldgeber mit zu bestellen, und erteilt jedem Käufer einzeln Vollmacht zur Belastung des Vertragsgegenstandes mit derartigen Grundpfandrechten zu beliebigen Zins- und Zahlungsbestimmungen, wobei der Käufer alle hierzu zweckdienlichen Erklärungen abgeben darf. Der Verkäufer haftet dabei jedoch nicht persönlich und übernimmt auch keine Kosten.

Der Käufer kann diese Vollmacht nur bis zum Vollzug der Auflassung im Grundbuch verwenden und nur, wenn er zur Absicherung des Verkäufers mit dem Gläubiger durch sinngemäße Aufnahme in die Grundschuldurkunde Folgendes vereinbart:

- a) bis zur vollständigen Erfüllung aller Zahlungspflichten sichert das Grundpfandrecht nur Darlehensbeträge, die mit Erfüllungswirkung auf die Zahlungspflichten des Käufers geleistet wurden und dürfen Darlehensvaluierungen nur zu Tilgungszwecken nach Maßgabe dieses Kaufvertrages erfolgen;
- b) bei Rückabwicklung dieses Kaufvertrages hat der Gläubiger dem Verkäufer die zur Löschung erforderlichen Unterlagen Zug um Zug gegen Rückzahlung der auf die Zahlungspflichten geleisteten Darlehensmittel auszuhändigen.

[nur bei mehreren Käufer]***Die Käufer erteilen sich bis zur Eigentumsumschreibung gegenseitig gleiche Vollmacht sowie weiter Vollmacht, vollstreckbare Schuldanerkennnisse und -versprechen im Rahmen von Grundpfandrechtsbestellungen, alle zur Rangbeschaffung von Grundpfandrechten geeigneten Grundbucheklärungen, insb. Rangrücktritte, sowie Zweckerklärungen und sonstige von Finanzierungsgläubigern verlangte Erklärungen abzugeben.

VIII. Vollmachten

1. Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht
 - a) die Bezugsurkunde, insbesondere die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung, Bauplänen und tatsächlicher Bauausführung zu ändern, wobei
 - (1) -Beschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis- das vertragsgegenständliche Sondereigentum (samt Sondernutzungsrecht) nicht geändert werden darf und
 - (2) -Beschränkung der Vollmacht im Innenverhältnis- dies im Übrigen nur erfolgen darf, soweit der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt und der Käufer nicht mit zusätzlichen Kosten belastet wird;
 - b) zur Bestellung und Abänderung von Dienstbarkeiten/Reallasten zur Erfüllung behördlicher Auflagen oder für die Erschließung, Veroder Entsorgung (des hiesigen oder benachbarter Grundstücke) insbesondere zu etwa erforderlichen Änderungen und Ergänzungen bzgl. der in Abschnitt I erwähnten Rechte und Regelungen einschließlich zusätzlicher Regelungen/Belastungen in Abt. II des Grundbuches;

- c) zum Abschluss von Versorgungs-/Service- und Wartungsverträgen (z.B. für den Aufzug) zu üblichen Vertragsbedingungen des jew. Vertragspartners;
- d) zur Vereinbarung der Auflassung;
- e) zur Vertretung bei Veräußerung/Zuerwerb von Teilflächen für Anpassungen im Zuge der Erschließung und nach Gebäudeeinmessung (einschließlich Freigabe weggemessener Teilflächen von Vormerkung/Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers).

In gleicher Weise erteilt der Käufer unter Verweis auf I § 2 Ziff. 2 und 3 der Bezugsurkunde dem Verkäufer Vollmacht zu den dort genannten Maßnahmen, befreit von § 181 BGB. Die vorstehenden Beschränkungen im Außen- bzw. Innenverhältnis gelten entsprechend.

- 2. Die Vollmachten erlöschen – abweichend von anderslautenden Regelungen in der Teilungserklärung - mit Eigentumsumschreibung der letzten Einheit des Verkäufers aus der Gesamtanlage im Grundbuch auf einen Erstkäufer, spätestens am 31.05.2023; bis dahin sind sie (vorbehaltlich des gesetzlichen Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grund) unwiderruflich, vorbehaltlich 1. a) (1) nach außen unbeschränkt erteilt, erlöschen nicht in den Fällen des § 672 BGB und dürfen für beurkundungsbedürftige Vorgänge nur beim amtierenden Notar (bzw. Vertreter/Amtsnachfolger) ausgeübt werden.

IX. Kosten, Verteiler

- 1. Die Kosten (Notar, Grundbuchamt) des Vertrags, der Auflassung, des Vollzugs und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, die der Lastenfreistellung der Verkäufer.
 - 2. Von dieser Urkunde erhalten:
 - Ausfertigungen:*
 - die Vertragsteile,
 - das Grundbuchamt in Memmingen,
 - etwaige Kaufpreisfinanzierungsgläubiger des Käufers zugleich mit der Käufergrundschild;
 - einfache Abschriften:*
 - das Finanzamt Memmingen - Grunderwerbsteuerstelle -,
 - der Gutachterausschuss bei der Stadt Memmingen.
- Der Verwalter erhält lediglich eine Anzeige mit den Daten der Beteiligten und der verkauften Sondereigentumseinheit.

X. Vollzug, Sonstiges

1. Der Notar wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, hierzu erforderliche Erklärungen unter Fertigung entsprechender Entwürfe einzuholen. Antragsgemäß erteilt sollen Erklärungen Dritter mit Eingang beim Notar als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein (ablehnende Bescheide sind mit Abschrift an den Notar den Beteiligten zuzustellen).
2. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht.
3. Der Käufer kann seine Ansprüche außer an Finanzierungsgläubiger nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers abtreten oder verpfänden.
4. Der Käufer ist damit einverstanden, dass der Verkäufer den Bauhandwerkern und dem Verwalter die Kontaktdaten des Käufers weitergibt.

XI. Hinweise

Der Notar hat auf das wirtschaftliche Fertigstellungsrisiko hingewiesen, weiter insbesondere auf folgendes:

1. Eigentümer wird der Käufer erst mit Eintragung im Grundbuch. Hierzu sind erforderlich:
 - a) Unbedenklichkeitsbescheinigung nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer;
 - b) Zahlung von Kosten und Kaufpreis;
 - c) Anweisung zur Vorlage der Auflassung.
2. Kraft Gesetzes gilt: Der Vertragsgegenstand haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insb. Erschließungskosten, und alle Beteiligten haften als Gesamtschuldner für Kosten (Notar, Grundbuchamt) und Grunderwerbsteuer.
3. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des Vertrags infrage.
4. Zahlungen dürfen nicht vor dem im Vertrag genannten Zeitpunkt und nur auf das erwähnte Konto erfolgen.
5. Die steuerliche Beurteilung ist nicht Sache des Notars.

Vorgelesen vom Notar,

*Plan zur Durchsicht vorgelegt und verwiesen,
alles von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben*

Notarielle Vertretungsbescheinigung

Aufgrund einer am *** vorgenommenen Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Ulm bescheinige ich, Notar, hiermit gemäß § 21 BNotO, dass dort unter HR B 725979 die

Boch Projekte GmbH

mit dem Sitz in Aitrach

eingetragen ist und durch Herrn Christian Hock, als Geschäftsführer einzeln vertreten werden kann. Herr Christian Hock ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Memmingen, den *** 2019

(Notar)