

**URNr. / H / 2019**

vom 11.07.2019

SB: Si

**Bauträgervertrag  
(Objekt Pflegezentrum Unterammergau)**

Heute, am 11. Juli 2019,

sind vor mir,

Dr. Peter **Huttenlocher**

Notar mit dem Amtssitz in München, in meinen Amtsräumen in Leopoldstraße 11a, 80802 München, gleichzeitig anwesend:

1. Herr Werner **Schilcher**, geboren am 3. Mai 1967,  
geschäftsansässig Jetzendorfer Straße 9 a, 85229 Markt Indersdorf,  
mir, Notar, persönlich bekannt,  
nach seine Angaben hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die Firma  
PRIMUS Concept Immobilienpartner und Beteiligung GmbH  
mit dem Sitz in Markt Indersdorf, Landkreis Dachau  
Amtsgericht – Registergericht – München, HRB 215816),  
diese wiederum handelnd als persönlich haftender Gesellschafter der  
**PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Unterammergau  
GmbH & Co. KG**  
mit dem Sitz in Markt Indersdorf, Landkreis Dachau  
(Geschäftsanschrift: Jetzendorfer Straße 9 a, 85229 Markt Indersdorf)  
Amtsgericht – Registergericht – München, HRA 108985)  
**(Postanschrift: 80336 München, Pettenkofenstr. 35)**  
– nachstehend auch „**Verkäufer**“ genannt –.

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

ODER:

1. Herr Simon Achatz, geb. am 5.08.1992,  
geschäftsansässig Pettenkofenstr. 35, 80336 München,  
mir, dem Notar, persönlich bekannt,  
hier handelnd für die

**PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Unterammergau  
GmbH & Co. KG**

mit dem Sitz in Markt Indersdorf, Landkreis Dachau  
(Geschäftsanschrift: Jetzendorfer Straße 9 a, 85229 Markt Indersdorf)  
Amtsgericht - Registergericht München, HRA 108985)

**Postanschrift:** 80336 München, Pettenkofenstr. 35)

– nachstehend auch „**Verkäufer**“ genannt –

aufgrund Vollmacht, die in Ausfertigung vorliegt und in hiermit beglaubigter  
Abschrift beigelegt ist.

2. Herrn Max Mustermann ,  
geboren am 20.12.1988,  
nach Angabe  
    wohnhaft in 12345 Musterstadt,  
    nach Angabe ledig,  
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis

– nachstehend auch (gemeinsam) „**Käufer**“ genannt –.

Der Grundbuchinhalt wurde festgestellt. Auf Ansuchen beurkunde ich folgende  
Erklärungen:

Der Käufer bestätigt, dass er vom Notar den Urkundsentwurf samt beider  
Bezugsurkunden vor mehr als zwei Wochen erhalten und nach abgeschlossener  
Prüfung etwaige Änderungswünsche hierzu mitgeteilt hat.

Die Erschienenen erklärten nach Belehrung, dass die Vertragsteile jeweils für  
eigene Rechnung handeln.

**§ 1**

**Grundbuch, Sachstand, Verweisung**

1. Grundbuchstand

Der Verkäufer wird als Alleineigentümer folgender Grundstücke eingetragen sein:

a) Gemarkung Unterammergau

Flst. 681/23 Scherenauer Straße 20, Gebäude- und  
Freifläche, zu 4.500 qm.

Das Grundstück ist derzeit noch vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für

**Unterammergau**  
**Blatt 2640.**

(Künftige) Belastungen im Grundbuch:

- In Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung auf Nutzung als Alten- und Seniorenheim und/oder als Pflegeeinrichtung mit einheitlichem Betreiber) für die Gemeinde Unterammergau.

- In Abteilung III:

xx,00 EUR Grundschild ohne Brief für den Raiffeisenverband  
Salzburg eGen („**Verkäufergläubigerin**“)

xx,00 EUR Grundschild ohne Brief für die BKT Treuhand  
GmbH, Weiden/Opf.

b) Gemarkung Unterammergau

Flst. 681/22 Breitenau 15, Gebäude- und  
Freifläche zu 994 qm,

Flst. 682/1 Nähe Breitenau, Gebäude- und  
Freifläche zu 34 qm.

Das Grundstück ist derzeit noch unter lfd. Nr. 11 vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für

## Unterrammergau

### Blatt 2552.

(Künftige) Belastungen im Grundbuch:

- In Abteilung II:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung einer anderen Nutzung als durch Personal des benachbarten Seniorenheimes) zugunsten der Gemeinde Unterrammergau.
  
  - In Abteilung III:  
xx,00 EUR Grundschild ohne Brief für den Raiffeisenverband Salzburg eGen („**Verkäufergläubigerin**“)  
xx,00 EUR Grundschild ohne Brief für die BKT Treuhand GmbH, Weiden/Opf.
- c) Der Verkäufer behält sich vor, zu Finanzierungszwecken weitere Grundschulden an sämtlichen genannten Grundstücken (gemeinsam auch „**vereinigtes Grundstück**“) eintragen zu lassen.

## 2. Sachstand

Auf Flst. 681/23 wird derzeit eine Pflegeeinrichtung mit 91 Pflegezimmern und 25 Einheiten für betreutes Wohnen sowie den für den Pflegebetrieb erforderlichen Pflegeräumen, Verwaltungs- und Büroräumen und oberirdischen KFZ-Stellplätzen gebaut.

Auf Flst. 681/22 wird derzeit ein Personalwohnheim mit 10 Einheiten samt 6 oberirdischen KFZ-Stellplätzen gebaut.

Die Baugenehmigung ist erteilt; der Käufer hat eine Kopie erhalten.

Die Anlage trägt die Bezeichnung „Pflegezentrum Unterrammergau“. Sie ist einheitlich an einen Betreiber verpachtet. **Der Käufer weiß, dass eine Eigennutzung durch ihn laut Gemeinschaftsordnung grundsätzlich ausgeschlossen ist.**

3. Mit diesamtlicher **Teilungserklärung**, URNr. xx/H/2019 (mit **Gemeinschaftsordnung**, Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung), und **Grundlagenurkunde**, URNr. xx/H/2019, je vom xx.xx.2019, (gemeinsam auch „**Bezugsurkunden**“), wurden die Grundstücke vereinigt, in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und wurden **Baubeschreibung, Pachtverträge** (im Folgenden auch „der Pachtvertrag“) und **Verwaltervertrag** beurkundet.

Die Beteiligten verweisen auf die Bezugsurkunden, die in Urschrift vorliegen. Belehrt über die Bedeutung der Verweisung, erklären die Beteiligten, dass ihr Inhalt bekannt und geprüft ist und sie auf deren Vorlesen, Vorlage zur Durchsicht und Beifügen zum Vertrag verzichten. Damit werden sie für den heutigen Vertrag verbindlich.

4. In der Teilungserklärung wurde u.a. gebildet:

- a) 6,54/1.000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen

**Nr. 40**

laut Aufteilungsplan (=Wohnungs-/Teileigentum) ,

- b) 8,95/1.000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen

**Nr. 96**

laut Aufteilungsplan (=Wohnungs-/Teileigentum) ,

– in dieser Urkunde auch (gemeinsam) „**Kaufobjekt**“ / „**Vertragsbesitz**“ –.

**Hinweis zum Grundbuchvollzug:**

Der Notar weist den Käufer darauf hin, dass erst das Eigentum auf den Verkäufer umgeschrieben sein muss, bevor Teilungserklärung, Käufervormerkung und Käufergrundschuld eingetragen werden können.

**§ 2**

**Kauf**

Der Verkäufer verkauft mit allen Bestandteilen und Zubehör, der Bauleistung und

etwaigen Sondernutzungsrechten das Kaufobjekt an den Käufer zum Alleineigentum.

Inventar wird nicht mitverkauft.

### § 3

#### **Bauverpflichtung**

1. Der Verkäufer hat das Kaufobjekt gemäß der **Baubeschreibung** und der **Aufteilungspläne** herzustellen.

Die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (nicht bei Fertigstellung) allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sind einzuhalten, soweit nicht die Baubeschreibung/Pläne hiervon im Einzelfall eine abweichende Bauausführung vorsehen und dies für den Käufer ohne weiteres erkennbar ist. Spätere Änderungen dieser Regeln sind zu beachten, wenn sie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung zuverlässig vorhersehbar waren.

Sonderwünsche des Käufers sind nicht möglich, da es sich um ein standardisiertes Produkt handelt.

2. **Änderungen** in der Planung, Bauausführung und Ausstattung sind zulässig, wenn ein triftiger Grund vorliegt, insbesondere sie sich nachträglich als technisch notwendig oder vorteilhaft erweisen oder auf Normänderungen oder behördlichen Auflagen beruhen. Zulässig sind auch Änderungen am Gemeinschaftseigentum, die dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht unzumutbar beeinträchtigen.  
Änderungen dürfen jedoch Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Kaufobjekts nicht mindern und müssen dem Käufer zumutbar sein.
3. Bei nicht auslegungsfähigen Widersprüchen geht die Baubeschreibung den Aufteilungsplänen vor. Die heutige Urkunde hat gegenüber beidem Vorrang. Im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.
4. Die auf das Kaufobjekt entfallende anteilige Gemeinschaftsfläche beträgt ca.22,55 qm, seine Wohnfläche beträgt ca.21,71 qm (Rohbaumaß) je bzgl.

der Einheit Nr. 40, und für die Einheit Nr. 96 beträgt die anteilige Gemeinschaftsfläche ca.30,84 qm sowie die Wohnfläche ca.29,74 qm (Rohbaumaß). Im Übrigen erfolgt die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung. Als vertragsgemäße Beschaffenheit wird jedoch eine 2 % geringere Gesamtfläche vereinbart, so dass der Verkäufer nur für diejenige Differenz haftet, die diese Toleranzgrenze übersteigt.

#### **§ 4**

#### **Fertigstellungstermin; Abnahme; wirtschaftlicher Übergang; Verwalter**

1. Die Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts wird angestrebt bis zum  
**15. November 2020.**

Der Verkäufer schuldet als wesentliche Vertragspflicht die **Bezugsfertigkeit** und die **vertragsgemäße Fertigstellung** bis spätestens zum  
**31. Januar 2021.**

Bei unverschuldeten Verzögerungen, z.B. durch höhere Gewalt, Streik oder außergewöhnliche Witterungseinflüsse, verlängern sich die Herstellungsfristen um die Dauer der Verzögerung.

Für den Fall, dass der geschuldete oder vorstehend verschobene Bezugsfertigkeitstermin nicht eingehalten wird, schuldet der Verkäufer einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 476,59 € pro Monat der Verzögerung im Nachhinein am Monatsende, gegebenenfalls anteilig. Ein darüber hinaus gehender Schadensersatz ist ausgeschlossen; die Ausnahmeregelung des § 5 Ziff. 3 gilt auch für diesen Haftungsausschluss.

2. Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden wie folgt **abgenommen**:
  - a) Jeder Vertragsteil ist nach vollständiger Fertigstellung verpflichtet, die Abnahme des Sondereigentums samt Sondernutzungsrechten und des Gemeinschaftseigentums durchzuführen. Der Verkäufer hat den genauen Abnahmetermin zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Bei der Abnahme wird das Kaufobjekt gemeinsam besichtigt. Hierüber erstellt der Verkäufer ein von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnendes Protokoll, in das alle festgestellten oder behaupteten Mängel und noch fehlende Leistungen aufzunehmen sind.

Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird dem Käufer das Vorabnahmeprotokoll eines unabhängigen Bausachverständigen kostenfrei zur Verfügung gestellt.

- b) Der Verkäufer kann für jedes Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum sowie Restarbeiten und beseitigte Mängel eine getrennte Abnahme verlangen.
  - c) Über die Rechtsfolgen der Abnahme und die Bestimmung des § 640 Abs. 2 BGB wurde belehrt.
3. Besitz und Nutzungen sind zu übergeben und zu übernehmen an dem auf die Abnahme folgenden Monatsersten (**wirtschaftlicher Übergang**), Zug um Zug gegen Zahlung aller dann fälligen Raten.

Mit der Übergabe oder mit Annahmeverzug gehen auch öffentliche Lasten und Abgaben, Gefahr, Haftung und Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

Der Käufer tritt ab Übergabe in alle sich aus der Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, den Pachtverträgen und Versicherungs- und Wartungsverträgen etc. ergebenden Rechte und Pflichten ein, soweit diese nicht auf die Eigentümergemeinschaft übergehen, und schuldet das laufende Hausgeld; ebenso tritt er in den Verwaltervertrag und erteilt die dort enthaltenen Vollmachten (vgl. sogleich Ziff. 5).

Der Verkäufer hat mit der Firma Sympathia Pflegezentrum Unterammergau GmbH in Ronnenberg (= „**Pächter**“ oder „**Betreiber**“) über das gesamte Pflegezentrum zwei Pachtverträge geschlossen. Deren Wortlaut ist dem Käufer bekannt und ergibt sich aus Anlage 2 zur Grundlagenurkunde. Der Käufer tritt entsprechend § 566 BGB in den Pachtvertrag mit allen Rechten und Pflichten (anteilig) – im Innenverhältnis zum Stichtag – ein. Der Käufer stimmt zu und wird darauf hinwirken, dass der Pachtvertrag nicht auf die einzelnen Käufer übergeht, sondern auf die Eigentümergemeinschaft; sofern dies rechtlich nicht möglich ist, soll für Abstimmungen in pachtrechtlichen Fragen als Verwaltungsregelung gleichwohl das Mehrheitsprinzip nach § 4 der Gemeinschaftsordnung gelten.



Die **Verteilung des Pachtzinses** ist, wie sich auch aus den heute erörterten Regelungen der Gemeinschaftsordnung ergibt, von der Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten unabhängig. Sie richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Dies gilt – prozentual – auch bei Pachteinbehalten, -steigerungen, -minderungen und Neuverpachtungen.

4. Der Käufer muss bei einer Weiterveräußerung des Kaufobjekts seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in die bestehenden Rechtsverhältnisse auferlegen mit der Maßgabe der Weitergabeverpflichtung bei Folgeveräußerungen.
5. Zum ersten Verwalter ist die PRIMUS Concept Haus- und Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG bestellt und ihr eine Verwaltungsvollmacht erteilt worden. Dem Verwalter obliegt gemäß Verwaltervertrag (vgl. Anlage 1 zur Grundlagenurkunde) über die Verwaltung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums hinaus auch die Mietverwaltung.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer und den Käufern anderer Einheiten, dem jeweiligen Verwalter auf dessen Anforderung eine separate Vollmacht mit dem in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Inhalt zu erteilen.

## **§ 5**

### **Lastenfreistellung, Gewährleistung bei Mängeln, Haftung**

1. Der Verkäufer schuldet ungehinderten Besitz- und **lastenfreien** Eigentumsübergang, soweit nicht Belastungen in diesem Vertrag vom Käufer ausdrücklich übernommen oder mit dessen Zustimmung neu bestellt werden.  
Der Käufer übernimmt die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen

und gemäß § 9 evtl. noch zu bestellende Lasten in **Abteilung II** des Grundbuches zur weiteren Duldung.

Die vorgenannte(n) Grundschuld(en) in **Abteilung III** sind zu löschen. Die Löschung wird bewilligt und beantragt. Die Freistellungsverpflichtungserklärung der Verkäufersgläubigerin liegt bereits vor und ist der Urkunde informativ beigefügt; ebenfalls liegt die Freigabe der BKT Treuhand GmbH bereits vor. [oder: Die Freistellungsverpflichtungserklärung der Verkäufersgläubigerin ist bereits beantragt, liegt aber noch nicht vor; sie wird mit der Fälligkeitsmitteilung des Notars an den Käufer übersandt.]

2. Der Verkäufer haftet nicht für Mängel des Grundstücks (insbesondere Größe und Beschaffenheit), soweit sie nicht einen Mangel des Bauwerks zur Folge haben. Dem Verkäufer sind sichtbare oder verborgene Mängel des Grundstücks, insbesondere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, nicht bekannt. Soweit schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten während der Bauarbeiten festgestellt werden, hat der Verkäufer auf seine Kosten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Für Mängel der Bauleistungen haftet der Verkäufer gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Hiernach verjähren Mängelansprüche für das Bauwerk grundsätzlich nach fünf Jahren.

3. Bei grobem Verschulden oder bei verschuldeter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit durch den Verkäufer, dessen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gelten jedoch die gesetzlichen Mängelrechte.

## § 6

### Eintragungen im Grundbuch

1. Die Beteiligten sind sich über den in § 2 vereinbarten **Eigentumsübergang** einig.

Diese unbedingte Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung. Sie zu erklären wird der Notar bevollmächtigt. Er darf dies im Innenverhältnis nur mit Zustimmung des Verkäufers; hierzu ist der Verkäufer verpflichtet Zug um

Zug mit der Abnahme, der Rückgabe etwaiger Bürgschaften und der vollständigen Erfüllung aller dem Verkäufer geschuldeten Zahlungen oder wenn das Bauvorhaben nicht vollendet wird und der Käufer einen dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteil bezahlt hat.

2. Vorab bereits bewilligen die Vertragsteile und beantragt der Käufer in das Grundbuch einzutragen:
  - a) eine **Vormerkung** für den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis zur Sicherung seines (jeweiligen) Übereignungsanspruchs;
  - b) die Löschung dieser Vormerkung mit Eigentumsumschreibung, falls dann keine Zwischenrechte ohne Zustimmung des Käufers eingetragen sind.

Unabhängig von diesen Voraussetzungen bevollmächtigt der Käufer den Notar, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Im Innenverhältnis darf der Notar dies erst, wenn der Verkäufer schriftlich erklärt hat, dass er wegen Nichtzahlung zurückgetreten ist, und der Käufer dem Notar nicht binnen eines Monats nach Absenden einer entsprechenden Aufforderung eine Bankbestätigung über die vollständige Zahlung geschuldeter Kaufpreisteile vorlegt oder Einreden gegen den Kaufpreisanspruch vorträgt, und wenn die Rückzahlung bereits bezahlter Kaufpreisteile sichergestellt ist.

## **§ 7**

### **Kaufpreis, Kosten, Fälligkeit**

1. Der Kaufpreis beträgt
  - 142.978,11 Euro für die Einheit Nr. 40
  - 195.665,77 Euro für die Einheit Nr. 96, somit insgesamt **338.643,88 €**

– in Worten: dreihundertachtunddreißigtausendsechshundertdreiundvierzig Euro und 88 Cent –.
- a) Der Kaufpreis ist ein **Festpreis**. Er enthält alle Kosten für die vertragsgemäße Herstellung des Vertragsobjekts, die Baunebenkosten und

Grundstückskosten.

- b) Die Beiträge für **Erschließungsanlagen** sowie für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen samt Grundstücks- und Hausanschlüssen sind im Kaufpreis enthalten, soweit diese bei Bezugsfertigkeit des Kaufobjekts vorhanden sind oder für die Ersterschließung notwendig sind oder anlässlich der Durchführung des Bauvorhabens verlangt werden.
- c) Der Käufer trägt die **Kosten** für Beurkundung, Genehmigung und Vollzug dieses Vertrages samt Kaufpreisfinanzierung und Grunderwerbsteuer. Weitere Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

2. **Grundvoraussetzung** für jedwede Kaufpreiszahlung ist, dass die Baugenehmigung vorliegt und der **Notar** dem Käufer mit einfachem Brief an die im Urkundeneingang genannte Anschrift **bestätigt** hat, dass:

- a) etwa erforderliche Genehmigungen vorliegen und keine Gründe gegen die Rechtswirksamkeit des Vertrages ersichtlich sind,
- b) die Teilungserklärung vollzogen ist und der Käufer durch die Eintragung der Vormerkung(en) gesichert ist,
- c) die Freistellung des Kaufobjekts von im Rang vor oder im Gleichrang mit diesen Vormerkungen eingetragenen, vom Käufer nicht übernommenen Grundbuchbelastungen gemäß MaBV gesichert ist.

Ohne diese Notarbestätigung darf der Verkäufer Kaufpreistraten nur abrufen, wenn er – nach seiner Wahl und auf seine Kosten – dem Käufer zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte eine der MaBV entsprechende selbstschuldnerische **Bankbürgschaft** der Verkäufersgläubigerin aushändigt. Diese ist binnen 14 Tagen zurückzugeben, sobald die Notarbestätigung vorliegt (=Austausch der Sicherheiten).

3. Nach Vorliegen der Grundvoraussetzungen gemäß vorstehender Ziffer sind folgende Raten je innerhalb von zehn Werktagen nach Erreichen des Baufortschritts und Zugang einer Rechnung des Verkäufers zur Zahlung fällig (d.h. Gutschrift auf dem Konto):

- |         |        |  |
|---------|--------|--|
| 1. Rate | 30,0 % | nach Beginn der Erdarbeiten,   |
| 2. Rate | 28,0 % | nach Rohbaufertigstellung einschließlich<br>Zimmererarbeiten,  |
| 3. Rate | 7,0 %  | nach dem Fenstereinbau, einschließlich der Vergla-<br>sung,  |
| 4. Rate | 9,8 %  | nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,<br>Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektro<br>anlagen,                |
| 5. Rate | 8,4 %  | nach Fertigstellung des Innenputzes (ausgenommen<br>Beiputzarbeiten), des Estrichs sowie der Fassaden-<br>arbeiten,                |
| 6. Rate | 13,3 % | nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten und der<br>Heizungsanlagen sowie nach Bezugsfertigkeit Zug<br>um Zug gegen Besitzübergabe, |
| 7. Rate | 3,5 %  | nach vollständiger Fertigstellung und Schlussrech-<br>nung.  |

Sobald die Voraussetzungen gemäß § 7 Ziff. 2 vorliegen, ist die jeweilige Kaufpreisrate nach Eintritt des jeweiligen Baufortschritts und 10 Tage nach Zugang einer entsprechenden Rechnung zu bezahlen, und zwar aus- schließlich auf das in der Freistellungsverpflichtung bzw. Bürgschaft der Verkäufersgläubigerin angegebene Konto.

Der Verkäufer hat seinen Kaufpreisanspruch an die Verkäufersgläubigerin abgetreten, ist zur Einziehung zu deren Gunsten aber berechtigt.

3. Als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel darf der Käufer gem. § 650m Abs. 2 BGB einen Teilbetrag der ersten Rate in Höhe von 5% des Kaufpreises zurückhalten. Das Zurückbehaltungsrecht entfällt, wenn der Verkäufer dem Käufer eine andere zulässige Sicherheit leistet, z. B. eine Garantie oder ein Zahlungsverprechen eines Kreditinsti-

tuts mit Befugnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland.

## § 8

### Finanzierungsvollmacht

1. Um die Beleihung des Kaufobjekts zu ermöglichen, wird der Käufer **bevollmächtigt**, am Kaufobjekt auf eigene Kosten Grundpfandrechte für Kreditinstitute/ Versicherungsunternehmen mit Sitz in Deutschland in beliebiger Höhe samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung zu bestellen und alle zur Eintragung geeigneten Erklärungen abzugeben.

Ab Kaufpreiszahlung überträgt der Verkäufer diesbezügliche Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche auf den Käufer.

2. Im Innenverhältnis darf diese Vollmacht nur unter folgenden Bedingungen ausgeübt werden:
  - a) Der Verkäufer wird nicht persönlich verpflichtet.
  - b) Die Darlehen sind nur entsprechend den in dieser Urkunde niedergelegten Zahlungsanweisungen auszuführen.
  - c) Jede Sicherungsabrede ist dahin eingeschränkt, dass die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, längstens bis zur Eigentumsumschreibung, nur Beträge sichern, die durch die Gläubiger auf die Kaufpreisschuld mit Tilgungswirkung tatsächlich geleistet werden.

Der Notar soll dies dem Grundpfandrechtsgläubiger anzeigen.

[wenn keine GS benötigt:]

Laut Käufer sind keine Finanzierungsgrundpfandrechte nötig.

## § 9

### Nachträgliche Rechtshandlungen

Der Käufer erteilt dem Verkäufer **Zustimmung** und – im Außenverhältnis unbeschränkt – **Vollmacht**:

1. Dienstbarkeiten zu bestellen/abzuändern/aufzuheben (samt Rangrücktritt von Vormerkungen) sowie Zustimmungen zu Rangänderungen/Löschungen und Erklärungen nach der Bauordnung abzugeben;
2. die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung beliebig zu ändern und zu ergänzen;
3. den Kaufvertrag samt Finanzierungsgrundpfandrechten Vorstehendem entsprechend anzupassen;
4. den Verwalter zu bestellen und den Verwaltervertrag abzuschließen;
5. Versicherungs-, Wartungs-, Telekommunikationsverträge etc. abzuschließen oder durch den Verwalter abschließen zu lassen und Erschließungskosten abzurechnen.

Im Innenverhältnis darf der Verkäufer von der Vollmacht zu 1. nur Gebrauch machen, soweit dies für die Erschließung des Vertragsgrundstücks oder benachbarter Grundstücke oder zur Regelung sonstiger Fragen des Nachbarrechts erforderlich oder zweckdienlich ist, und von der Vollmacht zu 2. nur, wenn weder das Sondereigentum noch Sondernutzungsrechte des Käufers unmittelbar betroffen sind noch dessen Anteil am Gemeinschaftseigentum und dessen Nutzung wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Vollmachten **erlöschen** nach Übereignung sämtlicher Raumeigentumseinheiten, spätestens am 31.12.2021. Der Käufer ist verpflichtet, bei den vorgenannten Rechtshandlungen mitzuwirken und die Vollmachten Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Der Verkäufer trägt alle anfallenden Kosten.

## **§ 10**

### **Sonstiges**

1. Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, Bewilligungen und Anträge abzugeben und zu ändern sowie alle für den Vollzug dieser Urkunde zweckdienlichen Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen oder durch Eigenurkunde abzugeben; Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten zugegangen und wirksam sein.
2. **Abschriften** erhalten:  
1x Verkäufer,

1x (jeder) Käufer,  
1x Grundbuchamt (beglaubigt),  
1x Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle-,  
1x Gutachterausschuss,  
1x Finanzierungsgläubiger (beglaubigt),  
1x jeder Grundschuldgläubiger des Verkäufers (beglaubigt).

3. Falls ein Teil der Vereinbarungen unwirksam ist, soll dafür die gesetzliche Regelung gelten.
4. Gesetzliche Leistungsverweigerungsrechte werden durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt.
5. Alle Vollmachten in der Urkunde werden widerruflich und unter Befreiung von § 181 BGB erteilt; von ihnen kann für Beurkundungen/beglaubigte Erklärungen nur durch oder vor dem Notar Gebrauch gemacht werden. Notar im Sinne dieser Urkunde ist der Urkundsnotar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger.

## **§ 11**

### **Hinweise**

Die Beteiligten wurden vor allem noch auf Folgendes hingewiesen:

1. Nebenabreden sind nichtig und gefährden die Wirksamkeit des ganzen Vertrags. Die Beteiligten erklären, dass dieser Vertrag nebst Bezugsurkunden den Inhalt ihrer Vereinbarungen vollständig wiedergibt.
2. Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertragsteile kraft Gesetzes für Kosten bei Gericht, Notar und für die Grunderwerbsteuer gemeinsam. Das Kaufobjekt und damit der Käufer als künftiger Eigentümer haftet für öffentliche Lasten und Abgaben, insb. Erschließungskosten samt Rückständen.
3. Die Eigentumsumschreibung ist grundsätzlich erst möglich nach Bezah-



lung des Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer.

4. Der Notar berät über die rechtlichen Auswirkungen des Vertrages, nicht aber in steuerlicher, baulicher und wirtschaftlicher Hinsicht.

**Vorgelesen vom Notar,  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben wie folgt:**