

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Grundbuch- und Sachstand	3
(1) Grundbuchstand	3
(2) Aufteilung	3
(3) Eintragungen im Grundbuch	4
§ 2 Bauvorhaben	6
§ 3 Verkauf, Vorkaufsrecht	6
(1) Verkauf	6
(2) Mieter-Vorkaufsrecht	6
§ 4 Bauverpflichtung	7
(1) Bauleistungen	7
(2) Baubeschreibung	7
(3) Änderung der Leistungen des Verkäufers	7
(4) Besondere Vereinbarungen	8
(5) Außervertragliche Leistungen	8
(6) Vereinbarung mit der Stadt Merseburg	8
§ 5 Kaufpreis	8
(1) Kaufpreishöhe	8
(2) Kaufpreiszahlung, Fälligkeit	9
(3) Aufrechnung	12
(4) Verzinsung	12
(5) Erschließungskosten	12
(6) Finanzierung, Vollmacht	13
(7) KfW-Förderung	14
§ 6 Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang	14
(1) Fertigstellung / Bezugsfertigkeit	14
(2) Besitz, Nutzen, Lasten, Übergabe	15
(3) Abnahme	15
§ 7 Rechte des Käufers bei Mängeln	16
(1) Rechtsmängel	16
(2) Sachmängel	17
(3) Schadensersatz	18
(4) Abtretung	18
(5) Haftungsausschluss	18

§ 8 Grundbucheklärungen	19
(1) Eigentumsübertragungsvormerkung.....	19
(2) Auflassungsvollmacht	19
(3) Löschungen.....	19
(4) Vollzug	20
§ 9 Eigentumswohnanlage	20
§ 10 Weitere Vollmachten	22
(1) Gegenseitige Bevollmächtigung bei mehreren Käufern.....	22
(2) Vollmacht des Käufers	22
(3) Vollmacht an Notariatsmitarbeiterinnen des amtierenden Notars.....	22
(4) Allgemeines	23
§ 11 Abschriften.....	24
§ 12 Kosten	25
§ 13 Hinweise	25
§ 14 Unwirksamkeiten, Vertragslücken.....	25

Vertrag zwischen der
CWG GmbH & Co. Merseburger Denkmalprojekte KG
und Frau _____ sowie Herrn _____
(Wohnungseigentumseinheit Nr. _____ mit SNR- _____,
Grundstück in Merseburg, Poststraße 16)

Urkundenrolle Nr. G _____ /2020
Durchgehend einseitig beschriebene Urschrift

- Entwurf vom 17.01.2020 -



VERHANDELT

zu Berlin am ____ . ____ 2020
in 10707 Berlin, Kurfürstendamm 66

Vor dem unterzeichneten

Notar
Christian Geipel

erschieden heute:

- 1) Herr **Daniel Weinstock**,
geb. am 22.09.1963,
geschäftsansässig in 10789 Berlin, Marburger Straße 2,
dem Notar aus Vorbeurkundung von Person bekannt;
- 2) Frau / Herr _____ geborene/r _____,
geb. am _____.____._____,
wohnhaft in _____,
zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,

- nachfolgend nur „**Käufer**“ genannt - .

- 3) Frau / Herr _____ geborene/r _____,
geb. am _____.____._____,
wohnhaft in _____,
zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch gültigen Personalausweis;

- die Erschienenen zu 2) und 3) gemeinschaftlich
nachfolgend nur „**Käufer**“ genannt - .

Der Erschienene zu 1) erklärte vorab:

Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern aufgrund notarieller Vollmacht für die

CWG GmbH & Co. Merseburger Denkmalprojekte KG
mit Sitz in Berlin,
Geschäftsanschrift: 10789 Berlin, Marburger Straße 2,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter
HR-A 55564 B,

- nachfolgend nur „**Verkäufer**“ genannt - .

Der Erschienene legte die erste Ausfertigung der Vollmachtsurkunde vom 20.12.2019 (UR-Nr. G 711/2019 des amtierenden Notars) vor; eine beglaubigte Abschrift hiervon wird mit dieser Urkunde verbunden.

Der Notar bescheinigt aufgrund am heutigen Tage elektronisch durchgeführter Einsicht in das Handelsregisterportal, dass die vorbenannte Gesellschaft wie angegeben eingetragen ist.

Der beurkundende Notar erläutert die Vorschrift des § 17 Abs. 2 a BeurkG und die darin geregelte vierzehntägige Frist dahingehend, dass der Notar bei Verbraucherverträgen u. a. darauf hinwirken soll, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Bei Grundstücksgeschäften, Erwerb von Wohnungseigentum, usw. geschieht dies im Regelfall dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts dementsprechend rechtzeitig im Sinne der vorgenannten Vorschrift vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.

Der Käufer erklärte hierzu, dass er den Entwurf zu der vorliegenden Kaufvertragsurkunde sowie die in der vorliegenden Niederschrift in Bezug genommenen Urkunden länger als 14 Tage vor der heutigen Beurkundung durch den Notar Christian Geipel in Berlin erhalten und er ausreichend Gelegenheit gehabt habe, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Der beurkundende Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Absatz 1 Nummer 7 BeurkG. Sie wurde verneint.

Die Erschienenen werden darauf hingewiesen, dass personenbezogene und sonstige Daten zur Bearbeitung dieser Angelegenheit in der EDV der Notariatskanzlei gespeichert werden. Die Beteiligten erklärten, ihre jeweilige steuerliche Identifikationsnummer zu überreichen und stimmten der Aufnahme in die Nebenakte des Notars nebst einer Kopie ihres jeweiligen Personaldokuments zu.

Der Verkäufer und der Käufer ersuchten den Notar sodann um die Beurkundung des Nachfolgenden:

<p style="text-align: center;">Kaufvertrag über Wohnungseigentum mit Bauverpflichtung</p>
--

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

(1) Grundbuchstand

Der Verkäufer ist Eigentümer der Liegenschaft in Merseburg, Poststraße 16, eingetragen im Grundbuch von Merseburg des Amtsgerichts Merseburg, **Blatt 11187**, Flur 35, Flurstück 247 in einer Größe von insgesamt 2.311 qm.

Das Grundstück ist mit einem leer stehenden Gebäude („Altes Amtsgericht“) bebaut. Dieses ist als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA in das Denkmalverzeichnis aufgenommen worden.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Gebäude umzubauen und 25 Wohnungen mit Abstellräumen sowie 18 Kfz-Stellplätze herzustellen.

(2) Aufteilung

Der Grundbesitz insgesamt wird auf der Grundlage der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 20.12.2019, Nummer G 713/2019 der Urkundenrolle des amtierenden Notars

- nachfolgend nur „**Teilungserklärung**“ genannt -

nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt entsprechend den Aufteilungsplänen, die mit der vorgenannten Teilungserklärung als Anlagen 2 bis 12 verbunden sind.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beantragt. Die Vertragsparteien verweisen auf die vorbezeichnete Urkunde.

Die Erschienenen erklären, dass ihnen die vorgenannte Urkunde in beglaubigter Ablichtung vorliegt und ihnen deren Inhalt bekannt ist. Auf das Verlesen und Beifügen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu der vorliegenden Niederschrift wurde von den Erschienenen verzichtet. Es wurde darüber belehrt, dass diese Urkunde zur näheren rechtlichen Beschreibung des nachfolgend aufgeführten Kaufgegenstandes Inhalt dieses Vertrages wird.

Mit der Aufteilung wird u.a. folgende Wohnungseigentumseinheit gebildet:

Wohnung Nr. [REDACTED]:

Miteigentumsanteil von [REDACTED]/10.000stel an dem Grundstück in Merseburg, Poststraße 16, Flur 35, Flurstück 247 in einer Größe von insgesamt 2.311 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer [REDACTED] bezeichneten Wohnung, belegen im [REDACTED] mit einer Wohnfläche von ca. [REDACTED] qm sowie dem Abstellraum im Kellergeschoss Nr. [REDACTED].

Der Wohnungseigentumseinheit ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche zugeordnet.

Der Verkäufer ordnet hiermit unter Bezugnahme auf die Regelung in Abschnitt I, § 2, 2.7 der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. [REDACTED] den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumseinheit Nr. [REDACTED] zu und **bewilligt und beantragt** die entsprechende Eintragung in den Grundbüchern.

(3) Eintragungen im Grundbuch

3.1.

Abteilung II:

lfd. Nr. 1: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht, nebst Schutzstreifen) für Stadtwerke Merseburg GmbH, in Merseburg

Zu dem vorgenannten Sanierungsvermerk wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Vertragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des durch Satzung vom 16.08.1995 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „*Innenstadt / Neumarkt*“.

Der Verkäufer erklärt, dass er mit der Stadt Merseburg zu dem Sanierungsverfahren am 11.03./25.03.2019 einen Vertrag zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154

Abs. 3 Satz 2 BauGB geschlossen und den hierfür vereinbarten Ablösebetrag an die Stadt Merseburg entrichtet habe. Dies ist Voraussetzung zur Löschung des Vermerks im Grundbuch und dadurch sind der Verkäufer und damit auch der Käufer endgültig von der Zahlung von Ausgleichsbeträgen befreit. Die Vertragsparteien verweisen hierzu auf die Grundlagenurkunde vom 20.12.2019, Nummer G 712/2019 der Urkundenrolle des amtierenden Notars,

- nachfolgend nur „**Grundlagenurkunde**“ genannt -

und die dortige Anlage 3. Die Erschienenen erklären, dass ihnen die vorgenannte Urkunde mit den Anlagen 1, 2 und 3 in beglaubigter Ablichtung vorliegt und ihnen deren Inhalt einschließlich der Anlagen bekannt ist. Auf das Verlesen und Beifügen der Grundlagenurkunde einschließlich der Anlagen zu der vorliegenden Niederschrift wurde von den Erschienenen verzichtet. Es wurde darüber belehrt, dass diese Urkunde einschließlich der Anlagen zur näheren rechtlichen Beschreibung des nachfolgend aufgeführten Kaufgegenstandes Inhalt dieses Vertrages wird.

Den Sanierungsvermerk Abteilung II Nr. 1 übernimmt der Käufer zunächst. Die Stadt Merseburg wird spätestens mit der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer zur Veranlassung der Löschung des Vermerks im Grundbuch vom Käufer ersucht.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Abteilung II Nr. 2 übernimmt der Käufer unter Eintritt in die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen als nicht wertmindernd.

3.2.

Abteilung III:

lfd. Nr. 1: EUR 500.000,00 Grundschild **ohne Brief** mit 10 % Zinsen jährlich für die WWV Bildungsakademie gGmbH mit dem Sitz in Berlin; vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Der Verkäufer ist befugt, zur Finanzierung des Bauvorhabens weitere **Grundpfandrechte** in Abteilung III des Grundbuchs und zu Lasten des Kaufgegenstandes zu bestellen. Der Kaufgegenstand kann zu diesem Zweck der Vollstreckung gemäß § 800 ZPO unterworfen werden. Der Käufer erteilt hierzu bereits jetzt seine **Zustimmung** und bevollmächtigt vorsorglich den Verkäufer mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

3.3.

Solche weiteren Grundpfandrechte sind nur vertragsgerecht, wenn Grundpfandrechtsgläubiger eine Freistellungserklärung und weitere Erklärungen, wie sie nach diesem Vertrag allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 5 Ziffer 2. sind, gegenüber dem Käufer abgegeben und zur Absicherung des Anspruchs des Käufers auf Freistellung eine **Vormerkung zur Löschung des bestellten Grundpfandrechts** bewilligen und diese eingetragen ist. Soweit Grundpfandrechte nach Bestätigung des Notars über die Erfüllung der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen bestellt werden, ist die Löschungsformerkung zugleich mit dem Grundpfandrecht im Grundbuch des Kaufgegenstands einzutragen. Der Notar darf die Eintragung nur veranlassen, wenn die Verpflichtung

tung des Grundpfandrechtsgläubigers zur Freistellung des Kaufgegenstands ihm zur Weiterleitung an den Käufer vorliegt.

Kosten dürfen dem Käufer aufgrund der weiteren Grundpfandrechtsbestellung nicht entstehen.

3.4.

Der beurkundende Notar hat das elektronische Stammgrundbuch am heutigen Tage eingesehen.

§ 2 Bauvorhaben

Die Baumaßnahmen zur Herstellung der 25 Wohnungen mit Abstellräumen sowie der 18 Kfz-Stellplätze erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst sowie der gültigen DIN-Vorschriften und in dem Umfang der Baubeschreibung, die der Grundlagenerkunde dort als Anlage 1 angesiegelt ist und die für die Ausführung der Baumaßnahmen an und in dem Gebäude maßgebend ist.

Die Vertragsparteien verweisen auf die vorbezeichnete Grundlagenerkunde und die dortige ihnen bekannte Anlage 1.

§ 3 Verkauf, Vorkaufsrecht

(1) Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den Käufer **zu Alleineigentum / zu ideellen Miteigentumsanteilen von je 1/2**, mit allen Rechten und Bestandteilen sowie dem gesetzlichen Zubehör die in § 1 Ziffer 2. näher beschriebene **Wohnungseigentumseinheit Nr. []**, einschließlich der dort benannten, bereits zugeordneten Sondernutzungsrechte.

Soweit mit dem Sondereigentum gemäß den Bestimmungen der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte verbunden sind, werden diese mitveräußert und sind im vereinbarten Kaufpreis enthalten.

- nachfolgend insgesamt „**Kaufgegenstand**“ genannt -

Zur Beschaffenheit der Wohnung verweisen die Vertragsparteien auf den der vorliegenden Urkunde als **Anlage 1** beigefügten **Grundriss**.

(2) Mieter-Vorkaufsrecht

Der Kaufgegenstand ist nicht vermietet. Es besteht somit kein Mietervorkaufsrecht.

§ 4 Bauverpflichtung

(1) Bauleistungen

Das Bauvorhaben ist unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt zu verwirklichen.

Des Weiteren hat der Verkäufer die in der Baubeschreibung aufgeführten Baumaßnahmen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst sowie der gültigen DIN-Vorschriften in dem Umfang der Baubeschreibung technisch einwandfrei unter Verwendung normgerechter Baustoffe vollständig fertig herzustellen.

Spätere Änderungen der anerkannten Regeln der Baukunst sind nur dann zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung des entsprechenden Gewerks für fachkundige Kreise zuverlässig vorhersehbar sind.

Der sanierte Kaufgegenstand entspricht nicht in jeder Hinsicht modernen Anforderungen und auch nicht dem Standard eines Neuhaus.

Das gilt insbesondere für die aktuellen Anforderungen hinsichtlich Schallschutzes (Luftschall, Trittschall) nach DIN 4109 (Schallschutz bei Mehrfamilienhäusern). Die Einhaltung solcher Anforderungen ist daher nicht als Beschaffenheit vereinbart und geschuldet.

Sofern der Verkäufer freiwillig, d.h. ohne vertragliche Verpflichtung, etwaig später in der Baupraxis sich durchsetzende strengere anerkannte Regeln der Baukunst einhält, sind sich die Beteiligten darüber einig, dass die Einhaltung dieser strengeren Regeln keinen Mangel begründet. Als „strengere Regeln“ gelten nach der beiderseitigen Vorstellung der Beteiligten insbesondere solche, die einen höheren Qualitäts-, Komfort- und/oder Sicherheitsstandard für die Ausführung eines Gewerks regeln.

(2) Baubeschreibung

Die Baumaßnahmen sind in der Baubeschreibung beschrieben. Sie bedürfen einer Baugenehmigung.

(3) Änderung der Leistungen des Verkäufers

Der Verkäufer kann von dieser Bauausführung nicht abweichen, außer, wenn dies technisch zweckmäßig oder aufgrund bau-, sanierungs- oder nachbarrechtlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten erforderlich ist und ein triftiger Grund für die Änderung vorliegt. Die Abweichung darf aber nicht wertmindernd sein und muss unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers für den Käufer zumutbar sein.

Die in den Plänen oder Prospektunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände oder Zusatzausstattungen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie gelten lediglich als Hinweis, wie das Kaufobjekt ausgestattet werden kann. Maßgebend ist die Baubeschreibung.

(4) Besondere Vereinbarungen

Individuelle Abweichungen von der Baubeschreibung sind zwischen den Parteien nicht vereinbart.

Alternative:

Ergänzend zu der Baubeschreibung und von dem Kaufpreis umfasst vereinbaren die Vertragsparteien die Regelungen, die aus der der vorliegenden Niederschrift beigelegten **Anlage 2** ersichtlich sind. Auf diese Anlage wird verwiesen. Sie wird verlesen und ist Gegenstand und Inhalt dieses Vertrages.

(5) Außervertragliche Leistungen

Außerhalb dieses Vertrags vom Käufer beauftragte Leistungen bzw. Baumaßnahmen im und am Kaufgegenstand sind mit der vom Verkäufer beauftragten Bauleitung unmittelbar abzustimmen. Sie sind nicht Gegenstand dieses Vertrages; sie bedürfen jedoch bis zur Übergabe des Kaufgegenstandes der Zustimmung des Verkäufers. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Ausführung solcher Leistungen baurechtlich unzulässig oder mit dem Baufortschritt unvereinbar ist. Die Kosten dieser Leistungen hat der Käufer zu tragen. Wenn diese Leistungen bzw. Baumaßnahmen nicht ausgeführt werden können, so berührt dies den Kaufvertrag nicht. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die vom Käufer außerhalb dieses Vertrags beauftragten Leistungen. Haftungsansprüche sind durch den Käufer mit dem jeweiligen Handwerker bzw. Unternehmer direkt zu vereinbaren.

(6) Vereinbarung mit der Stadt Merseburg

Der Käufer übernimmt aufschiebend bedingt auf die Übergabe die Einhaltung der Verpflichtungen des Verkäufers aus der als Anlage 2 in der vorbezeichneten Grundlagenerkunde enthaltenen **Vereinbarung mit der Stadt Merseburg**. Der Käufer verpflichtet sich, diese Pflichten etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in diesem Vertrag auch geregelt ist, unter welchen Voraussetzungen einkommensteuerliche Absetzungen vorgenommen werden können.

§ 5 Kaufpreis

(1) Kaufpreishöhe

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

EUR _____

(in Worten: Euro _____ 00/100).

Der Kaufpreis wird von den Vertragsparteien einvernehmlich wie folgt aufgeteilt:

- a) Betrag für den anteiligen Grund und Boden: EUR
- b) Betrag für die anteilige vorhandene Altbausubstanz: EUR
- c) Betrag für die anteiligen Herstellungskosten: EUR
- d) Betrag für das Sondernutzungsrecht an dem

Kfz-Stellplatz Nr. _____

EUR

Von dem Kaufpreis ist nach Erklärung des Verkäufers ein Betrag in Höhe von EUR _____ nach dem Programm der KfW förderfähig, wie dies in der Baubeschreibung (Anlage 1 der Grundlagenurkunde) aufgeführt ist.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Grundstückskosten und alle Leistungen, die entsprechend der Baubeschreibung **und der besonderen Vereinbarungen unter vorstehend § 4 Ziffer 4.** von dem Verkäufer zu erbringen sind.

Der Käufer wird dem Verkäufer spätestens mit Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages zum Beleg für die Zahlung des Kaufpreises einen Finanzierungsnachweis vorlegen.

Änderungen der Wohn- und Nutzfläche bis zu 2 % nach unten hin gegenüber der zugrunde gelegten Wohnfläche (berechnet nach der derzeit geltenden Berechnungsverordnung und ausgehend von _____ qm) lassen den Kaufpreis unberührt. Sofern die Wohn- und Nutzfläche um mehr als 2% geringer sein sollte, vermindert sich der Kaufpreis im vollen Verhältnis der Abweichung.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind insbesondere die bei den Notaren, dem Grundbuchamt und Behörden anfallenden Kosten für diesen Vertrag und die Kosten für die im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer erforderlich werdenden Hypotheken- oder Grundschuldurkunden und die Kosten einer Zwischenfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer. Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

(2) Kaufpreiszahlung, Fälligkeit

2.1.

Der Kaufpreis ist aus den folgenden Vom- Hundert- Sätzen zusammzusetzen und in höchstens sieben Teilbeträgen wie folgt fällig zu stellen:

2.1.1.

- a) 30,0 % nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß 2.1.2 oder gemäß 2.3 sowie nach Beginn der Erdarbeiten
- b) 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
- c) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
- d) 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
2,1 % für den Estrich,
2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- e) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
2,1 % für die Fassadenarbeiten,
- f) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der Notar wies darauf hin, dass der Verkäufer nach § 632 a BGB und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom Käufer nur Abschlagszahlungen in der Höhe des Wertes der von ihm objektiv erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen kann, nicht aber Vorauszahlungen für von dem Verkäufer noch nicht erbrachte Bauleistungen.

2.1.2.

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für sämtliche Zahlungen des Käufers ist die Mitteilung des Notars, dass:

- (a) alle etwaigen zum **Vollzug und zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen** vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen;
- (b) die Begründung des vertragsgegenständlichen Sondereigentums (einschließlich Zuweisung eines etwaig mitverkauften Sondernutzungsrechts) grundbuchlich vollzogen und die nachstehend bewilligte **Eigentumsübertragungsvormerkung** (auch: **Auflassungsvormerkung**) am Kaufgegenstand zugunsten des Käufers im Rang nach den in den Vormerkungen näher bezeichneten Belastungen und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen ist. Unter der Mitwirkung des Käufers bestellte Grundstücksbelastungen dürfen im Range vorgehen, ebenso Grundpfandrechte, an deren Bestellung der Käufer nicht mitgewirkt hat, sofern deren Lastenfreistellung gemäß nachfolgendem lit. c. gesichert ist.
- (c) die Freistellung des Kaufgegenstandes von allen Grundpfandrechten, die der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet ist.

Die Freistellung im vorstehenden Sinne ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der jeweilige Grundpfandrechtsgläubiger vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß im Rahmen der vorstehend Ziffer 2.1.1 bereits geleisteten Teilbeträge bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes zurückzuzahlen.

Soweit es sich bei den Grundpfandrechtsgläubigern nicht um inländische Kreditinstitute oder Versicherungen handelt, gelten ergänzend zur Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen (aa) und (bb):

- (i) Bezogen auf Lasten in Abteilung III, die nicht auf Veranlassung des Käufers eingetragen werden oder werden sollen, muss zur Sicherung der Verpflichtung des jeweiligen Gläubigers aus dem vorstehend bezeichneten Freistellungsversprechen eine **Löschungsvormerkung an dem Grundpfandrecht** zugunsten des Käufers bewilligt und eingetragen sein.

- (ii) Zusätzlich muss ein Grundpfandrechtsgläubiger im Rang hinter eine auf Veranlassung der Käuferseite bestellte Kaufpreisfinanzierungsgrundschuld zurücktreten.

Der Notar wird die Beteiligten über das Vorliegen der Voraussetzungen zu vorstehend lit. a) bis c) unverzüglich unterrichten, dabei vorab über den Eintritt der Voraussetzungen zu vorstehend lit. a) und b).

2.1.3.

Weitere allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung für sämtliche Zahlungen des Käufers ist das **Vorliegen der Baugenehmigung** für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben. Das Vorliegen dieser allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzung wird vom Notar nicht überwacht, sondern ist dem Käufer durch den Verkäufer nachzuweisen. Der Verkäufer teilt mit, dass die Baugenehmigung der Stadt Merseburg beantragt ist. Der Käufer wird eine Kopie des Dokuments der Textteile der Baugenehmigung vom Verkäufer erhalten.

2.1.4.

Nachdem der Notar gegenüber dem Käufer die Bestätigung gemäß Nr. 2.1.2. abgegeben hat, ist der Kaufpreis in den Teilbeträgen gemäß Nr. 2.1.1. zu zahlen.

Der Verkäufer ruft die Teilbeträge entsprechend dem erreichten Bautenstand ab, wobei hierüber jeweils eine Bestätigung des verantwortlichen Bauleiters den Zahlungsaufforderungen beizufügen ist (Bautenstandsmitteilung).

Der Käufer ist zur eigenen Überprüfung des Bautenstandes berechtigt und kann hierzu - auf seine Kosten - einen eigenen Architekten oder Sachverständigen hinzuziehen. Der Käufer ist dafür nach Terminabsprache mit dem Verkäufer berechtigt, die Baustelle auf eigene Gefahr zu betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen. Er hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten.

Die Höhe der von dem Käufer nach der ersten Rate weiter zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er diese jedoch nur aus den vorgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens weitere sechs Raten anfordern darf.

Die Teilbeträge sind jeweils zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind und nicht vor Ablauf von 14 Kalendertagen nach Eingang der Zahlungsaufforderung bei dem Käufer.

5 % des Kaufpreises sind zur Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Gesamtobjekts ohne wesentliche Mängel von der erstfälligen Zahlung einzubehalten. Zur Abwendung des Einbehalts kann der Verkäufer die Sicherheit auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich des Forderungssicherungsgesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers erbringen. Die Garantieurkunde oder das Zahlungsverprechen sollen bei dem beurkundenden Notar hinterlegt werden. Der Notar wird angewiesen, das Original dieser Erklärung treuhänderisch für den Käufer zu verwahren, das jederzeit von dem Käufer herausverlangt werden kann und an den Sicherungsgeber zurückzugeben ist, wenn der Sicherheitsfall nicht mehr eintreten kann. Der Notar wird dem Käufer den Eingang der Garantieurkunde oder des Zahlungsverprechens bestätigen.

Im Verwahrungsfalle wird der Notar unwiderruflich vom Käufer angewiesen, die Garantiekunde oder das Zahlungsverprechen an den Verkäufer zurückzugeben, sobald die Herstellung des Gesamtobjekts ohne wesentliche Mängel erfolgt ist. Diese Voraussetzung gilt dem Notar gegenüber als nachgewiesen, wenn ihm das vom Käufer unterzeichnete Abnahmeprotokoll im Original vorliegt, aus dem sich ergibt, dass der Käufer den Kaufgegenstand als vertragsgerecht abgenommen hat oder der Käufer den Notar hierzu schriftlich auffordert.

2.2.

Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto des Verkäufers zu zahlen:

Kontoinhaber: CWG GmbH & Co. Merseburger Denkmalprojekte KG
Kreditinstitut:
IBAN:
BIC:

2.3.

Der Klarheit halber wird nochmals festgestellt, dass der Kaufpreis in den Teilbeträgen gemäß Nr. 2.1.1 jeweils entsprechend dem tatsächlich erreichten Bautenstand zu zahlen ist.

(3) Aufrechnung

Die Aufrechnung mit Ansprüchen des Käufers ist ausgeschlossen, es sei denn diese Aufrechnung erfolgt mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Unbeschadet hiervon sind die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche des Käufers.

(4) Verzinsung

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so kommt er in Verzug, ohne dass es einer besonderen Mahnung des Verkäufers bedarf. Im Falle des Verzuges ist der jeweils offene Betrag mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz als Nebenleistung zum Kaufpreis zu verzinsen. Zinsen sind direkt an den Verkäufer zu zahlen. Dem Verkäufer bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Das gilt auch dann, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer deshalb nicht gezahlt werden kann, weil Treuhandauflagen aus von dem Käufer zu vertretenden Gründen nicht erfüllbar sind.

(5) Erschließungskosten

Mit dem Kaufpreis abgegolten sind die anteiligen Kosten für Erschließungsmaßnahmen nach dem BauGB, soweit sie mit der bestehenden oder im Zuge der Bauerrichtung geplanten Erschließung zusammenhängen, sowie die Herstellungsbeiträge und die Kosten der Anschlüsse an Strom, Wasser, Abwasser und Heizenergie.

(6) Finanzierung, Vollmacht

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises mitzuwirken. Er erteilt dem Käufer hierzu folgende Vollmachten:

6.1.

Der Verkäufer ermächtigt den Käufer (bei mehreren Käufern auch jeden einzelnen) - und zwar einschließlich der Erteilung von Untervollmacht -, das erworbene Wohnungseigentum in Höhe des Kaufpreises zuzüglich 20 % mit Grundpfandrechten nebst Zinsen bis zu 18 % jährlich und Nebenleistungen bis zu 10 % des Grundpfandrechtskapitals einmalig sowie der Zwangsvollstreckungsunterwerfung in den Kaufgegenstand gemäß § 800 ZPO schon vor der Eigentumsumschreibung auf den Käufer zu belasten.

6.2.

Von der Belastungsvollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn der amtierende Notar es im Innenverhältnis für sichergestellt hält, dass die durch das Grundpfandrecht zu sichernden Darlehen erststellig bis zur Höhe des Kaufpreises vertragsgemäß gezahlt werden und die Grundschuldbestellungsurkunde folgende Sicherungsabrede enthält:

„Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungs- erklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab der Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen.“

6.3.

Der Verkäufer übernimmt aus derartigen Beleihungen keinerlei schuldrechtliche Verpflichtungen, sondern duldet lediglich die dingliche Eintragung derselben im Grundbuch.

Der Käufer befreit den Verkäufer von jeglicher Inanspruchnahme seitens Dritter aus derartigen aufzunehmenden Belastungen nebst Zinsen und Nebenleistungen und Kosten, und zwar sowohl bei der Bestellung als auch der späteren Löschung.

6.4.

Der Käufer weist das finanzierende Kreditinstitut schon jetzt an, das Darlehen bis zur Höhe des jeweils fälligen (Teil-) Kaufpreises vertragsgemäß zu überweisen.

Die Zahlung des Kaufpreises darf von dem finanzierenden Kreditinstitut nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Eintragung des Grundpfandrechtes an rangerster Stelle in Abteilung III und im Rang nach der von dem Käufer in diesem Vertrag übernommenen Belastung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt ist, sondern nur davon, dass der entsprechend beantragten Eintragung Hindernisse nicht entgegenstehen.

6.5.

Der Käufer darf die Belastungsvollmacht nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar verwenden.

Der Käufer verzichtet auf sein eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

6.6.

Die Voraussetzungen zur Ausübung der vorstehenden Vollmachten hat das Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

(7) KfW-Förderung

7.1.

Der Käufer erhält von dem Verkäufer nach erfolgten Baumaßnahmen diejenigen Unterlagen zu Verfügung gestellt, die zur Inanspruchnahme eines der in der Baubeschreibung (Anlage 1 der Grundlagenurkunde) genannten KfW-Programme erforderlich sind. Der Verkäufer erstellt diese Unterlagen bzw. übergibt sie dem Käufer in Kopie. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die genannten Programme durch Richtlinien geregelt sind, die er einzuhalten hat. Es ist ein zertifizierter Prüfer für die Antragstellung, auch baubegleitend zu beauftragen. Ergänzend wird ein Energieausweis gemäß ENEV ausgestellt werden. Die für die Zusammenstellung und Prüfung der Unterlagen und der durchgeführten Maßnahmen anfallenden Kosten übernimmt der Verkäufer.

7.2.

Der Verkäufer wird dem Käufer ferner nach erfolgten Baumaßnahmen notwendige Unterlagen zur Inanspruchnahme von Absetzungen für Abnutzung (AfA) übergeben bzw. die erforderlichen Bescheinigungen beantragen. Etwaige Kosten, die für die Erteilung von solchen Bescheinigungen erhoben werden, trägt der Käufer.

7.3.

Die steuerliche Geltendmachung von AfA bei den zuständigen Finanzbehörden obliegt dem Käufer auf eigene Gefahr und eigene Kosten.

§ 6 Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

(1) Fertigstellung / Bezugsfertigkeit

Die Bezugsfertigkeit des Sondereigentums wird zum 30.04.2022 zugesichert. Eine frühere Fertigstellung ist zulässig. Die Bezugsfertigkeit ist gegeben, wenn der Bau nach der Verkehrsauffassung soweit fortgeschritten ist, dass den künftigen Bewohnern oder Benutzern zugemutet werden kann, den Kaufgegenstand zu beziehen. Als bezugsfertig gilt der Kaufgegenstand demnach auch dann, wenn das Treppenhaus, die Fassade, Terrassen, Balkone, die Außenanlagen einschließlich Müllstellplatz und der Keller noch nicht restlos fertiggestellt oder noch geringfügige Nachhol- und Ausbesserungsarbeiten zu erbringen sind.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich die Arbeiten am Gemeinschaftseigentum bis zum 31.08.2022 hinziehen können und hierdurch Beeinträchtigungen eintreten können; diese duldet der Käufer entschädigungslos.

Behinderungen bei der Herstellung der Bezugsfertigkeit aus Gründen, die verkäuferseitig nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Schlechtwetterzeiten, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Eine entsprechende Behinderung ist vom Verkäufer unverzüglich nach Eintritt der Behinderung dem Käufer anzuzeigen. Die Verlängerung der Herstellungsfrist wird jeweils 2 Monate nach Eintritt einer Behinderung unter Berechnung der Verschiebung vom Verkäufer mitgeteilt.

Eine Behinderung wegen Schlechtwettertagen hat der Käufer durch einen Nachweis des Deutschen Wetterdienstes in Textform zu belegen. Die Kosten der Nachweiserbringung sind vom Verkäufer zu tragen.

Die vollständige Fertigstellung hat entsprechend den Witterungsverhältnissen sobald wie möglich zu erfolgen.

Der Verkäufer hat dem Käufer spätestens bei der Besitzübergabe einen Energieausweis im Sinne von § 16 Energieeinsparverordnung (EnEV) zu übergeben. Die hierin enthaltenen Angaben sind allerdings keine Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung betreffend den Kaufgegenstand.

(2) Besitz, Nutzen, Lasten, Übergabe

Der Besitz, die Gefahr, Nutzungen und Lasten einschließlich der Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes gehen mit Abnahme und Feststellung der bezugsfertigen Herstellung des Kaufgegenstandes und Belegung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten auf den Käufer über.

Der Käufer zahlt ab der Übergabe die anteiligen Betriebskosten bzw. Wohngelder in der von der Hausverwaltung anzugebenden Höhe sowie die Verwaltergebühr.

(3) Abnahme

3.1.

Die Abnahme der Wohnung (Sondereigentum) erfolgt gesondert durch den Käufer, sobald die Wohnung bezugsfertig erstellt ist. Der Verkäufer hat die Herstellung der Bezugsfertigkeit und den Termin für die Abnahme dem Käufer mit einer Frist von zwei (2) Wochen zwischen Absendung der Mitteilung und der vorgesehenen Abnahme schriftlich mitzuteilen.

Die Bezugsfertigkeit setzt nicht die vollständige Fertigstellung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Einrichtungen voraus, wobei diese unverzüglich und unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse fertigzustellen sind. Zumutbare Zugänge zum Kaufobjekt müssen bei Bezugsfertigkeit jedoch erstellt sein.

Das Vorhandensein von Mängeln oder von noch ausstehenden Leistungen, die den Gebrauch des Vertragsobjektes nicht wesentlich beeinträchtigen, berechtigt nicht dazu, die Abnahme zu verweigern.

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Kaufgegenstandes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch eventuell fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind.

Erscheint der Käufer oder ein von ihm bevollmächtigter Vertreter zu dem Abnahmetermin nicht, fordert ihn der Verkäufer noch einmal in gleicher Weise zur Abnahme des Kaufgegenstandes auf mit der Maßgabe, dass die Frist zwischen Absendung der Mitteilung und dem neuen Abnahmetermin zwei Wochen betragen muss, die Mitteilung den zusätzlichen Hinweis enthalten muss, dass der Kaufgegenstand als ordnungsgemäß abgenommen gilt, wenn der Käufer oder ein von ihm bevollmächtigter Vertreter auch nicht zum 2. Abnahmetermin erscheinen und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der vorstehenden Fristen unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Erscheint der Käufer oder ein von ihm bevollmächtigter Vertreter auch zum 2. Termin nicht, so gilt der Kaufgegenstand als ordnungsgemäß abgenommen, wenn der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der vorstehenden Fristen unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Die sonstigen Gewährleistungsbestimmungen bleiben davon unberührt.

3.2.

Die Abnahme der von dem Verkäufer nach der Baubeschreibung zu erbringenden Bauleistungen an dem Gemeinschaftseigentum erfolgt durch die zukünftigen, durch Eigentumsübertragungsvormerkungen gesicherten Mitglieder der Eigentümergemeinschaft.

Der Verkäufer hat dem Käufer den Termin für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit einer Frist von zwei Wochen zwischen Absendung der Mitteilung und der vorgesehenen Abnahme schriftlich mitzuteilen.

3.3.

Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er vom Übergabetag an auch verpflichtet ist, alle Gegenstände mit der nötigen Sorgfalt zu behandeln und auf seine Kosten und Gefahr regelmäßig Wartungsarbeiten sowie erforderlichenfalls Instandhaltungen und Instandsetzungen durchführen zu lassen.

3.4.

Sofern der Käufer oder dessen Mieter den Kaufgegenstand vor der Abnahme in Gebrauch nehmen sollten, tritt eine Umkehr der Beweislast in der Weise ein, dass der Käufer nachzuweisen hat, dass es sich bei diesen Mängeln um von dem Verkäufer zu beseitigende Baumängel handelt. Dem Käufer bleibt unbenommen, das Gegenteil nachzuweisen.

§ 7 Rechte des Käufers bei Mängeln

(1) Rechtsmängel

Der Verkäufer haftet dafür, dass Besitz und Eigentum frei von Rechten Dritter auf den Käufer übergehen, soweit sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt.

(2) Sachmängel

2.1.

Für die genaue Größe und Beschaffenheit des Baugrundstücks übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten am Grundstück nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Grundstück genau besichtigt und kauft es, wie es steht und liegt, unter Ausschluss der Rechte wegen Sachmängeln in den vorgenannten Grenzen.

2.2.

Soweit Teile des vorhandenen Gebäudes nicht von den Baumaßnahmen betroffen werden, übernimmt der Käufer diese Gebäudeteile im derzeitigen Zustand. Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels für etwa schon vorhandene Sachmängel bei denjenigen Teilen des Vertragsobjektes, die von den Baumaßnahmen nicht betroffen sind und unverändert bleiben, werden ausgeschlossen. Der Verkäufer übernimmt insoweit also keine Haftung für die bauliche und technische Beschaffenheit dieser Teile des Vertragsobjektes (Altbausubstanz), die im Rahmen der Baumaßnahmen unverändert belassen werden.

2.3.

Von den vorstehend vereinbarten Ausschlüssen wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

2.4.

Wegen etwaiger Mängel an den geschuldeten Bauleistungen, die erst nach der Abnahme auftreten oder die sich der Käufer bei der Abnahme vorbehalten hat, stehen dem Käufer - soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist - die gesetzlichen Rechte nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu. Er kann zunächst die Beseitigung des Mangels verlangen.

2.5.

Davon unberührt bleibt die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers während der Nacherfüllungsfrist für Anstriche, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtungen sowie für Außenanlagen. Der Käufer verpflichtet sich, auftretende Baumängel unverzüglich dem Verkäufer anzuzeigen.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der fehlerhaften Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf Mängel, die durch normale Abnutzung auftreten.

Der Verkäufer haftet auch nicht für Mängel, die Ihre Ursache in einem nicht vermeidbaren bauphysikalischen Grund haben, wie z.B. Schwindrisse, soweit diese nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen und innerhalb der DIN-Normen liegen.

Für Eigenaufträge des Käufers an Dritte ist jegliche Haftung des Verkäufers ausgeschlossen.

Die Verjährungsfrist für Mängel an Bauleistungen beginnt mit der jeweiligen Abnahme für die bis dahin erbrachten Leistungen. Die Verjährungsfrist für Mängel an beweglichen Gegenständen beginnt mit der Übergabe des Kaufgegenstandes.

(3) Schadensersatz

Für den Fall, dass die vereinbarte Frist zur Fertigstellung des hier erworbenen Sondereigentums aus Gründen überschritten wird, die der Verkäufer nach diesem Vertrag zu vertreten hat, und es aus diesem Grund nicht zur Übergabe des Sondereigentums kommt, hat der Käufer gegen den Verkäufer Anspruch auf einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 7,50 EUR je angefangenem Kalendermonat und je qm Wohn-/ Nutzfläche gemäß § 5 dieses Vertrages. Einen weiteren Schadenersatz schließen die Beteiligten aus. Sie sind sich einig, dass der Schaden ausschließlich in einem entgangenen Gewinn aus Vermietung aufgrund verspäteter Übergabe besteht, der mit diesem pauschalen Schadenersatz abgedeckt ist. Der Käufer beabsichtigt die Vermietung des Kaufgegenstands. Dem Käufer bleibt der Nachweis weiterer Schäden vorbehalten. Die Haftung des Verkäufers ist zudem nicht begrenzt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

(4) Abtretung

Der Verkäufer tritt hiermit an den Käufer alle Ansprüche gegen Planer und Bauunternehmen ab, die irgend mit dem Kaufobjekt zusammenhängen (vor allem Ansprüche auf Erfüllung, Gewährleistung oder Schadensersatz).

Soweit es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, wird der Anspruch an die Wohnungseigentümergeinschaft abgetreten werden.

Diese Abtretung wird jeweils wirksam, wenn und soweit der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen im Verzug ist oder die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen oder verjährt sind.

(5) Haftungsausschluss

4.1.

Der Verkäufer übernimmt generell keine Haftung dafür, dass die vom Käufer mit dem Abschluss dieses Vertrages etwa angestrebten steuerlichen Wirkungen oder wirtschaftlichen Ergebnisse auch eintreten werden. Der Verkäufer übernimmt auch keine Haftung für die einkommensteuerliche Anerkennung der Kaufpreisaufteilung gemäß § 5 Ziffer 1. Der Verkäufer hat keine steuerliche Beratung erteilt.

Der Käufer versichert, dass er auch von dritter Seite aus Prospekten oder sonstigen Verkaufsunterlagen oder mündlichen Informationen keine Zusicherungen zu dem Kaufgegenstand erhalten habe, die von den Angaben in diesem Vertrag abweichen.

4.2.

Das Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet. Bis zur Abnahme steht das Hausrecht ausschließlich dem Verkäufer zu. Der Käufer ist nur berechtigt, in Anwesenheit eines Beauftragten des Verkäufers oder eines von der Bauleitung bestimmten Dritten die Baustelle zu betreten. Er kann sich durch eine fachkundige Person eigener Wahl vertreten lassen.

§ 8 Grundbucheintragungen

(1) Eigentumsübertragungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt und die Vertragsparteien beantragen die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruches an dem Kaufgegenstand im Grundbuch.

Der Käufer **bewilligt und beantragt** heute schon die Löschung dieser Eigentumsübertragungsvormerkungen zugleich mit der Umschreibung des Eigentums auf ihn, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung bestehen.

Weiterhin bewilligt der Käufer den Rangrücktritt der jeweiligen Eigentumsübertragungsvormerkung gegenüber den Grundpfandrechten, die aufgrund der ihm in diesem Vertrag durch den Verkäufer eingeräumten Finanzierungs- Belastungsvollmacht bestellt und einzutragen sind.

(2) Auflassungsvollmacht

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit gegenseitig, die Auflassung zugunsten des Käufers zu erklären und entgegenzunehmen, sobald der Kaufpreis belegt ist.

Der Verkäufer hat auf Verlangen des Käufers die Auflassung auch schon vor vollständiger Kaufpreiszahlung zu erklären, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung des Kaufgegenstandes feststeht und der Kaufpreis entsprechend der von dem Verkäufer erbrachten Leistung bezahlt ist.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Notariatsmitarbeiterinnen des amtierenden Notars unter Verwendung der Vollmacht gemäß nachfolgend § 10 Ziffer 3. in einer Nachtragsurkunde den Kaufgegenstand an den Käufer bei Vorliegen der entsprechenden vertraglichen Voraussetzungen auflassen.

(3) Löschungen

Die Vertragsparteien stimmen der Löschung aller Belastungen zu, ausgenommen solche, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt oder die er durch diesen Vertrag ausdrücklich übernommen hat, und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

(4) Vollzug

Der Notar wird von den Beteiligten beauftragt, die für die Umschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer erforderlichen Anträge zu stellen, insbesondere erforderliche Genehmigungen bzw. Bestätigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie etwa notwendig werdende Rechtsmittel einzulegen, die zum Vollzug des Kaufvertrages notwendig sind. Des weiteren ist der Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, die verfahrensrechtlichen Erklärungen der Beteiligten in dieser Urkunde nachträglich zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuchrechtlichen Erfordernissen anzupassen sowie Rangbestimmungen zu Anträgen an das Grundbuchamt zu treffen. Er ist berechtigt, alle Anträge einzeln, getrennt und in beliebiger Reihenfolge zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

Die Vertragsparteien verzichten hiermit allseits auf eigene Antrags- oder Rücknahmerechte.

§ 9 Eigentumswohnanlage

(1)

Der Kaufgegenstand ist mit Beschränkungen zu Gunsten anderer Miteigentümer belastet, die sich durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte und ggfs. Sondernutzungsrechte ergeben. Der Inhalt der Eintragungen ist dem Käufer bekannt und wurde zwischen den Beteiligten und dem beurkundenden Notar erörtert.

Der Käufer erkennt die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung für sich als verbindlich an; er übernimmt ab dem Tag der Abnahme des Sondereigentums die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten, die gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und der Verwaltung bestehen.

Mit diesem Tage gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten des Kaufgegenstandes auf den Käufer über. Er übernimmt mit diesem Tage ferner alle Rechte und Pflichten des Verkäufers, die gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und der Verwaltung bestehen, auch soweit sich die Rechte und Pflichten nicht aus dem Grundbuch ergeben. Er verpflichtet sich, mit der bestellten Verwaltung einen Verwaltervertrag abzuschließen und der Verwaltung eine Verwaltervollmacht zu erteilen sowie dem für den Aufzug abzuschließenden Wartungsvertrag beizutreten und die in der Teilungserklärung Teil II, §§ 6 und 7 aufgeführten Kosten zu tragen.

(2)

Die Rechte und Pflichten des Käufers hinsichtlich des Kaufgegenstandes ergeben sich im Übrigen aus der vorbezeichneten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Der Käufer übernimmt insgesamt die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten.

(3)

Der Käufer verpflichtet sich, etwaigen Nacherwerbern des Kaufgegenstandes die gleichen Verpflichtungen aufzuerlegen, wie er sie übernommen hat, insbesondere auch seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung der Weitergabe auch an dessen Rechtsnachfolger zu verpflichten, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes

Vermögen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den jeweiligen Verwalter, und auch gegenüber dem Verwalter wegen der Forderung an Wohngeld und Umlagen zu unterwerfen und die unverzügliche Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Verhandlung zu Händen des Verwalters zu beantragen.

(4)

Der Käufer verpflichtet sich, das monatlich im Voraus zu entrichtende Wohngeld, das zurzeit für den Kaufgegenstand noch nicht genau feststeht, ab der Übergabe an den Verwalter zu entrichten.

Der Käufer unterwirft sich wegen der vorstehend übernommenen Verpflichtung zur Zahlung von Wohngeld, und zwar in Höhe eines voraussichtlichen Jahresbetrages in einer Höhe von insgesamt EUR [REDACTED] für die kaufgegenständliche Wohnung ([REDACTED] qm), gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den jeweiligen Verwalter, der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der beurkundende Notar wird ermächtigt, den Berechtigten jederzeit ohne Nachweis der Fälligkeit der Forderung eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen.

(5)

Der Käufer übernimmt insbesondere die sich aus der vorbezeichneten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 20.12.2019 (UR-Nr. G 711/2019 des amtierenden Notars) hierzu ergebenden Verpflichtungen und er erklärt hiermit ausdrücklich, dass er alle aufgeführten Rechte, Ermächtigungen, Vollmachten etc. zugunsten der erwähnten Eigentümer unwiderruflich nochmals bestätigt bzw. im eigenen Namen erteilt. Der Käufer erteilt dem Verkäufer weiterhin vorsorglich sämtliche Vollmachten zur Bestellung von Grunddienstbarkeiten und gegebenenfalls Baulasten gemäß der Regelung in Teil II § 5 a der Teilungserklärung und stimmt auch den eventuellen Baumaßnahmen im Zusammenhang hiermit zu und wird einen eventuellen Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten, auch mit der Verpflichtung, dass dieser Rechtsnachfolger wiederum seine Rechtsnachfolger verpflichtet.

(6)

Der Käufer erteilt weiterhin dem Verkäufer unwiderrufliche

VOLLMACHT

- 6.1. die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung abzuändern und zu ergänzen, insbesondere alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum Vollzug und insbesondere der Eintragung der Aufteilung im Grundbuch sowie späterer Änderungen der Teilungserklärung erforderlich und zweckdienlich sind;
- 6.2. ferner darüber hinaus die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung abzuändern und zu ergänzen, insbesondere alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umzuwandeln und umgekehrt, ferner Sondernutzungsrechte zu bilden und zuzuordnen und bestehende Sondernutzungsrechte zu verändern, aufzuheben oder neu zuzuordnen;
- 6.3. Identitätserklärungen bzgl. des Kaufgegenstandes nach Anlegung der Grundbuchblätter abzugeben sowie die Auflassung für beide Vertragsparteien zu erklären und die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen.

Die vorstehenden Vollmachten sind dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt erteilt.

§ 10 Weitere Vollmachten

(1) Gegenseitige Bevollmächtigung bei mehreren Käufern

Soweit der Kaufgegenstand von mehreren Käufern erworben wird, erteilen sich diese hiermit gegenseitig Vollmacht, alle Erklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, die mit dem Kaufgegenstand und der Abwicklung dieses Vertrages zusammenhängen oder etwaige im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehende Grundpfandrechtsbestellungen betreffen einschließlich der Abgabe von Schuldanerkenntnissen mit Vollstreckungsunterwerfung. Sie bevollmächtigen sich weiterhin gegenseitig, sich bei stattfindenden Wohnungseigentümersammlungen zu vertreten und das Stimmrecht auszuüben.

Alternative

- entfällt -

(2) Vollmacht des Käufers

Der Käufer erteilt dem Verkäufer folgende unwiderrufliche

VOLLMACHT

- 2.1. zur Bewilligung von Dienstbarkeiten und Baulasten für Nachbargrundstücke, für das Land Sachsen Anhalt bzw. das zuständige Amt von Merseburg und für Versorgungsanlagen,
- 2.2. zum Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung des Käufers hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Verkäufers gemäß § 1 Ziffer 2. und Dienstbarkeiten aufgrund dieser Urkunde,
- 2.3. den Verwaltervertrag mit dem bestellten Verwalter abzuschließen.

(3) Vollmacht an Notariatsmitarbeiterinnen des amtierenden Notars

3.1.

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen die Notariatsmitarbeiterinnen Nadja Nitardy, Gabriele Klein, Marina Hoepner, Annika Rosin, Şafak Gül, Sandra Bölter sowie Manuela Merkel-Zache, alle tätig in der Notariatskanzlei des amtierenden Notars - jede für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB -, zur Abgabe und Entgegennahme eventuell erforderlicher ergänzender Erklärungen, Bewilligungen, Anträge zur Durchführung des Kaufvertrages, die aufgrund von Auflagen des Grundbuchamtes oder sonst erforderlich sind. Sie sind weiterhin ermächtigt und beauftragt, Identitätserklärungen bzgl. des Kaufgegenstandes nach Anlegung der Grundbuchblätter sowie die Auflassung für beide Vertragsparteien zu erklären und die Eigentumsumschreibung zu beantragen sowie Erklärungen zum Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung des Käufers hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers nach § 5 Ziffer (6) und

Finanzierungsgrundpfandrechte des Verkäufers gemäß § 1 Ziffer (3), 3.2 und 3.3. und hinter Dienstbarkeiten aufgrund dieser Urkunde abzugeben.

3.2.

Der Käufer bevollmächtigt die vorgenannten Notariatsmitarbeiterinnen weiterhin, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung zu bewilligen, der Verkäufer erteilt ihnen Vollmacht, die Löschung zu beantragen.

Der amtierende Notar wird angewiesen, die Ausübung dieser Vollmacht durch die Notariatsmitarbeiterinnen nur dann zu bewirken, wenn der Käufer den Kaufpreis nicht oder nicht rechtzeitig zahlt und der Verkäufer gegenüber dem Notar nachweist, dass er wegen Zahlungsverzuges vom Kaufvertrag zurückgetreten ist.

3.3.

Die Bevollmächtigten werden ferner berechtigt, Grundpfandrechte gemäß § 5 Ziffer 6. dieses Vertrages einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO für die Vertragsparteien zu bestellen und den Käufer bei der persönlichen Haftungsübernahme gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger einschließlich der Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu vertreten.

Der Notar belehrte über die Bedeutung, das Wesen und die rechtliche Tragweite einer Grundschuldbestellung, insbesondere über die in der Belastungsvollmacht enthaltene Möglichkeit zur Unterwerfung des Käufers auch in die persönliche Zwangsvollstreckung sowie darüber, dass den Parteien jederzeit Gelegenheit gegeben werde, die Grundschuld selbst zu bestellen.

Der Notar hat den Käufer im Hinblick auf § 17 Abs. 2a Nr. 1 BeurkG nachdrücklich darauf hingewiesen, bei der Beurkundung seiner Finanzierungsgrundpfandrechte persönlich mitzuwirken, um die Möglichkeit nochmaliger notarieller Belehrung wahrnehmen zu können.

Die den Notariatsmitarbeiterinnen des Notars erteilte Belastungsvollmacht soll von diesen nur ausgeübt werden, wenn die Anwesenheit des Käufers bei der Beurkundung aus besonderen persönlichen Gründen nicht möglich ist und dieser deshalb dem Notar einen entsprechenden Auftrag zur Beurkundung mit den bevollmächtigten Angestellten erteilt.

3.4.

Die vorstehenden Vollmachten werden unabhängig von der Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages erteilt. Die Vollmachten sind übertragbar und erlöschen nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Für die bevollmächtigten Mitarbeiterinnen des amtierenden Notars entfällt jede Prüfungspflicht. Diese obliegt lediglich dem amtierenden Notar. Die Bevollmächtigten werden von den Vertragsparteien von jeglicher persönlicher Inanspruchnahme freigestellt.

(4) Allgemeines

Für alle Vollmachten in dieser Urkunde gilt:

4.1.

Die vorstehenden Vollmachten werden unabhängig von der Wirksamkeit des vorliegenden Vertrages erteilt. Die Vollmachten können nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar ausgeübt werden.

4.2.

Die Bevollmächtigten können zugleich für andere Personen handeln und sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmachten werden durch den Tod des Vollmachtgebers nicht berührt und sind auf Dritte übertragbar.

4.3.

Die Vollmacht gemäß vorstehender Ziffer 3.2. erlischt mit Eigentumsübergang auf den Käufer.

4.4.

Die Bevollmächtigten werden von den Vertragsparteien von jeglicher persönlicher Inanspruchnahme freigestellt. Die Voraussetzungen für die Ausübung der vorstehenden Vollmachten hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

§ 11 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

eine Ausfertigung:

- der Verkäufer
- das Grundbuchamt

beglaubigte Abschriften:

- der Verkäufer
- der Käufer
- Finanzierungsgläubiger des Käufers
- Globalgläubiger

einfache Abschriften:

- der Gutachterausschuss
- die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes mit einer Veräußerungsanzeige

Der Käufer erklärt, bereits beglaubigte Abschriften der Teilungserklärung und der Grundlagenurkunde jeweils mit den Anlagen erhalten zu haben.

§ 12 Kosten

(1)

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie von Nachtragsurkunden trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer.

Der Verkäufer trägt die Kosten der Lastenfreistellung.

Auf die gesamtschuldnerische Haftung hat der beurkundende Notar hingewiesen.

(2)

Für den Fall, dass der Käufer den Kaufgegenstand unter Zuhilfenahme eines Maklerunternehmens nach der Übergabe an den Käufer vermietet, erstattet der Verkäufer dem Käufer für die Erstvermietung angefallene Maklergebühren bis zur Höhe von zwei Monatsmieten netto kalt zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

§ 13 Hinweise

Die Beteiligten werden von dem beurkundenden Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass

- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können;
- beide Vertragsteile für die Zahlung der Gebühren bei Gericht und den Notaren sowie die Grunderwerbsteuer haften;
- der Grundbesitz für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, etwa Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz, örtlichen Satzungen und Sanierungssatzung, haftet,
- das Eigentum nicht mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn alle Genehmigungen erteilt sind und die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt,
- aus einer gemäß § 5 Ziffer (7) erteilten vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde eine Zwangsvollstreckung sowohl in den Kaufgegenstand als auch in das sonstige Vermögen des Käufers möglich ist.

§ 14 Unwirksamkeiten, Vertragslücken

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder unvollständig sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig.

Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, in der gebotenen Form die ungültige oder unvollständige Bestimmung so abzuändern, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit der ungültigen oder unvollständigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck weitgehend erreicht wird.

Das Protokoll sowie die Anlage/n wurden den Erschienenen in ihren Wortteilen vorgelesen, Pläne und Grundrisse zur Durchsicht vorgelegt und erörtert; alles wurde von den Erschienenen genehmigt und dieses Protokoll sodann eigenhändig von den Erschienenen und dem Notar wie folgt unterschrieben: