

Nummer _____ der Urkundenrolle für 2011 O

Verhandelt
zu Frankfurt am Main am
Vor mir, dem Notar
Stefan Obermann
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Herr Sasa Gnjatovic, geboren am 26. April 1980, geschäftsansässig Königsteinerstraße 107, 65812 Bad Soden/Ts., von Person bekannt, nach seiner Erklärung handelnd nicht in eigenem Namen, sondern für die

GG Immobilien GmbH

(Postanschrift: Königsteinerstraße 107, 65812 Bad Soden/Ts.)

- diese nachstehend „Verkäufer“ genannt -,

und zwar als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

2.

3.

- zu 2) und 3) nachstehend "Käufer" genannt -.

Der Notar bescheinigt aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Königstein/Ts. am heutigen Tage, dass Herr Sasa Gnjatovic als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der dort unter HRB Nr. 7120 verzeichneten GG Immobilien GmbH mit Sitz in Schwalbach eingetragen ist.

Auf Frage des Notars bestätigten die Beteiligten zunächst, dass weder der Notar noch die Personen, mit denen er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der Angelegenheit, auf die sich die nachfolgende Beurkundung bezieht, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig waren oder sind.

Ferner erklärten die Vertragsbeteiligten auf Befragen des Notars, dass sie bei den nachstehenden Erklärungen jeweils für eigene Rechnung handeln.

Die Erschienenen erklärten sodann nachstehenden

VERTRAG ÜBER DEN ERWERB EINER NEU ZU ERRICHTENDEN EIGENTUMSWOHNUNG:

§ 1 Vorbemerkung

1.

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts in Frankfurt am Main von Bockenheim, **Blatt 5292**, eingetragenen Grundbesitzes:

**Gemarkung 34, Flur 13, Flurstück 163/1, Hof- und Gebäude-
fläche, Jordanstraße 30, 205 qm,**

**Gemarkung 34, Flur 13, Flurstück 163/2, Hof- und Gebäude-
fläche, Jordanstraße 30, 95 qm,**

**Gemarkung 34, Flur 13, Flurstück 163/3, Gebäude- und Frei-
fläche, Jordanstraße 30, 416 qm,**

**Gemarkung 34, Flur 13, Flurstück 1480/150, Gebäude- und
Freifläche, Adalbertstraße 25, 15 qm.**

Er wird auf diesen Grundstücken zwei Wohnhäuser mit insgesamt 9 Wohnungen mit Tiefgarage errichten.

Die Erteilung der Baugenehmigung ist beantragt (alternativ: Der Verkäufer versichert, dass die erforderliche Baugenehmigung vorliegt).

2.

Mit Teilungserklärung vom - URNr./2011 O des Notars Stefan Obermann in Frankfurt am Main - hat der Verkäufer das Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt.

Die Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch wird beantragt, sobald die dafür erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt ist.

§ 2 Kaufgegenstand, Grundbuchstand

1.

Aus diesem Bauvorhaben verkauft hiermit der Verkäufer an den Käufer - bei mehreren zu gleichen Teilen -

- a) die Wohnung Nr. der Teilungserklärung, verbunden mit einem/.....stel Miteigentumsanteil an dem zuvor bezeichneten Grundbesitz.

alternativ bei Erdgeschosswohnungen, denen Sondernutzungsrechte zugewiesen sind:

Dieser Wohnung zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche mit gleicher Nummer.

Ein Grundrissplan dieser Wohnung ist dieser Niederschrift als **Anlage 1** beigelegt.

- b) Mitverkauft und dieser Wohnung zugeordnet wird das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. der Teilungserklärung.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen**, diese Zuordnung im Grundbuch der hier verkauften Wohnung zu vermerken.

- c) den Tiefgaragenstellplatz Nr. der Teilungserklärung, verbunden mit einem/.....stel Miteigentumsanteil an dem zuvor bezeichneten Grundbesitz.

2.

Der Notar hat das elektronische Grundbuchblatt vor Beurkundung einsehen lassen. Bei Einsichtnahme waren folgende Belastungen im Grundbuch eingetragen:

Abt. II

Keine Belastungen

Abt. III

lfd. Nr. 4: 500.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für Vereinigte Volksbank eG Limburg, Limburg; gemäß Bewilligung vom 26.05.2011

lfd. Nr. 5: 2.070.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für Vereinigte Volksbank eG Limburg, Limburg; gemäß Bewilligung vom 26.05.2011

3.

Die in Abt. III eingetragenen Grundschulden dienen der Zwischenfinanzierung des Verkäufers für den Erwerb und die Bebauung des Grundbesitzes; diese Grundschulden werden von dem Käufer nicht übernommen.

(alternativ: sofern Grundschulden noch zu bestellen sind)

Der Verkäufer erklärt, dass er zum Zwecke eigener Zwischenfinanzierung sowohl des Erwerbs als auch der Bebauung Grundschulden in das Grundbuch eintragen lassen wird; diese Grundschulden werden von dem Käufer nicht übernommen.

Im übrigen werden Belastungen von dem Käufer nur übernommen, wenn sie mit seinem Einverständnis bestellt wurden.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Lösungsunterlagen für die nicht übernommenen Grundschulden beizubringen und **bewilligt** und **beantragt** die Löschung hinsichtlich des Kaufgegenstandes.

Vorsorglich verzichtet der Verkäufer gegenüber dem Grundschuldgläubiger auf alle schuldrechtlichen Ansprüche bezüglich der abzulösenden Grundschulden.

Der Verkäufer bittet den Notar, den Grundschuldgläubiger von dem Abschluss des heutigen Kaufvertrages zu unterrichten und ihm seine Zustimmung zur Löschung der Grundschulden mitzuteilen.

Der Notar wird von den Beteiligten bevollmächtigt, die Löschungs- bzw. Pfandfreigabebewilligung für sie entgegenzunehmen und zu verwenden.

4.

Der Verkäufer behält sich vor, auf seine Kosten Dienstbarkeiten und Baulasten in das Grundbuch bzw. das Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen, soweit diese der Ver- und Entsorgung oder Durchführung des Bauvorhabens selbst dienen. Der Käufer ist damit einverstanden und verpflichtet, nach Eigentumsumschreibung auf ihn an der Bestellung und Eintragung solcher Belastungen mitzuwirken.

§ 3 Baupflicht, Baubeschreibung

1.

Die Bauausführung richtet sich nach der Baubeschreibung, die der Verkäufer am zu notariellem Protokoll erklärt hat (URNr. /2011 O des Notars Stefan Obermann in Frankfurt am Main), dem beigefügten Wohnungsgrundrissplan sowie den Plänen, die der zuvor genannten Teilungserklärung beigefügt sind.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Baubeschreibung, den heutigen Vereinbarungen und den Bauplänen herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach sachgerechtem Ermessen zu bestimmen.

2.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich als gleichwertig oder technisch notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen.

Sie dürfen sich jedoch nicht wert- und gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken.

Die geplante Wohnfläche der verkauften Wohnung ergibt sich aus dem beigefügten Wohnungsgrundrissplan; die Vertragsbeteiligten vereinbaren, dass eine Abweichung hiervon bis zu 2 % als vertragsgerecht gilt.

3.

Etwaige zukünftige Sonderwünsche hinsichtlich der Bauausführung können mit dem Verkäufer vereinbart werden. Sonderwünsche sind jedoch nur möglich, wenn es der Baufortschritt zulässt und die Bezugsfertigkeit des Kaufgegenstands nicht beeinträchtigt wird. Eventuelle durch zukünftige Sonderwünsche verursachte Verzögerungen bei der Bezugsfertigkeit des Kaufgegenstandes gehen zu Lasten des Käufers.

Eigenleistungen des Käufers sind erst nach erfolgter Übergabe möglich.

4.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Vertragsobjekts auf eigene Gefahr geschieht. Zu Weisungen auf der Baustelle ist er nicht befugt. Das Betreten der Baustelle ist grundsätzlich nur in Abstimmung mit der örtlichen Bauleitung möglich.

§ 4 Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

- | | | | |
|----|--------------------------|---|-------|
| a) | für die Wohnung | € | |
| b) | für den Pkw-Abstellplatz | € | |

insgesamt

€

(in Worten: Euro

Der im Kaufpreis enthaltene Anteil für Grund und Boden beträgt nach Erklärung der Vertragsparteien € Der Verkäufer übernimmt jedoch insoweit keine Gewähr für die steuerliche Anerkennung.

2.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

§ 5 Kaufpreisfälligkeit

1.

Voraussetzung für den Eintritt der Kaufpreisfälligkeit ist zunächst, dass der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass

- a) ihm alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,
- b) die Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen ist,
- c) zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers eine Vormerkung zu Lasten des Kaufgegenstands im Grundbuch eingetragen ist, der nur die zum Zwecke der Zwischenfinanzierung des Verkäufers eingetragenen Grundschulden sowie Belastungen vorgehen dürfen, die mit Einverständnis des Käufers bestellt oder von ihm übernommen wurden,
- d) ihm hinsichtlich der im Grundbuch eingetragenen Grundschulden, die der Zwischenfinanzierung des Verkäufers dient/dienen, eine Freistellungsverpflichtungserklärung vorliegt, die den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung entspricht - unter Beifügung einer beglaubigten Kopie.

Der Notar erläutert hierzu, dass diese Freistellungserklärung die Verpflichtung des grundbuchlich gesicherten Gläubigers zu enthalten hat, seine vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundschulden im Grundbuch löschen zu lassen, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertrags-

- summe, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet werden sollte, so erläutert der Notar weiter, kann sich der Gläubiger auch vorbehalten, anstelle der Freistellung alle von dem Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen (ohne Zinsen und Kosten) bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen,
- e) Der Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass das Rücktrittsrecht gemäß § 13 Ziffer 1 nicht mehr besteht.

Der Notar wird diese Bestätigung unverzüglich abgeben, sobald die vorgenannten Voraussetzungen eingetreten sind; er wird den Verkäufer darüber unterrichten.

2.

Weitere – nicht von dem Notar zu bestätigende – Voraussetzung für die Fälligkeit aller von dem Käufer aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Zahlungen ist, dass der Verkäufer dem Käufer eine Bankbürgschaft in Höhe von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel (Erfüllungsbürgschaft gemäß § 632 a Absatz 3 BGB) ausgehändigt hat. Diese Bürgschaft ist von dem Käufer zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

3.

Nach Eintritt der in Ziffern 1) und 2) genannten Voraussetzungen sind die vom Käufer zu zahlenden Kaufpreiskonten entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf auf Anforderung des Verkäufers wie folgt fällig:

- | | |
|---------------|--|
| 30,0 % | nach Mitteilung des Verkäufers darüber, dass die erforderliche Baugenehmigung erteilt und mit den Erdarbeiten begonnen wurde, |
| 28,0 % | nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten, |
| 12,6 % | nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie des Fenstereinbaus einschließlich der Verglasung, |
| 10,5 % | nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Rohinstallation der |

	Sanitäranlagen, der Rohinstallation der Elektroanlagen sowie des Innenputzes, ausgenommen der Beiputzarbeiten,
4,9 %	nach Fertigstellung des Estrichs sowie der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
10,5 %	nach Bezugsfertigkeit, einschließlich Fertigstellung der Fassadenarbeiten, Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung und Beseitigung der im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel.
<hr/>	
100 %	

Nach Eintritt der in Ziffer 1) und 2) genannten Grundvoraussetzungen sind diese Kaufpreistraten innerhalb von vierzehn Kalendertagen zu zahlen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat, **nicht jedoch vor dem**

4.

Der Kaufgegenstand ist bezugsfertig, wenn das Bauvorhaben soweit fortgeschritten ist, dass dem Käufer der Bezug zugemutet werden kann. Sachmängel und geringfügige Restarbeiten, die nicht so schwerwiegend sind, dass sie die Bezugsfertigkeit ausschließen sowie noch ausstehende Arbeiten an Außenanlagen oder Eigenleistungen des Käufers, hindern den Eintritt der diesbezüglichen Zahlungsvoraussetzungen nicht.

Der Kaufgegenstand ist dann vollständig fertiggestellt, wenn alle vertragsgemäß vereinbarten Leistungen erbracht, also auch die Außenanlagen gemäß Baubeschreibung erstellt worden sind.

§ 6 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist mit befreiender Wirkung ausschließlich auf das in der noch zu erteilenden Freistellungserklärung bzw. in der auszuhändigenden Bankbürgschaft des bauzwischenfinanzierenden Kreditinstituts zu benennende Konto zu zahlen. An dieses Kreditinstitut tritt der Verkäufer alle Zahlungsansprüche aus dieser Urkunde ab. Trotz dieser Abtretung steht dem Verkäufer ein Anspruch auf Leistung an das Kredit-

institut zu. Er ist insbesondere berechtigt, Zahlungsansprüche aus dieser Urkunde - auch gerichtlich - in eigenem Namen, mit dem Ziel der Zahlung an das Kreditinstitut, geltend zu machen und die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Der Verkäufer bleibt ebenfalls zur Mahnung und Nachfristsetzung berechtigt.

§ 7 Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

1.

Der Verkäufer hat dem Käufer keine Finanzierungszusagen gemacht. Vielmehr ist es Sache des Käufers, die Finanzierung des Kaufpreises selbst zu betreiben. Der Käufer erklärt in diesem Zusammenhang, dass er zur Finanzierung des Kaufpreises in der Lage ist.

2.

Um dem Käufer die grundbuchliche Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, erklärt sich der Verkäufer bereit, bei den dinglichen Erklärungen zur Bestellung von Grundschulden - auch in vollstreckbarer Form - zu Lasten des Kaufgegenstands für im Inland ansässige Kreditinstitute mitzuwirken, ohne Übernahme irgendwelcher persönlicher Verpflichtungen. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn die Grundschuldbestellung durch die Notare Raimund Wicker, Dr. Wolfgang Hanf, Stefan Obermann, Johanna Masser, Hans-Joachim Enke, Eckart C. Hild oder Dr. Christian Wicker, Goethestraße 31-33, 60313 Frankfurt am Main, oder deren amtlich bestellten Vertretern erfolgt und in der Bestellungsurkunde folgende, von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen sinngemäß wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Bestellungsurkunde gelten erst, nachdem der geschuldete Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

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

b) Zahlungsanweisung

Der Käufer weist seinen Darlehensgeber unwiderruflich an, den durch die Grundschuld gesicherten Darlehensbetrag bis zur Höhe des geschuldeten Kaufpreises entsprechend der im Kaufvertrag vereinbarten Regelung zu zahlen.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung frei.

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld bleibt auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden mit dem Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen.

Die vorstehenden Regelungen gelten inhaltsgleich auch für die Bestellung von Hypotheken.

3.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer alternativ: – bei mehreren Käufern jedem der Käufer - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn bei der Bestellung von Grundpfandrechten zu Lasten des Kaufgegenstandes – auch in vollstreckbarer Form gemäß § 800 ZPO und über den Kaufpreis hinaus – nebst Zinsen und Nebenleistungen zu vertreten. Der Käufer ist in diesem Zusammenhang berechtigt, alle erforderlichen Erklärungen, einschließlich der Ausnutzung des nachfolgend vereinbarten Rangvorbehaltes, für den Verkäufer abzugeben. Von dieser Vollmacht kann aus Sicherheitsgründen nur vor den zuvor genannten Notaren oder deren amtlichen Vertretern Gebrauch gemacht werden, die darauf zu achten haben, dass dies nur im vertragsgemäßen Sinne geschieht.

4.

Der Notar weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Grundpfandrechtsgläubiger in der Regel verlangen, dass der Käufer zusätzlich zur Grundschuldbestellung ein notarielles Schuldanerkennnis abgibt und sich wegen der anerkannten Forderung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Der Notar belehrte den Käufer eingehend über die sich hieraus ergebenden Konsequenzen.

Der Notar weist weiter darauf hin, dass es üblich ist, die Grundschuld mit einem festen, **erhöhten** Grundschuldzins auszustatten, der vom tatsächlich vereinbarten Darlehenszins unabhängig ist. Der erhöhte Grundschuldzins erweitert den Umfang der Sicherheit des Grundschuldgläubigers bei einer etwaigen späteren Erhöhung des Darlehenszinses oder einer Darlehensüberziehung.

Der Notar weist schließlich darauf hin, dass in den Zweckbestimmungserklärungen der finanzierenden Kreditinstitute vielfach vorgesehen ist, dass die Grundschulden nicht nur zur Finanzierung des Kaufobjekts dienen, sondern auch zur Sicherung aller gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche des Kreditinstituts aus der bestehenden Geschäftsbeziehung.

5.

Der Käufer wurde von dem Notar darauf hingewiesen, dass Grundschulden am Kaufgegenstand erst nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen werden können. Die Vereinbarungen über die Kaufpreisfälligkeit bleiben hiervon unberührt.

§ 8 Verzugszinsen

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Der Verkäufer kann von dem Käufer ab dem Tage des Verzuges die Zahlung der gesetzlichen Verzugszinsen von jährlich fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (§§ 288, 247 BGB) bis zur vertragsgerechten Zahlung der rückständigen Beträge verlangen. Die Zinsen sind ebenfalls auf das in § 6 genannte Konto zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten.

§ 9 Bezugsfertigkeit, Übergabe

1.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben zügig abzuwickeln und den Kaufgegenstand bis zum bezugsfertig zu erstellen.

Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von zukünftigen Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Eine vorzeitige Fertigstellung ist zulässig.

2.

Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Kaufgegenstands. Dies gilt für das Gemeinschaftseigentum nur, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegt oder dem Käufer zur Sondernutzung zugewiesen wurde.

3.

In einem besonderen Abnahmetermin, den der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig - mindestens 14 Kalendertage vorher - schriftlich mitteilen wird, werden die Vertragsschließenden den Kaufgegenstand gemeinsam besichtigen. Der Käufer wird alle etwaigen Mängel und Restarbeiten in einem Abnahmeprotokoll, das von den Vertragsschließenden zu unterzeichnen ist, festhalten. Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich die in der Niederschrift festgestellten Mängel zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen.

4.

Erscheint der Käufer zu diesem Termin nicht oder lässt er sich auch nicht, und zwar unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht, vertreten, gilt der Kaufgegenstand nach einer weiteren vom Verkäufer zu setzenden Frist von mindestens vierzehn Kalendertagen als abgenommen, sofern innerhalb der Nachfrist keine förmliche Abnahme zustande kommt. Der Käufer ist bei Setzung der Nachfrist auf die hier vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen.

5.

Besitz, Nutzen und Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Ver-

schlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser den Kaufgegenstand benutzt oder aufgrund Übergabe benutzen darf.

6.

Der Verkäufer ist zur Übergabe des Kaufgegenstandes verpflichtet, wenn folgende Voraussetzungen **insgesamt** eingetreten sind:

- der Käufer hat alle zum Zeitpunkt der Übergabe fälligen Zahlungen geleistet oder leistet diese Zug um Zug gegen Übergabe,
- der Käufer hat dem Verkäufer die Erfüllungsbürgschaft (vergl. § 5 Ziffer 2) zurückgegeben oder übergibt diese Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- der Käufer hat die letzte Kaufpreisrate von 3,5 % auf ein – auf Anfordern des Käufers – noch einzurichtendes Notaranderkonto des beurkundenden Notars eingezahlt. Bei der Hinterlegung der letzten Kaufpreisrate auf Notaranderkonto gelten die sich aus **Anlage 2** dieser Niederschrift ergebenden weiteren Vereinbarungen, die Bestandteil des heutigen Kaufvertrages sind und die mitverlesen wurden. Die Kosten für die Führung und Verwaltung des Notaranderkontos trägt der Käufer.

7.

Die Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im sonstigen Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer stehen (gemeinschaftliches Eigentum), erfolgt nach Fertigstellung durch den Käufer – nach Möglichkeit gemeinsam mit den weiteren Käufern der gesamten Wohnanlage. Zur Vorbereitung dieser Abnahme wird der Verkäufer zuvor gemeinsam mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines amtlich bestellten Bausachverständigen eine technische Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen. Die Kosten des Sachverständigen tragen der Verkäufer und die Eigentümergemeinschaft zu gleichen Teilen. Danach wird der Verkäufer dem Käufer das Protokoll über die technische Abnahme zusenden mit der Aufforderung, an der rechtsgeschäftlichen Abnahme binnen einer angemessenen Frist – mindestens 14 Kalendertage – mitzuwirken.

Der Notar weist darauf hin, dass kraft Gesetzes die Wirkungen der Abnahme auch dann eintreten, wenn der Käufer das vertragsgerecht erstellte Gemeinschaftseigentum nicht innerhalb der ihm vom Verkäufer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

8.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand innerhalb eines größeren Baugebietes liegt und die innerhalb dieses Baugebietes gelegenen Baumaßnahmen zum Teil zeitlich versetzt durchgeführt werden. Der Käufer duldet entschädigungslos und unter ausdrücklichem Ausschluss von Minderungs- und Zurückbehaltungsrechten die Beeinträchtigungen, die sich für ihn nach Bezugsfertigkeit in Folge der weiteren Durchführung von Bauarbeiten im gesamten Baugebiet ergeben. Der Käufer weiß, dass die Außenanlagen einschließlich Straßen und Wege endgültig erst im Zusammenhang mit dem Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen im Baugebiet fertiggestellt werden. Er duldet auch die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen. Die Bezugsfertigkeit wird durch die Unvollständigkeit der Fertigstellung dieser Anlagen nicht ausgeschlossen. Bei Bezugsfertigstellung muss jedoch ein verkehrssicherer Zugang zum Kaufgegenstand gewährleistet sein.

§ 10 Ansprüche und Rechte des Käufers bei Mängeln

1.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz, lastenfreien Eigentumsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlichen Lasten und Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Der Verkäufer übernimmt jedoch keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten; solche sind ihm nach seiner Erklärung nicht bekannt. Insoweit wird eine Haftung des Verkäufers – beschränkt jedoch auf Fälle einfacher Fahrlässigkeit – ausgeschlossen.

2.

Rechte des Käufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks werden ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Dies gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Altlasten sind dem Verkäufer nicht bekannt. Für etwaige Altlasten haftet der Verkäufer im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes.

3.

Die Rechte des Käufers bei Mängeln am Bauwerk richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Danach ver-

jähren Mängelansprüche in fünf Jahren ab Abnahme bei Bauwerksarbeiten und in zwei Jahren bei Arbeiten am Grundstück. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, beginnen die Verjährungsfristen mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

Wegen aller bei der Abnahme festgestellten und später auftretenden Mängel hat der Käufer zunächst einen Anspruch auf Beseitigung des Mangels. Bei Fehlschlagen der Beseitigung des Mangels kann der Käufer den Kaufpreis herabsetzen (Minderung) oder vom Vertrag zurücktreten. Bei Verschulden des Verkäufers kann der Käufer zusätzlich Schadensersatz verlangen.

Der Notar weist darauf hin, dass das Recht auf Rückgängigmachung des Vertrages von Gesetzes wegen auf erhebliche Pflichtverletzungen beschränkt ist.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass Mängelansprüche nur für solche Mängel bestehen, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks begründet ist. Der normale gebrauchsbedingte Verschleiß des Kaufgegenstands stellt keinen Mangel dar, auch wenn er innerhalb der Verjährungsfrist auftritt. Der Verkäufer leistet insoweit Gewähr für die Funktionsfähigkeit bei Übergabe, ordnungsgemäßen Einbau und produktübliche Lebensdauer.

4.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt 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 Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

5.

Sicherungshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Mängel- und Schadensersatzansprüche an den Käufer ab. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen. Der Verkäufer bleibt bis dahin berechtigt, diese Ansprüche in eigenem Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

§ 11 Erschließungskosten

Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabenrecht für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes. Dies umfasst die Kosten für Hausanschlüsse sowie gegebenenfalls die Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

§ 12 Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ergeben; ab diesem Zeitpunkt hat er auch das Wohngeld zu zahlen. Zu diesem Zeitpunkt tritt der Käufer in den bestehenden Verwaltervertrag ein. Der Käufer tritt auch in die üblichen Gestattungsverträge (Fernsehen, Rundfunk, verbrauchsabhängige Messgeräte für Strom und Wasser etc.) mit dem Zeitpunkt der Besitzübergabe ein. Guthaben aus Hausgeldabrechnungen bis zum Übergabetag stehen dem Verkäufer zu.

§ 13 Rücktritt

1.

Der Verkäufer behält sich das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag für den Fall vor, dass er bis zum nicht drei Wohneinheiten aus dem Objekt an Erwerber veräußert hat. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem Käufer zu erklären. In diesem Falle trägt der Verkäufer die angefallenen Notar- und Gerichtskosten des Käufers; darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

2.

Rücktrittsrechte richten sich im übrigen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Hierfür gilt jedoch folgendes:

- Der Rücktritt ist in allen Fällen schriftlich an den Vertragspartner zu erklären.
- Die Rückerstattung von Kaufgeldern erfolgt nur Zug um Zug gegen Aushändigung der Löschungsbewilligung für die Eigentumsvormerkung und für sämtliche Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers.

§ 14 Auflassung und Vormerkung

1.

Der Verkäufer ist verpflichtet, das Eigentum auf den Käufer zu übertragen, sobald der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist oder – soweit es die letzte Kaufpreisrate betrifft – die Zahlung durch Hinterlegung dieser Kaufpreisrate auf Notaranderkonto (vergl. § 9 Ziff. 6) sichergestellt ist und der Käufer die Erfüllungsbürgschaft (vergl. § 5 Ziff. 2) zurückgegeben hat.

2.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2 Ziffer 1 beschriebenen Kaufgegenstand auf den Käufer alternativ: - bei mehreren Käufern zu gleichen Teilen - übergeht. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch.

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar, diese Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist oder – soweit es die letzte Kaufpreisrate betrifft – die Zahlung durch Hinterlegung dieser Kaufpreisrate auf Notaranderkonto (vgl. § 9 Ziffer 6) sichergestellt ist und die Erfüllungsbürgschaft zurückgegeben wurde, dem Notar darüber entweder eine schriftliche Bestätigung des Verkäufers, seiner bauzwischenfinanzierenden Bank oder des zahlenden und bürgschaftsgebenden Kreditinstitutes zugegangen ist und ihm alle Unterlagen zur vertragsgerechten Eigentumsumschreibung vorliegen.

Solange die vorstehenden Voraussetzungen nicht eingetreten sind, hat der Notar in Ausfertigungen oder beglaubigten Abschriften dieser Urkunde die vorstehende Auflassung zu streichen.

3.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers, das Eigentum zu erwerben, soll im Grundbuch eine Vormerkung alternativ: - bei mehreren Käufern zu gleichen Teilen -

eingetragen werden; der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung.

Der Verkäufer und der Käufer beauftragen den Notar, den Eintragungsantrag zu stellen, sobald die Bildung von Wohnungseigentum im Grundbuch erfolgt ist.

Bis zur Zahlung des Kaufpreises ist der Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar und nur zur Kaufpreisfinanzierung verpfändbar.

Dieser Vormerkung können Grundpfandrechte bis zur Höhe des Kaufpreises nebst bis zu 20% Jahreszinsen ab heute und einer einmaligen Nebenleistung von 10% im Rang vorgehen. Die Vertragsschließenden **bewilligen** und **beantragen** daher die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes bei der Eigentumsvormerkung im Grundbuch. Dieser Rangvorbehalt gilt nur für solche Grundpfandrechte, die unter Mitwirkung des Käufers bestellt werden.

4.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt die Löschung der für ihn eingetragenen Eigentumsvormerkung Zug um Zug gegen Umschreibung des Eigentums auf ihn, es sei denn, dass Eintragungen erfolgt sind bzw. Anträge vorliegen, denen er nicht ausdrücklich zugestimmt hat.

5.

Der Käufer **bewilligt** hiermit unabhängig von den Voraussetzungen in vorstehender Ziffer 4 die Löschung der Vormerkung.

Die Vertragsschließenden weisen den Notar unwiderruflich an, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde mit dieser Löschungsbewilligung ohne weitere Zustimmung nur zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen **insgesamt** eingetreten sind:

- Dem Notar liegt eine schriftliche Mitteilung des Verkäufers darüber vor, dass er wegen Zahlungsverzuges des Käufers den Rücktritt von dem Kaufvertrag erklärt hat nebst Aufforderung zur Erteilung einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages mit der vorstehenden Löschungsbewilligung; die Berechtigung zum Rücktritt überprüft der Notar nicht.

- Der Notar hat dem Käufer durch eingeschriebenen Brief an dessen zuletzt bekannte Anschrift eine Kopie des Aufforderungsschreibens des Verkäufers zugeleitet und ihn erfolglos aufgefordert, binnen vier Wochen nach Absendung dieses Schreibens die Einreichung einer Klage - einschließlich der Zahlung der Gerichtskosten - gegen die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung des Verkäufers nachzuweisen.
- Die Rückzahlung der von dem Käufer geleisteten Kaufpreisbeträge muss sichergestellt sein.

Solange die vorstehenden Voraussetzungen nicht eingetreten sind, hat der Notar in Ausfertigungen oder beglaubigten Abschriften dieser Urkunde die in dieser Ziffer enthaltene Löschungsbewilligung des Käufers zu streichen.

§ 15 Grundbuch- und Notarkosten

1.

Der Verkäufer trägt die Kosten, die mit der Löschung der von ihm zu löschenden Belastungen verbunden sind, sowie die Kosten für die Bildung von Wohnungseigentum.

2.

Etwaige Genehmigungskosten trägt die Partei, deren Erklärungen zu genehmigen sind.

3.

Alle sonstigen mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrags zusammenhängenden Grundbuch- und Notarkosten trägt der Käufer. Er trägt auch die anfallende Grunderwerbsteuer.

§ 16 Vollmacht

1.

Der Verkäufer und der Käufer erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

2.

Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen die Notarfachangestellten **Carmen Arnold, Beate Ochs, Katja Sommerlad, Erika Schmidt**, alle im Büro der Notare Raimund Wicker, Dr. Wolfgang Hanf, Stefan Obermann, Johanna Masser, Hans-Joachim Enke, Eckart C. Hild und Dr. Christian Wicker, Goethestraße 31-33, 60313 Frankfurt am Main, und zwar jede allein mit dem Recht, für alle Vertragsbeteiligte gleichzeitig zu handeln, die zur Durchführung des Vertrages und der Finanzierungsgrundschuld notwendigen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und die sich daraus ergebenden Eintragungen, Löschungen und Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen.

3.

Die vorstehenden Vollmachten dürfen aus Sicherheitsgründen nur bei Beurkundungen oder Beglaubigungen durch die zuvor genannten Notare oder deren amtlich bestellten Vertretern, ausgeübt werden, die darauf zu achten haben, dass dies nur im vertragsgemäßen Sinne geschieht.

Die Bevollmächtigten werden von ihrer Haftung entbunden, wenn und soweit sie nach den Weisungen dieser Notare handeln.

4.

Die vorstehenden Vollmachten sind unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages. Sie können jederzeit widerrufen werden und erlöschen von selbst mit Beendigung der grundbuchlichen Vertragsabwicklung.

Eine Verpflichtung zum Handeln aufgrund der erteilten Vollmachten besteht nicht.

5.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die dieses Vertragsverhältnis betreffen.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich weiterhin gegenseitig in der Weise, dass jeder allein unter Befreiung von allen gesetzlichen Beschränkungen alle Käufer bei der Kaufpreisfinanzierung uneingeschränkt vertreten kann, insbesondere bei der Bestellung von Grundpfandrechten, wie in diesem Vertrag beschrieben, einschließlich der Übernahme der persönlichen Haftung, Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Rücktritt mit der Auflassungsvormerkung und Unterzeichnung von Darlehensverträgen, Schuldurkunden und Zweckbestimmungserklärungen.

§ 17 Schiedsgutachtervereinbarung

Die Vertragsparteien treffen zur Regelung baufachlicher Streitigkeiten eine Schiedsgutachtervereinbarung gemäß der beigefügten **Anlage 3**.

Diese Anlage wurde den Vertragsschließenden sodann von dem Notar vorgelesen und von ihnen auf der Anlage separat zum Zeichen ihres Einverständnisses unterschrieben.

§ 18 Sonstiges

1.

Der Verkäufer garantiert, dass er für den Kaufgegenstand Abschreibungen nicht in Anspruch genommen hat und auch nicht in Anspruch nehmen wird.

2.

Der Käufer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Zurückbehaltungsrechte können nur aus diesem Vertragsverhältnis geltend gemacht werden.

3.

Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der notariellen Beurkundung. Besteht ausnahmsweise keine gesetzliche Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart. Die Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nichtbeurkundeten Nebenabreden bestehen.

4.

Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis dazu, dass Kopien ihrer Ausweise zu den Notarakten genommen werden. Mit der EDV-mäßigen Erfassung ihrer Daten zur ausschließlichen Verwendung im Büro des beurkundenden Notars sind alle Beteiligten ebenfalls einverstanden.

5.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Soweit Bestimmungen unwirksam sind, kann der durch die Unwirksamkeit der Bestimmungen benachteiligte Vertragspartner verlangen, dass diese durch diejenigen zulässigen Bestimmungen ersetzt werden, die den Zweck der unwirksamen Bestimmungen wirtschaftlich am weitestgehenden erreichen. Vorstehendes gilt sinngemäß für etwaige Vertragslücken.

6.

Je eine beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung und der Baubeschreibung, die Gegenstand dieses Vertrages sind, lag bei Beurkundung vor. Die Beteiligten verweisen auf diese Urkunden. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunden als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Die Beteiligten erklären, dass sie rechtzeitig vor Beurkundung Kopien dieser Urkunden erhalten haben, ihnen der Inhalt dieser Urkunden bekannt ist und sie auf das Vorlesen und auch auf das Beifügen dieser Urkunden zur heutigen Niederschrift verzichten.

Auf Frage des Notars bestätigt der Käufer, dass ihm die vorgenannten Urkunden und der Kaufvertragsentwurf – alternativ: der für dieses Objekt entworfene Musterkaufvertrag - mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung durch den Verkäufer in Kopie zur Verfügung gestellt wurden und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit diesen Unterlagen und der wirtschaftlichen Tragweite des Gegenstandes der heutigen Beurkundung zu befassen.

7.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, auf seine Kosten die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung, gegebenenfalls auch nach Vollziehung der Auflassung zu dieser Urkunde, abzuändern, soweit durch derartige Änderungen nicht die Lage und Größe der verkauften Wohnung verändert wird.

Der Verkäufer ist danach insbesondere berechtigt, das Gemeinschaftseigentum und das nicht an den Käufer verkaufte Sondereigentum abzuändern, hierbei auch Wohnungseigentum in Teileigentum umzuändern und - umgekehrt -, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zusammenzulegen, zu verbinden und zu trennen, sowie neue Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu schaffen, Miteigentumsanteile den tatsächlichen Wohn-/Nutzflächen anzupassen, ferner Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum neu zu begründen, abzuändern und aufzuheben, soweit etwaige Sondernutzungsrechte des Käufers nicht betroffen sind. Der Käufer bevollmäch-

tigt den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung und eine etwa dadurch notwendig werdende Änderung des Kaufvertrages uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere die entsprechende Einigung mit den übrigen Miteigentümern über die Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu vereinbaren bzw. in seiner Eigenschaft als Vormerkungsberechtigter den entsprechenden Vollzug der Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zuzustimmen.

Ohne dass die Vollmacht hierdurch im Außenverhältnis beschränkt wird, verpflichtet sich der Verkäufer zugleich, das Gemeinschaftseigentum und die Gemeinschaftsordnung nur so abzuändern, dass der Charakter der Wohnanlage nicht verändert wird, dem Käufer keine zusätzlichen Zahlungsverpflichtungen auferlegt werden und die Nutzung des dem Käufer verkauften Sondereigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Von dieser Vollmacht kann nur vor den in diesem Vertrag genannten Notaren oder deren amtlich bestellten Vertretern Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen haben.

Die Vollmacht erlischt drei Jahre nach Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch.

§ 19 Hinweise, Vollzug

1.

Die Beteiligten wurden abschließend von dem Notar darauf hingewiesen, dass

- a) alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, nichtbeurkundete Abreden nichtig sind und zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen,
- b) der im Grundbuch eingetragene Eigentümer für öffentliche Lasten und Abgaben und für etwaige Erschließungsbeiträge haftet,
- c) alle Beteiligten für die Kosten bei Gericht und dem Notar sowie die Grunderwerbsteuer haften,
- d) eine steuerliche Beratung durch den Notar nicht erfolgt ist und nicht erfolgt; es wurde auf die Möglichkeit einer Beratung durch einen Steuerberater oder das Finanzamt hingewiesen,

- e) das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese Eintragung erst erfolgen kann nach Zahlung aller Kosten und Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird,
- e) die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch erst eingetragen wird, wenn die Teilungserklärung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz vollzogen ist.

2.

Genehmigungen zu dem heutigen Kaufvertrag werden mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar wirksam; anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten direkt zuzustellen. Der Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

Diese Niederschrift nebst dem textlichen Teil der Anlagen wurde den Erschienenen vorgelesen, lag ihnen einschließlich des Wohnungsgrundrissplans zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Anlage 1

zum Kaufvertrag vom 2011 - URNr./2011 O
des Notars Stefan Obermann in Frankfurt am Main -

(Wohnungsgrundrissplan)

Anlage 2

zum Kaufvertrag vom 2011 - URNr./2011 O
des Notars Stefan Obermann in Frankfurt am Main -

**(Hinterlegungsvereinbarung
bei Hinterlegung der letzten Kaufpreisrate
auf Notaranderkonto)**

HINTERLEGUNGSVEREINBARUNG

1.

Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, sobald die zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreisraten gezahlt sind und ferner die Hinterlegung der letzten Kaufpreisrate von 3,5 % auf Notaranderkonto erfolgt ist.

Der Notar wird angewiesen das Guthaben auf Notaranderkonto als Festgeld anzulegen. Zinsen aus Festgeldern stehen dem Käufer zu. Die Kosten für die Führung des Notaranderkontos trägt der Käufer.

2.

Sofern zum Zeitpunkt der Hinterlegung der letzten Kaufpreisrate auf Notaranderkonto dem Käufer Mängel bekannt sind, ist er berechtigt, die Einzahlung in Höhe des 3-fachen Mängelbeseitigungsaufwandes zu verweigern.

3.

Zur Auszahlung des hinterlegten Kaufpreisbetrages treffen die Parteien folgende **unwiderrufliche** Hinterlegungsanweisung an den Notar:

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den hinterlegten Kaufpreisbetrag an den Verkäufer auszuzahlen, sobald ihm der Käufer schriftlich dazu sein Einverständnis gegeben hat. Der Käufer ist zur Freigabe des hinterlegten Betrages an den Verkäufer verpflichtet, sobald der Kaufgegenstand vollständig fertiggestellt ist und die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel beseitigt sind.

Die Freigabebestätigung des Käufers kann durch Vorlage eines Urteils in der Höhe ersetzt werden, in der der Käufer zur Zahlung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung gegen den Käufer begonnen werden darf.

Bei berechtigten Kaufpreisminderungsansprüchen des Käufers gelten die vorstehenden Regelungen entsprechend.

4.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die auf Notaranderkonto hinterlegte letzte Kaufpreisrate nicht dazu dient, etwaige Ansprüche des Käufers auf Mängelbeseitigung während der Verjährungsfrist abzusichern. Der Käufer kann die Bestätigung, dass der Verkäufer seine vertragliche Verpflichtungen erfüllt hat, nur dann verweigern, wenn die Nichtausführung von Leistungen beanstandet wird, die Gegenstand der Abnahmeverhandlung waren oder die Nichtbehebung von Mängeln gerügt wird, die bei der Abnahme vom Käufer vorbehalten worden sind. Dies betrifft sowohl Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum.

Anlage 3

zum Kaufvertrag vom 2011 - URNr. /2011 O
des Notars Stefan Obermann in Frankfurt am Main -

(Schiedsgutachtervereinbarung)

SCHIEDSGUTACHTERVEREINBARUNG

§ 1 Umfang der Schiedsgutachtervereinbarung

1.

Die Parteien vereinbaren, dass strittige baufachliche Fragen aus diesem Vertrag, die sich auf die Fälligkeit von Zahlungen aufgrund eines bestimmten Bautenstands, die Bauausführung, das Vorhandensein von Baumängeln, die Erledigung von Leistungen und Mängeln nach dem Abnahmeprotokoll oder auf Gewährleistungsansprüche innerhalb der Gewährleistungsfrist beziehen, zunächst **einvernehmlich** einem öffentlich vereidigten Bausachverständigen als Schiedsgutachter zur fachlichen Beurteilung vorgelegt werden.

2.

Der Sachverständige hat, wenn dies erforderlich ist, Beweise zu sichern.

§ 2 Schiedsgutachter

Der Schiedsgutachter soll auf Antrag beider Vertragsparteien vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main bestimmt werden.

§ 3 Kosten

1.

Bei einer Anrufung des Schiedsgutachters werden die Kosten des Schiedsgutachters von derjenigen Partei getragen, die nach Auffassung des Schiedsgutachters in der zur Beurteilung vorgelegten Beweisfrage unterliegt.

2.

Bei teilweisem Unterliegen werden die Kosten von dem Schiedsgutachter nach Billigkeit auf die beiden Parteien verteilt.

3.

Auch die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter.

§ 4 Ordentlicher Rechtsweg

Unabhängig von dieser Schiedsgutachtervereinbarung bleibt es beiden Parteien vorbehalten, **jederzeit** den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Das ordentliche Gericht ist an die Feststellungen des Schiedsgutachters nicht gebunden.

.....
(Verkäufer)

.....
(Käufer)