

## **Notar Klaus Fuchs**

Am Spitalbach 20 ♦ 74523 Schwäbisch Hall  
Tel.: +49 791 856599-0 ♦ Fax: +49 791 856599-50



### **Schwäbisch Hall**

Beurkundet am - -

Vor mir,

**Notar Klaus Fuchs**

erscheinen heute in meinen Amtsräumen in Schwäbisch Hall:

- 1) Herr Klaus Wackenheim, geboren am 27.09.1963,  
geschäftsansässig 74523 Schwäbisch Hall, Marktstraße 4,  
- persönlich bekannt -
- 2) Frau Elke Stepper, geboren am 21.12.1961,  
geschäftsansässig 74523 Schwäbisch Hall, Marktstraße 4,  
- persönlich bekannt -

Ziff. 1 und 2 jeweils handelnd aufgrund notarieller Vollmacht (welche in Ausfertigung bei der Beurkundung vorliegt und in Abschrift, welche hiermit beglaubigt wird, zur Urkunde genommen wird) für

GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH, mit dem Sitz in Schwäbisch Hall,  
Postanschrift: 74523 Schwäbisch Hall, Marktstraße 4,  
HRB 570413 des Registergerichts Amtsgericht Stuttgart

- 3) Stiftung Hospital zum Heiligen Geist, mit dem Sitz in Schwäbisch Hall,  
Postanschrift: 74523 Schwäbisch Hall, Am Markt 4,

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

## **Bauträgerkaufvertrag:**

### **§ 1 Objektbeschreibung**

1. Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH ist Eigentümer des Grundstücks eingetragen im  
  
Grundbuch des Amtsgerichts Heilbronn von  
Schwäbisch Hall Blatt 20612 (neu) BV 1  
  
Gemarkung Schwäbisch Hall Flur 01  
  
Flst. 265/1      Schenkenhöhe      1111 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche
2. Dieses Grundstück wurde durch vorläufige Teilungserklärung vom  
..... (UVZ ...../2024 des amtierenden Notars), welche  
die vorläufigen Aufteilungspläne enthält, aufgeteilt. Die Grundbücher sind noch  
nicht angelegt.
3. Der Eigentümer erstellt auf diesem Grundstück eine Wohnanlage, bestehend  
aus fünf Gebäuden mit insgesamt 117 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten  
sowie Stellplätzen in der Tiefgarage.
4. Die Errichtung und der Ausbau des Bauvorhabens erfolgt durch den Veräuße-  
rer auf seine Rechnung, Kosten und Gefahr nach dem vorgenannten Auftei-  
lungsplan, welcher mit dem genehmigten Baugesuch identisch ist, sowie der  
Baubeschreibung vom ..... (UVZ ...../2024 des amtie-  
renden Notars).
5. Auf die vorgenannten Urkunden und Planunterlagen, welche heute in Urschrift  
vorliegen, wird im Sinne des § 13 a Beurkundungsgesetz verwiesen. Diese  
werden damit Bestandteil der heutigen Niederschrift. Die Beteiligten erklären,  
dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist. Auf ein Beifügen zu dieser  
Niederschrift und ein Mitvorlesen wird ausdrücklich verzichtet. Die vorläufigen  
Aufteilungspläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

## § 2 Vertragsgegenstand

Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH  
- nachstehend „Veräußerer“ genannt –

verkauft an

die Stiftung Hospital zum Heiligen Geist  
- nachstehend „Erwerber“ genannt -:

von der in der Vorbemerkung näher bezeichneten Wohnanlage die noch zu errichtende Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten, welche im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.01 bis 2.20 sowie 3.01 bis 3.20** bezeichnet sind (Gebäude 2 und 3 mit jeweils 20 Wohneinheiten samt KfZ-Stellplätzen)  
- nachstehend „Vertragsgegenstand“ genannt -

mit allen Rechten, Bestandteilen und der nach dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistung.

## § 3 Auflassung, Eigentumsvormerkung

Die Übertragung des Eigentums (= Auflassung) erfolgt nach Zahlung der geschuldeten Kaufvertragssumme und dem Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung (= Zahlungsnachweis für die Grunderwerbsteuer) sowie sämtlicher zum Vollzug dieses Vertrags etwa erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers dem Notar unverzüglich schriftlich (auch per Fax) mitzuteilen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch. Der Erwerber **beantragt** die Eintragung dieser Vormerkung.

Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn die Auflassung erklärt ist und alle etwa erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen.

## § 4 Bauverpflichtung und Sonderwünsche

1. Der Veräußerer verpflichtet sich, das gesamte Bauvorhaben und insbesondere den Vertragsgegenstand gemäß der in § 1 bezeichneten Baubeschreibung und den Planunterlagen herzustellen. Er verpflichtet sich, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften technisch einwandfrei auszuführen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich sind oder wenn sie sich als technisch und/oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber

zugemutet werden können. Ferner sind Änderungen an Gebäudeteilen zulässig, die das Sondereigentum des Erwerbers nicht betreffen und keinen Einfluss auf den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums haben. Änderungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mindern.

2. Soweit in der Baubeschreibung Leistungen allgemein oder gar nicht beschrieben sind, bestimmt der Veräußerer die näheren Einzelheiten unter Berücksichtigung des heute üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung beschriebenen Leistungen. Hinsichtlich bereits erbrachter Bauleistungen sichert er zu, dass sie den vorstehenden Anforderungen entsprechen.
3. Eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung der vom Veräußerer geschuldeten Arbeiten darf der Erwerber nur nach Genehmigung durch den Veräußerer in Auftrag geben. Die Genehmigung kann insbesondere versagt werden, wenn die Ausführung der Sonderwünsche baurechtlich unzulässig oder mit dem Baufortschritt unvereinbar ist. Übernimmt der Veräußerer selbst die Ausführung von Sonderwünschen, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrags. Für Aufträge, die der Erwerber einem Handwerker direkt erteilt, haftet der Veräußerer weder für fristgerechte Ausführung noch für Sachmängel.
4. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis spätestens zum ..... bezugsfertig herzustellen und das gesamte Bauvorhaben bis zum .....vollständig fertig zu stellen. Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens wird voraussichtlich bereits am .....erfolgen.  
Können die Außenarbeiten nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Veräußerer baldmöglichst zu erbringen. Behinderungen, die der Veräußerer nicht zu vertreten hat (z. B. höhere Gewalt oder Streik, sowie die Ausführung von Sonderwünschen des Erwerbers), verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

## § 5 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand

**€ 9.123.885,00**

**(Euro neun Millionen einhundertdreißigtausendachthundertfünfundachtzig).**

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

a)  $1.771,53 \text{ m}^2 * 4.500,00 \text{ €} = 7.971.885,00 \text{ €}$

b)  $40 \text{ Stellplätze} * 28.800,00 \text{ €} = 1.152.000,00 \text{ €}$

2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Kosten für Grund und Boden sowie die Kosten für die Herstellung des Vertragsgegenstandes entsprechend der Baubeschreibung und den Bauplänen einschließlich aller Baunebenkosten

wie Architekten- und Statikergebühren, Bauleitungskosten, Genehmigungsgebühren, Vermessungskosten, Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sowie sämtliche Kosten für den Anschluss an die öffentlichen oder privaten Ver- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen.

3. **Nicht enthalten im Kaufpreis sind** die Kosten einer eventuellen späteren Gebäudeaufnahme durch das Vermessungsamt, die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, etwaige Kosten und Gebühren für die Finanzierung des Kaufpreises, die Kosten für den Anschluss von Telefon, Antenne oder Breitbandkabel sowie eventuelle Sonderwünsche des Erwerbers.

### **§ 6 Kaufpreisfälligkeit**

1. Der Kaufpreis ist in Teilbeträgen entsprechend § 3 MaBV zu zahlen. Die Höhe der zu zahlenden Teilbeträge legt der Veräußerer entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den nachstehend genannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und in **höchstens sieben Teilbeträgen** anfordern darf:
- a) 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,
  - b) 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich der Zimmererarbeiten,
  - c) 18,9 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, für die Rohinstallation der Sanitäranlagen, für die Rohinstallation der Elektroanlagen, für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
  - d) 6,3 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten und den Estrich
  - e) 11,2 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
  - f) 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
  - m) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen.

2. Die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreisraten setzt unabhängig vom Bautenstand voraus, dass folgende **weitere Voraussetzungen** vorliegen:
- a) Die Baugenehmigung muss erteilt sein. Der Veräußerer erklärt, dass diese bereits erteilt ist.
  - b) Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung muss an dem Vertragsgegenstand eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen sein. Dieser Vormerkung dürfen nur die in die-

sem Vertrag genannten Belastungen sowie in Abt. II eventuell noch einzutragende Belastungen, die den Wert des Vertragsgegenstandes nicht mindern (z. B. Dienstbarkeiten und Reallasten für Ver- und Entsorgungsleitungen) und eventuelle Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers vorgehen.

- c) Weitere Voraussetzung der Fälligkeit sämtlicher Zahlungen des Erwerbers ist, dass der Veräußerer dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises gestellt hat. Alternativ hierzu kann der Veräußerer dem Erwerber mitteilen, dass dieser 5% des Kaufpreises bei der Bezahlung der 1. Rate einbehalten kann, anstelle von 30 % also nur 25 % zu bezahlen hat. Der einbehaltene Betrag von 5 % ist zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist eine Sicherheit gestellt, so ist diese an den Veräußerer zurück zu geben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.
  - d) Alternativ zu den vorstehend genannten Fälligkeitsvoraussetzungen können Kaufpreistraten auch dann fällig werden, wenn der Veräußerer dem Erwerber eine selbstschuldnerische, unbefristete, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilte **Bürgschaft** gem. § 7 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr der von ihm geleisteten Vermögenswerte, aushändigt. Sie ist an den Veräußerer zurückzugeben, sobald die vorstehend genannten Voraussetzungen vorliegen.
3. Eine dahingehende Betreuungstätigkeit des Notars, dass dieser den Beteiligten das Vorliegen der vorstehend genannten Voraussetzungen schriftlich mitteilt, wünschen die Beteiligten nicht. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass er deshalb den Eintritt dieser Fälligkeitsvoraussetzungen selbst überwachen muss. Über die Eintragungen im Grundbuch erhalten die Beteiligten eine Mitteilung des Grundbuchamts.
  4. Der Veräußerer wird beim Erwerber die Raten nach Vorliegen der genannten Voraussetzungen anfordern. Dieser Anforderung ist eine Bestätigung des örtlichen Bauleiters über den Baufortschritt beizufügen. Die Fälligkeit der Rate tritt 14 Tage nach Zugang der Anforderung beim Erwerber ein. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto.
  5. Sämtliche Zahlungen sind vom Erwerber ausschließlich auf das beim Ratenabruf durch den Veräußerer zu benennende Konto zu leisten. Zahlungen auf andere Konten haben keine schuldbefreiende Wirkung.

## **§ 8 Abnahme und Besitzübergabe**

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur unverzüglichen Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Vertragsgegenstandes.
2. Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn dem künftigen Bewohner der Bezug der Baulichkeiten objektiv zugemutet werden kann, auch wenn einzelne Arbeiten oder Nachbesserungen noch nicht fertig gestellt sind, insbesondere Außenanlagen, Außenputz und die Oberflächenbehandlung im Treppenhaus.
3. Die Abnahme erfolgt zunächst nur bezüglich des Sondereigentums und der im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des Gemeinschaftseigentums. Das übrige Gemeinschaftseigentum ist nach vollständiger Fertigstellung von sämtlichen Erwerbern oder einem von ihnen zu benennenden Bevollmächtigten (z. B. dem Verwalter, dem Verwaltungsbeirat oder einem Sachverständigen) abzunehmen.
4. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch ausstehende Restarbeiten und Mängel aufzunehmen sind. Die Restarbeiten hat der Veräußerer unverzüglich zu erledigen und die Mängel zu beseitigen.
5. Der Abnahmetermin ist dem Erwerber mindestens vierzehn Tage vorher schriftlich mitzuteilen. Erscheint er zu diesem Termin nicht, gilt der Vertragsgegenstand nach einer weiteren vom Veräußerer zu setzenden Frist von mindestens vierzehn Tagen als mängelfrei abgenommen, sofern innerhalb der Nachfrist keine förmliche Abnahme zustande kommt und der Veräußerer den Erwerber bei der Setzung der Nachfrist auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat. Dies gilt auch, wenn der Erwerber den Vertragsgegenstand vor Abnahme ohne Zustimmung des Veräußerers bezieht oder durch Dritte beziehen lässt.
6. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber den Vertragsgegenstand zu übergeben, wenn die Abnahme erfolgt ist und der Erwerber die zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreistraten bezahlt hat. Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit Wirkung ab Besitzübergabe auf den Erwerber über.
7. Mit Übergabe der Wohnung gilt der Erwerber als Wohnungseigentümer insofern, als er von da an alle Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz sowie eventuellen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt. Er ist damit bereits volles Mitglied der Eigentümergeinschaft. Insbesondere gilt dies für das Stimmrecht in der Eigentümersammlung und die Verpflichtung zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten. Der Erwerber ist verpflichtet, ab der

Besitzübergabe die im Wirtschaftsplan festgelegten anteiligen gemeinschaftlichen Kosten auf Anforderung an den Verwalter zu bezahlen.

### **§ 9 Haftung für Sach- und Rechtsmängel**

1. Alle Ansprüche des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstücks werden ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden, oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Veräußerer schuldet kein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks und erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind.
2. Für sämtliche Bauleistungen des Veräußerers gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag. Danach verjähren die Mängelansprüche des Erwerbers für Sachmängel grundsätzlich in fünf Jahren, beginnend mit der Abnahme.
3. Schadensersatzansprüche werden im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für vorsätzliche oder 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 Erfüllungsgehilfen, beruhen.
4. Der Veräußerer weist den Erwerber darauf hin, dass die Haftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen und soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Erwerber bzw. der Gemeinschaft, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Auch Anstriche bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen; dies gilt vor allem für Außenanstriche.
5. Der Haftungsanspruch richtet sich grundsätzlich gegen den Veräußerer. Dieser tritt jedoch sicherungshalber alle ihm zustehenden Erfüllungs-, Haftungs- und Schadensersatzansprüche an den Erwerber ab. Diese Abtretung wird jedoch erst wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen Verpflichtungen im Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen ihn nicht mehr bestehen.
6. Der Veräußerer hat dem Erwerber das Eigentum am Vertragsgegenstand frei von Belastungen und Rechten Dritter zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist. Gewähr für das Bestehen oder Nichtbestehen von Rechten und Lasten, die ohne Eintragung im Grundbuch bestehen, wird nicht geleistet. Solche sind nicht bekannt.
7. Nicht zu beseitigen sind die Eigentumsvormerkung für den Erwerber sowie die zur Finanzierung des Kaufpreises bestellten Grundpfandrechte.



8. Soweit im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens in das Baugrundstück noch Einrichtungen und Anlagen zur Ver- oder Entsorgung eingebaut oder eingelegt werden, die noch anderen Eigentümern dienen, ist der Erwerber zur Duldung und zur Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch verpflichtet. Dasselbe gilt für Baulasten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. In Abt. II bereits eingetragene Belastungen bleiben bestehen und sind vom Erwerber zu übernehmen.
9. Zu Lasten des Vertragsgegenstands sind im Grundbuch derzeit die folgenden Belastungen eingetragen:

Abt. II Nr. ....

.....

.....

.....

Abt. III: keine Eintragungen

### § 10 Erschließungsbeiträge, Anliegerleistungen

1. Der Veräußerer hat die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz und örtlichen Satzungen, die mit der derzeit geplanten oder bereits durchgeführten erstmaligen Erschließung des Baugrundstücks und mit der Bauerrichtung in Zusammenhang stehen, zu tragen und zwar unabhängig von Entstehungszeitpunkt, Fälligkeit und Zustellung der Bescheide. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen ihm ebenfalls zu. Der Veräußerer erklärt, dass nach seiner Kenntnis bereits alle diese Kosten erhoben und bezahlt sind.
2. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass unabhängig von dieser vertraglichen Regelung dem Erschließungsträger gegenüber der im Zeitpunkt der Zustellung eines Beitragsbescheids eingetragene Eigentümer für diese Beiträge haftet. Auf Verlangen des Erwerbers hat deshalb der Veräußerer vor Bezahlung der Schlussrate eine Bestätigung der zuständigen Stelle vorzulegen, wonach die vorgenannten Beiträge und Kosten bezahlt oder sichergestellt sind.

### § 11 Vollzugsvollmacht

Den Mitarbeitern des amtierenden Notars

Frau Donata Bender

Frau Katja Busch

Frau Sophia Dörr

Frau Petra Fahrner

Frau Regina Friedrich

Frau Inge Heiner

Frau Dorothee Horlacher

Frau Sabine Rapp

- je einzeln berechtigt - wird die unbedingte und unabhängige **Vollmacht** erteilt, sie bei der Feststellung des Vertragsgegenstandes i.S. von § 28 GBO (auch nach einer erfolgten Vermessung) bei der Erklärung der Auflassung auf den Erwerber oder einen Rechtsnachfolger und bei sämtlichen, zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten.

Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Abgabe von Bewilligungen jeder Art zum Grundbuch - einschließlich Löschungsbewilligungen - insbesondere auch für die Eigentumsvormerkung des Erwerbers sowie zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Im Innenverhältnis gegenüber den Bevollmächtigten wird jedoch bestimmt, dass die Auflassung nur erklärt werden darf, wenn der in dieser Urkunde genannte Zahlungsnachweis für den Kaufpreis vorliegt.

Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht.

Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt in beglaubigter oder beurkundeter Form Gebrauch gemacht werden.

## **§ 12 Änderungsvollmacht**

Der Erwerber erteilt hiermit dem Veräußerer unter Befreiung von § 181 BGB **Vollmacht**, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung abzuändern. Die Vollmacht gilt jedoch nur solange, wie der Veräußerer noch Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentumsrechts ist. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt, im Innenverhältnis jedoch dahingehend eingeschränkt, dass dem Erwerber keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden und sein Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte unberührt bleiben. Der Bevollmächtigte darf insbesondere Sondernutzungsrechte verändern oder neu begründen sowie Räume und Flächen aus dem Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum überführen. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen und umfasst auch die Befugnis zur Berichtigung von Miteigentumsanteilen.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Bestellung von Dienstbarkeiten betreffend die Ver- und Entsorgung sowie von Geh- und Fahrrechten einschließlich der Regelung von Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sowie zur Bestellung von Baulasten.

## **§ 13 Kosten und Grunderwerbsteuer**

1. Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, die Gebühren für die Eintragungen im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern ist den Beteiligten bekannt.
2. Die Kosten für Vollmachten, Vollmachtsbestätigungen oder Genehmigungen haben die Beteiligten zu tragen, die zum Beurkundungstermin nicht persönlich anwesend sind.

### **§ 14 Bestätigung**

Der Notar bestätigt gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung, dass alle Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit zu diesem Kaufvertrag vorliegen und keine Tatsachen bekannt sind, die gegen die Rechtswirksamkeit sprechen und zum Vollzug keine Genehmigungen erforderlich sind. Die Vertragschließenden nehmen diese Bestätigung hiermit entgegen.

### **§ 15 Schlussbestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsbeteiligten gewollt haben.

### **§ 16 Hinweise**

Die Beteiligten wurden vom Notar noch auf folgendes hingewiesen:

1. Sämtliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit diesem Kauf bedürfen der notariellen Beurkundung. Mündliche Nebenabreden sind nicht wirksam.
2. Der Erwerber bestätigt, vom Notar auf die wesentlichen Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hingewiesen worden zu sein; insbesondere auf die Voraussetzungen, die vorliegen müssen, damit der Veräußerer Zahlungen bei ihm anfordern und von ihm entgegennehmen darf.
3. Der Notar hat steuerlich nicht beraten. Er hatte von den Beteiligten auch keinen Auftrag hierzu. Eine Haftung für die steuerlichen Auswirkungen dieses Rechtsgeschäfts übernimmt er nicht.
4. Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch vor Beurkundung eingesehen.
5. Dieser Vertrag fällt in den Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes; die Beteiligten erklären hierzu, dass sie für eigene Rechnung handeln.

### **§ 17 Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

- 1 beglaubigte Abschrift an Finanzamt - Grundstückswertstelle
- 1 beglaubigte Abschrift an Gemeinde - Gutachterausschuss
- 1 beglaubigte Abschrift an Finanzierungsgläubiger
- 1 beglaubigte Abschrift an Veräußerer
- 1 beglaubigte Abschrift an Erwerber
- 1 beglaubigte Abschrift an Amtsgericht - Grundbuchamt

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: