

UR /2010

Öffentliche Urkunde

über

Grundstückskaufvertrag mit Herstellungsverpflichtung

zwischen

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG und TreuBau Freiburg AG
(in Gesellschaft bürgerlichen Rechts)

und

Herrn/Frau/Eheleuten

beurkundet von

Notar Michael Kümmerle

Bertoldstraße 63, 79098 Freiburg

(Tel.: 0761/21 78 14 0; Fax: 0761/21 78 14 29)

e-mail: kanzlei@notar-kuemmerle.de

am 2010

in Freiburg

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung folgenden

KAUFVERTRAG

zur notarieller Niederschrift:

§ 1

Grundbuchstand

Der Verkäufer wird im Grundbuch von Freiburg i. Br., **derzeit Blatt 31.695**, als Eigentümer folgender Raumeigentumseinheiten eingetragen werden:

1. Wohnungseigentum

_____ / 10.000 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück der Gemarkung Freiburg

Flst.-Nr. 1978/4

Stefan-Meier-Straße 30,32

Gebäude- und Freifläche

mit 12 a 06 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr.** _____ bezeichneten Wohneinheit im _____geschoss nebst Kellerraum Nr. ____ im Untergeschoss.

2. Teileigentum

20 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem oben beschriebenen Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **ST** ____ bezeichneten Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss.

Der Verkäufer hat mit Erklärungen in der Urkunde des beurkundenden Notars Michael Kümmerle in Freiburg vom 22.04.2010 (Urkundenrolle Nr. 1004/2010) in Verbindung mit den dort angeschlossenen, verkleinerten Aufteilungsplänen, zu denen die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 2 WEG bei der Stadt Freiburg-Bauordnungsamt beantragt wurde, an dem vorbezeichneten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum begründet.

Die vorgenannte Urkunde samt den Anlagen zur Urkunde vom 22.04.2010

- Vereinbarung zwischen der GdbR Allgeier/TreuBau und dem Land Baden-Württemberg hinsichtlich der Duldung von Immissionen durch Kühl- und Lüftungsanlagen (Anlage 1 zur Teilungserklärung)

- Baulast hinsichtlich der ausschließlichen studentischen Nutzung der Wohneinheiten (Anlage 2 zur Teilungserklärung)
- verkleinerte Abgeschlossenheitspläne (Anlage 3 zur Teilungserklärung)
- Baubeschreibung (Anlage 4 zur Teilungserklärung)
- Aufzugsschlüssel (Anlage 5 zur Teilungserklärung)
- Verwaltervertrag (Anlage 6 zur Teilungserklärung)

liegt zur heutigen Beurkundung in beglaubigter Ablichtung vor. Auf diese Urkunde wird Bezug genommen und verwiesen.

Der Käufer hat Kopie der vorgenannten Urkunde vom 22.04.2010 erhalten. Die Teilungserklärung samt Anlagen ist dem Käufer bekannt.

Die Vertragsteile verzichten darauf, die in Bezug genommene Urkunde vorzulesen und eine Ablichtung als Anlage zur heutigen Urkunde zu nehmen.

Die vorgenannten Raumeigentumseinheiten werden wie folgt belastet sein:

Abteilung II:

lfd.-Nr. 8 Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen durch Kühl- und Lüftungsanlagen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 1978

Dem Verkäufer bleibt das Recht vorbehalten, weitere Dienstbarkeiten zur Sicherung von Mitbenutzungsrechten eintragen zu lassen. Auf § 12 wird hingewiesen. Rein schuldrechtlich ist vereinbart, dass der Verkäufer verpflichtet ist, die dort unter Ziffer 2 aufgeführten Beschränkungen zu beachten.

Abteilung III:

lfd.-Nr. 3 Grundschuld ohne Brief für die Volksbank Freiburg eG in Freiburg in Höhe von € 511.291,88

lfd.-Nr. 4 Grundschuld ohne Brief für die Volksbank Freiburg eG in Freiburg in Höhe von € 1.600.000,00

lfd.-Nr. 5 Grundschuld ohne Brief für die Volksbank Freiburg eG in Freiburg in Höhe von € 3.000.000,00

Diese Grundschulden sollen am Kaufgegenstand gelöscht werden, sobald der heutige Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist. Dem entsprechenden Grundbuchvollzug wird zugestimmt. Grundbuchvollzug soll auf den Tag der Vorlage der Freigabebewilligung der Volksbank Freiburg eG beantragt werden.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am 2010 eingesehen. Es lag bei Beurkundung Ausdruck aus dem elektronischen Grundbuch nach dem Stand vom 2010 vor.

§ 2

Kauf

Der Verkäufer verkauft an den Käufer - mehrere Käufer erwerben zu gleichen Anteilen - den unter § 1 beschriebenen Grundbesitz mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem Zubehör sowie einschließlich der nach § 4 dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistungen.

§ 3

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz bewilligen und beantragen die Vertragsteile - bei mehreren in dem bezeichneten Berechtigungsverhältnis - die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Käufers an dem Vertragsgrundbesitz **im Rang nach den in § 1 genannten Belastungen in das Grundbuch.**

Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit der Eintragung der Auflassung, vorausgesetzt, dass bei Eintragung der Auflassung keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

§ 4

Bauverpflichtung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Apartmenthaus mit Tiefgarage und insbesondere den Kaufgegenstand nach der Baubeschreibung, enthalten in der Urkunde des Notars Michael Kümmerle, Freiburg, vom 22.04.2010, UR-Nr. 1004/2010, und den dort beigefügten Aufteilungsplänen herzustellen, soweit sich nicht aus dieser Urkunde abweichendes ergibt. Wegen der Baubeschreibung wird auf die Urkunde des Notars Michael Kümmerle vom 22.04.2010, UR-Nr. 1004/2010 verwiesen. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt von Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Prospektunterlagen sind nicht Bestandteil dieses Vertrages.

Der Verkäufer hat die Leistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen.

2. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen sind nur zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum/ Sondernutzungsrecht des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen.
Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Kaufgegenstandes nicht mindern.
3. Der Käufer ist nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen und während der Bauzeit das Baugrundstück zu benutzen. Er darf die Baustelle auf eigene Gefahr betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und sich über die Ausführung seiner Sonderwünsche zu informieren. Er hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer gegen den Verkäufer keine Schadenersatzansprüche geltend machen.
4. Abweichungen der Wohn- und Nutzflächen von den sich aus den Plänen ergebenden Flächengrößen sind nur auszugleichen, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und nur, soweit sie 3% übersteigen.
5. Eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung der vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten darf der Käufer nur nach Genehmigung des Verkäufers in Auftrag geben. Die Genehmigung kann insbesondere versagt werden, wenn die Ausführung der Sonderwünsche baurechtlich unzulässig oder mit dem Baufortschritt unvereinbar ist.

Wegen genehmigter Sonderwünsche entfallende Leistungen des Verkäufers führen nur dann und soweit zu einer Minderung des Kaufpreises, als der Verkäufer hierdurch eigene Aufwendungen erspart.

Übernimmt der Verkäufer die Ausführung von Sonderwünschen, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrages. Übernimmt der Käufer die Ausführung der Sonderwünsche, haftet der Verkäufer hinsichtlich der Sonderwünsche weder für fristgerechte Ausführung noch für Sachmängelfreiheit.

Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und

in Absprache mit dem Verkäufer zulässig, gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte. Auch für diese Arbeiten haftet der Verkäufer nicht.

6. Mit den Bauarbeiten wird im Sommer 2010 begonnen. Die Bezugsfertigstellung wird zum Ende Oktober 2011 angestrebt. Ein verbindlicher Übergabetermin ist hiermit nicht vereinbart.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Kaufgegenstands bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt.

Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, infolge höherer Gewalt, durch Streik oder durch Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

§ 5

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

für das Apartment Nr. ____	€ _____
für den Tiefgaragenstellplatz Nr. ____	€ _____
gesamt	€ _____

in Worten: Euro _____

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Im Kaufpreis nicht enthalten sind etwaige Kosten für die Berücksichtigung von Sonderwünschen. Diese sind vom Käufer gegen entsprechende Nachweise an den Verkäufer zu bezahlen.

§ 6

Kaufpreisfälligkeit

- Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. Grundvoraussetzung für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreistraten ist, dass
 - alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen **Genehmigungen** vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen;
 - die **Auflassungsvormerkung** am Vertragsobjekt für den Käufer im Rang nach

den in § 1 genannten sowie etwa unter Mitwirkung des Käufers bestellten Grundstücksbelastungen im Grundbuch eingetragen ist;

- die Lastenfreistellung durch **Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers** gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte 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 durch den Käufer, wobei der Käufer die Rechte aus der Freistellungsverpflichtungserklärung nur geltend machen kann Zug um Zug gegen Rückgabe ihm etwa gestellter Bürgschaften nach den Vorschriften des § 7 i. V. mit § 2 MaBV; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein;
 - wenn dem Käufer eine Sicherheit in Form einer **Bürgschaft** eines deutschen Kreditinstitutes, das eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach dem Gesetz über das Kreditwesen besitzt, für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises übergeben wurde (§ 632 a BGB). Die Bürgschaft ist dem Verkäufer zurückzugeben, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel, aber nicht rechtzeitig fertig gestellt wurde und die Verzögerung vom Verkäufer nicht zu vertreten ist. Die Bürgschaft ist Zug um Zug mit Besitzübergabe zurückzugeben, wenn das Eigentum bis zu diesem Zeitpunkt abgenommen wurde. Ohne Erteilung einer Bürgschaft ist der Käufer berechtigt, von der ersten Kaufpreisrate einen Betrag in Höhe von 5% des Kaufpreises einzubehalten.
2. Der Verkäufer ist berechtigt, abweichend von den vorstehenden Vereinbarungen über die Grundfälligkeit die Zahlung von Kaufpreisraten bei Vorliegen der Voraussetzungen- Erreichen des jeweiligen Bautenstands – im Übrigen zu verlangen, wenn er dem Käufer Sicherheit leistet gemäß den Vorschriften des § 7 i. V. mit § 2 MaBV durch Stellung einer Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes, das eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach dem Gesetz über das Kreditwesen besitzt, wobei die Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte geleistet werden muss. Die Zahlungspflicht tritt erst ein, wenn dem Käufer die Bürgschaftsurkunde ausgehändigt wurde und die

Bürgschaft den Anforderungen der MaBV genügt.

Die jeweilige Bürgschaftsurkunde ist zurückzugeben, sobald die oben beschriebenen Grundvoraussetzungen für die einzelnen Kaufpreistraten vorliegen.

3. Die Kaufpreistraten sind in Vom-Hundert-Sätzen aus der Vertragssumme nach Baufortschritt wie folgt zu zahlen:

1. Rate 30,00% des Gesamtkaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten
2. Rate 33,60% nach Rohbaufertigstellung einschl. Zimmererarbeiten und nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen.
3. Rate 7,00% nach dem Fenstereinbau einschl. Verglasung.
4. Rate 6,30% nach der Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen.
5. Rate 9,10% nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, Estrich und nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.
6. Rate 10,50% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und für die Fassadenarbeiten.
7. Rate 3,50% nach vollständiger Fertigstellung des Kaufobjektes

4. Nach Eintritt der vorgenannten Grundvoraussetzungen sind die Raten zu zahlen innerhalb von 10 Tagen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

Der Zugang der Aufforderung mit Bauleiterbestätigung wird als Ereignis im Sinne des § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB vereinbart. Verzug tritt ein, wenn der Käufer nicht innerhalb von 10 Tagen nach Zugang dieser Aufforderung mit Bauleitererklärung den Kaufpreis bezahlt. Der Käufer kommt nicht in Verzug, so lange die Zahlung infolge eines Umstandes unterbleibt, den er nicht zu vertreten hat.

5. Die Ansprüche des Verkäufers auf Zahlung der vereinbarten Vergütung verjähren in 10 Jahren.

6. Die Raten sind zu zahlen auf das in der Freistellungserklärung des Gläubigers angegebene Konto des Verkäufers. Der Verkäufer hat seinen Kaufpreisanspruch in voller Höhe an diesen Gläubiger abgetreten. Trotz Abtretung steht ihm der Anspruch

auf Zahlung des Kaufpreises zu.

7. Zur Zahlungsfälligkeit der letzten Kaufpreisrate wird festgestellt, dass eine vollständige Fertigstellung im Sinne von § 3 Abs. 2 MaBV auch dann gegeben ist, wenn noch geringfügige Mängel zu beseitigen sind. Insoweit steht dem Käufer lediglich ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des Zweifachen der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten (§ 641 Abs. 3 BGB) zu.
8. Soweit der Käufer Eigenleistungen erbringt, gilt im Hinblick auf die Fälligkeit der Kaufpreisraten die jeweilige Baustufe als erreicht, wenn der Verkäufer die hierzu von ihm zu erbringenden Leistungen erbracht hat. Der Preis für Sonderwünsche ist sofort nach Ausführung und Rechnungsstellung fällig. Eingehende Zahlungen werden zunächst hierfür verwendet.
9. Mehrere Käufer haften gesamtschuldnerisch für die Zahlung des Kaufpreises.

§ 7

Abnahme, Besitzübergang

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Kaufgegenstands. Dies gilt für Gemeinschaftseigentum nur, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegt oder dem Käufer zur Sondernutzung zugewiesen ist.
2. Eine getrennte Übergabe von Wohnung, Tiefgaragenstellplatz und Außenanlagen ist zulässig. Die Bezugsfertigkeit der Wohnung setzt nicht die Fertigstellung der Tiefgarage und der Außenanlagen voraus.
3. Der Abnahmetermin ist dem Käufer mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen. Übernimmt der Käufer das Vertragsobjekt nicht innerhalb von 14 Werktagen nach dem schriftlich mitgeteilten Übergabetermin, so gilt es als unbeanstandet übernommen, wenn der Verkäufer in der Mitteilung ausdrücklich auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.

Das Vertragsobjekt gilt auch als unbeanstandet abgenommen, wenn es ohne Zustimmung des Verkäufers auf Veranlassung des Käufers bezogen oder benutzt wurde oder die Benutzung Dritten überlassen wurde.

4. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Kaufgegenstandes

statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht.

5. Sonstiges Gemeinschaftseigentum ist nach vollständiger Fertigstellung von der zukünftigen Miteigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter Stoll & Partner, abzunehmen.
6. Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abnahme und allen damit im Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte.
7. Besitz und Nutzung gehen nach Abnahme Zug um Zug gegen Bezahlung der bis dorthin fälligen Kaufpreistraten auf den Käufer über. Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet, insbesondere die Bezugsfertigkeitsrate.
Erbringt der Käufer vereinbarungsgemäß zur Herstellung der Bezugsfertigkeit Eigenleistungen, so müssen diese bei der Abnahme und Übergabe an den Käufer nicht ausgeführt sein.

§ 8

Auflassung, Verfügungsbeschränkung

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, das Eigentum am Vertragsobjekt dem Käufer Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.
Die Vertragsteile sind einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz vom Verkäufer auf den Käufer in dem in § 2 angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht. Diese Einigung ist unbedingt. Sie beinhaltet **keine** Eintragungsbewilligung.
Der Verkäufer erteilt dem beurkundenden Notar, dessen Vertreter und Nachfolger einseitig unwiderruflich und unbedingt Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zu bewilligen und ggf. die Auflassung erneut zu erklären; zu dieser Zustimmung ist der Verkäufer spätestens dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist.
Der Eintragungsantrag ist für den Käufer zu stellen.
2. Der Käufer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Verkäufers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teil-

weise abzutreten oder zu verpfänden.

§ 9

Erschließungskosten

Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur bezugsfertigen Erstellung des Kaufgegenstandes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde.

Außerdem trägt er alle Kosten für die Anschlüsse des Kaufgegenstandes an Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Kaufgegenstands sowie die Kosten der inneren Erschließung des Kaufgegenstandes. Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt solche Kosten der Käufer.

Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

Hierzu erklärt der Verkäufer, dass die Erschließungskosten vollständig abgerechnet und bezahlt sind. Eine schriftliche Bestätigung der Stadt Freiburg i.Br. über die vollständige Abrechnung und Bezahlung der Erschließungsbeiträge wird der Verkäufer dem Käufer aushändigen.

§ 10

Gewährleistung

1. Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden; ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.
2. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit 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 Verkäufer schuldet keine Eignung des Grundstücks zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Der Ver-

käufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten sowie Abstandsflächenübernahmen oder Baulasten nicht bekannt sind.

3. Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB, über das der Notar belehrt hat. Bei einem Mangel kann der Käufer zunächst Nacherfüllung verlangen. Bei einem Fehlschlagen der Nacherfüllung kann der Käufer mindern. Will der Käufer bei Fehlschlagen der Nacherfüllung eine Rückgängigmachung des Vertrags oder Schadenersatz statt der ganzen Leistung verlangen, muss er dem Verkäufer eine angemessene Nachfrist zur Beseitigung der Mängel setzen und dabei mitteilen, dass er nach erfolglosem Ablauf der Frist vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz statt der ganzen Leistung beanspruchen will.
4. Garantien werden nicht abgegeben, soweit nicht ausdrücklich anderes in diesem Vertrag vereinbart ist.
5. Die Beteiligten sind darüber einig, dass die Verjährungsfristen mit der Abnahme des Kaufgegenstands durch den Käufer beginnen. Bezüglich des Gemeinschaftseigentums, das nicht vom Käufer allein abzunehmen ist, beginnen die Verjährungsfristen mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums.
6. Für alle vorstehenden Haftungsausschlüsse in dieser gesamten Urkunde gilt: Ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
7. Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz und Arglist.

§ 11

Rücktrittsrecht

Den Beteiligten verbleiben die gesetzlichen Rücktrittsrechte.

Der Verkäufer kann das gesetzliche Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzug des Käufers nur schriftlich ausüben. Ist der Verkäufer nach den gesetzlichen Rücktrittsvorschriften wirksam zurückgetreten, so ist der Käufer, wenn er den Rücktritt zu vertreten hat, verpflichtet, den dem Verkäufer entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Verkäufer kann

unbeschadet der Geltendmachung höherer Ansprüche eine Schadenspauschale in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises geltend machen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass dem Verkäufer ein Schaden in dieser Höhe nicht entstanden ist.

Der Käufer bewilligt bereits heute das Löschen der Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten bei Vertragsrücktritt.

Die dem Käufer entstandenen Kosten und Steuern, insbesondere Notariatsgebühren und Vollzugskosten, etwaige Geldbeschaffungskosten sowie eine eventuelle Grunderwerbsteuer werden im Falle des Rücktritts vom Verkäufer nicht erstattet. Dies gilt auch für etwaige Darlehenszinsen und Nebenleistungen, die vom Käufer zu zahlen sind.

Der beurkundende Notar ist unverzüglich über den Vertragsrücktritt zu unterrichten.

Der Käufer kann mit eigenen Ansprüchen nicht gegen Ansprüche des Verkäufers aufrechnen, es sei denn, er besitzt gegen den Verkäufer unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.

§ 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. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.

Ein Wohngeld für den Kaufgegenstand hat bis zum Besitzübergang der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

Zum Verwalter ist nach Angabe Fa. Stoll & Partner GmbH, Luisenstraße 5, 79098 Freiburg bestimmt. Der Käufer tritt mit Wirkung ab Besitzübergang in die Verpflichtungen aus diesem Vertrag ein.

§ 13

Finanzierungsmitwirkung

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten europäischer Kreditinstitute in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen.

Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde zumindest sinngemäß wiedergegeben werden sollen:

- a. Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
- b. Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an den Verkäufer zu leisten.
- c. Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung an den Käufer.
- d. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung, noch trägt er damit verbundene Kosten.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer, bei mehreren Käufern jedem einzelnen, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschende **Vollmacht**, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist.

Mehrere Käufer **bevollmächtigen** sich hiermit gegenseitig, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um die zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Grundpfandrechte zu bestellen. Insbesondere ist jeder Käufer berechtigt, für den anderen ein abstraktes Schuldanerkenntnis abzugeben und den anderen der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Die vorstehenden Vollmachten sind im Außenverhältnis unbeschränkt.

§ 14

Abwicklung, Vollmachten

1. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den beurkundenden Notar oder seinen Vertreter, für sie einzuholen und entgegenzunehmen:
 - Genehmigungen, auch nicht erschienener Beteiligten, sowie Negativzeugnisse,
 - Vollzugsmitteilungen des Grundbuchamts,
 - die für die Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wie Löschungen, Pfand-

freigaben und Rangrücktritte.

2. Alle genannten Erklärungen sollen spätestens mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar den Vertragsteilen als mitgeteilt gelten und damit rechtswirksam sein. Der beurkundende Notar oder sein Vertreter ist ferner ermächtigt, Teilvollzug dieser Urkunde zu beantragen, sowie Anträge zurückzunehmen und erneut zu stellen.
3. Wenn und soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Auflagen für die Errichtung des Gebäudes und die Gestaltung von Außenanlagen machen sollten, verpflichtet sich der Käufer zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen. Wenn und soweit auf dem in § 1 genannten Grundstück oder benachbarten Grundstücken, die derzeit oder demnächst ebenfalls überbaut werden, Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Kaufgegenstands und/oder der Gesamtanlage oder von Nachbargrundstücken erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Käufer ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten und inhaltsentsprechende Baulasten zu bestellen oder zu übernehmen.
4. Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit Wirkung über seinen Tod hinaus folgende - grundsätzlich mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer endende - im Außenverhältnis uneingeschränkt geltende

V O L L M A C H T

zur Vornahme folgender Rechtshandlungen:

- a) Durchführung aller Geschäfte und Aufgaben des Bauherrn, insbesondere Abgabe sämtlicher, zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen gegenüber Behörden und Privaten;
- b) Abgabe und Entgegennahme der Auflassung; z. B. nach einer Änderung der Teilungserklärung, die eine erneute Beurkundung der Auflassungserklärung erforderlich macht;
- c) Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen - auch bezüglich der Auflassungsvormerkung des Käufers -, soweit diese mit der Bestellung derartiger Dienstbarkeiten in Zusammenhang stehen; die Vollmacht zu c)

bleibt auch nach der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer bestehen.

- d) Weiter erteilt der Käufer dem Verkäufer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht, die oben beschriebene Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen, sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt; im Innenverhältnis - vom Grundbuchamt nicht zu beachten - ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sonder Eigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Die Vollmacht erlischt, wenn sämtliche Wohnungs- und Teileigentums-einheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen vom Verkäufer durch Umschreibung des Eigentums auf Erwerber veräußert sind, frühestens mit Vollzug der vorgenannten Teilungserklärung samt aufgrund dieser Vollmacht etwa erklärten Änderungen im Grundbuch.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger Gebrauch gemacht werden, darüber hinaus auch vor dem Notar Alfons Veit in Emmendingen bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger.

Die Vertragsteile verpflichten sich, bei einer Änderung der Teilungserklärung – Anpassung an den dann bestehenden zulässigerweise errichteten Bauzustand – mitzuwirken und die hierzu erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen formgerecht ohne schuldhaftes Verzögerung abzugeben.

Weiter verpflichtet sich der Käufer, in zumutbarer Weise darauf hinzuwirken, dass auch etwaige künftige dinglich Berechtigte an seinem Raumeigentum, die an einer Änderung der Teilungserklärung durch ihre Zustimmung in grundbuchmäßiger Form mitwirken müssen, die erforderlichen Erklärungen in angemessener Frist abgeben.

Dies gilt nur für solche Änderungen der Teilungserklärung, denen der heutige Käufer aufgrund der Bestimmungen in diesem Kaufvertrag oder aufgrund der Teilungserklärung seine Zustimmung erteilen muss.

§ 15

Hinweise

Der Notar hat insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; der Vertrag kann andernfalls unwirksam sein.
- Die Eigentumsumschreibung ist erst möglich nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen, wenn die Auflassung erklärt ist und die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.
- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten und beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer und die Kosten bei Notar und Grundbuchamt.
- Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung bringen Gefahren mit sich. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.
- Vollmachten haben Vertrauenscharakter.
- Steuerbelehrung durch den Notar ist nicht erfolgt.

§ 16

Sonstiges

Bis zum Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch können Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag nicht abgetreten werden. Der beurkundende Notar oder sein jeweiliger Vertreter werden ermächtigt, alle Erklärungen und Bewilligungen zur Durchführung und zum Vollzug der Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge - auch teilweise oder eingeschränkt - zum Grundbuch zu stellen, zu ergänzen und zurückzunehmen ohne Beschränkung auf § 15 GBO. Im Übrigen gelten alle zum Vollzug der Urkunde erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen allen Beteiligten mit Eingang beim beurkundenden Notar als zugegangen.

§ 17

Vollzugsvollmacht

Die Beteiligten erteilen den jeweiligen Mitarbeiterinnen des Notariats, derzeit Frau Melanie Plieninger, Frau Beatrix Walter und Frau Tanja Groß, - je einzeln - unter

Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die von der Urkundswirksamkeit unabhängige, durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschende **Vollmacht**, beliebige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieser Urkunde und etwa notwendig werdender Änderungen dieser Urkunde sowie zur Löschung auf dem Vertragsgegenstand eingetragener Belastungen erforderlich oder zweckdienlich sind oder damit irgendwie zusammenhängen, sowie zur Herbeiführung und Entgegennahme aller zu dieser Urkunde und zu ihrem Vollzug etwa erforderlichen Genehmigungen.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt mit Ausnahme der auch im Außenverhältnis zu beachtenden Einschränkung, dass von ihr nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger Gebrauch gemacht werden darf. Die vorstehende Vollmacht erlischt 2 Monate nach Grundbuchvollzug, wobei zuvor aufgrund der Vollmacht vorgenommene Erklärungen wirksam bleiben. Der beurkundende Notar ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt ermächtigt.

§ 18

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

§ 19

Schlussbestimmungen

Die Kosten dieser Urkunde, des Vollzuges, der etwa erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse (ausgenommen die Genehmigungserklärung des Verkäufers) sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der künftigen Gebäudeaufnahme und der Fortführung des Liegenschaftskatasters trägt der Käufer als künftiger Eigentümer. Der Käufer trägt auch die Kosten der Auflassung, auch soweit diese erneut erklärt werden muss.

Die Kosten der Löschung der Globalgrundschulden/Bauträgergrundschulden trägt der Verkäufer.

Der Vertrag wird wirksam durch formgerechte Genehmigung durch alle Verkäufer.

Beantragt werden:

- a) UB des Finanzamts Freiburg-Stadt
- b) Abschrift nach § 195 BauGB zur Kaufpreissammlung an die Stadt Freiburg
- c) Ausfertigung für das Grundbuchamt Freiburg zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige zur Eintragung der Auflassungsvormerkung, zunächst zu Händen des Verkäufers zur Vorlage beim Grundbuchamt nach Vollzug der Teilungserklärung
- d)) zwei beglaubigte Abschriften für den Verkäufer
- e) zwei beglaubigte Abschriften für den Käufer, davon 1 zur Weiterleitung an das finanzierende Kreditinstitut des Käufers
- f) Abschrift an die Volksbank Freiburg eG

Diese Urkunde wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

