

Verhandelt

zu _____ am

Vor dem unterzeichneten Notar

erschieden heute

1. Frau/Herr

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigter Vertreter für die Firma

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts _____-,

Die/Der Erschienene wies sich aus durch Vorlage ihres/seines Personalausweises der Bundesrepublik Deutschland Nr.

2. Frau/Herr

Die/Der Erschienene wies sich aus durch Vorlage ihres/seines Personalausweises der Bundesrepublik Deutschland Nr.

3. Frau/Herr

Die/Der Erschienene wies sich aus durch Vorlage ihres/seines Personalausweises der Bundesrepublik Deutschland Nr.

zu 2. und 3.: nachstehend auch **der Käufer** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt.

Die Frage des Notars, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, bereits außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (Vorbefassung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG), wurde von den Erschienenen verneint.

Der amtierende Notar wies darauf hin, dass in einem Kaufvertrag zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher dem Verbraucher vor Beurkundung ausreichend Gelegenheit eingeräumt werden muss, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Dies geschieht in der Regel dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.

Beide Parteien bestätigen auf Nachfrage des Notars, dass dem Käufer der beabsichtigte Text der Beurkundung sowie eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde vom _____ UR-Nr. ____/2003 mit Baubeschreibung spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wurde.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung eines

BAUTRÄGERVERTRAGES MIT AUFLASSUNG

über eine Eigentumswohnung im Objekt _____.

Vorbemerkung

Zum Zwecke der erleichterten Bezugnahme gemäß § 13a BeurkG hat der Bauträger verschiedene für den Vertrag maßgebliche Unterlagen in der Teilungserklärung vom 02.06.2016, UR-Nr. 117/2016 nebst Ergänzung vom 05.09.2016, UR-Nr. 430/2016 und in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 17.05.2016, UR-Nr. 85/2016 des Notars Wolfgang Dickersbach niedergelegt.

Der Notar hat die Erschienenen darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunden als Teil dieses Vertrags für sie verbindlich ist. Auf diese Urkunden wird verwiesen. Beglaubigte Abschriften dieser Urkunden lagen bei dieser Beurkundung vor und wurden mit dem Erwerber erörtert. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist, und dass sie auf deren Vorlesen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichten. Über die Bedeutung dieser Verweisung wurde belehrt.

§ 1 Grundbuchstand; Kaufgegenstand

1. Der Bauträger ist Eigentümer des im Grundbuch von _____ des Amtsgerichts _____ verzeichneten Wohnungs- und Teileigentums:

a) Blatt _____

lfd. Nr. 1 des BV

Gemarkung	Flur	Flurstück		Größe

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit _____ gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart an der Terrassen- und Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit SN _____ bezeichnet.

b) Blatt _____

10/10.000 Miteigentumsanteil an dem in § 1 Ziffer 1 a) bezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. ____ gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

2. Der in Ziffer 1 genannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

a) Abteilung II

b) Abteilung III

3. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ einsehen lassen. Der Grundbuchstand wurde den Erschienenen erläutert.

4. Der Notar wies darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.
5. Der Bauträger behält sich vor, zur Finanzierung des Bauvorhabens noch Grundpfandrechte in das Grundbuch eintragen zu lassen. Diese Grundpfandrechte sind im Rang vor der Auflassungsvormerkung und vor vom Käufer veranlassten Grundpfandrechten einzutragen.

§ 2 Erwerbsgegenstand

1. Der Bauträger veräußert an den Käufer zu Alleineigentum - bei mehreren zu gleichen ideellen Anteilen – das in § 1.1 aufgeführte Wohnungs- und Teileigentum.
2. Der Erwerbsgegenstand wird frei von allen in § 1 aufgeführten Belastungen veräußert, soweit solche Belastungen nicht nach diesem Vertrag vom Käufer zu übernehmen sind.

§ 3 Bau- und Herstellungsverpflichtung

1. Der Bauträger verpflichtet sich, die vertragsgegenständlichen Leistungen gemäß § 3 dieses Vertrages entsprechend der als Anlage zur Teilungserklärung beigefügten Baubeschreibung vom _____, Urkundenrolle Nr. _____ des Notars _____ und entsprechend den Plänen (Anlagen der Teilungserklärung) im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko zu errichten.
2. Die Baubeschreibung und die Pläne (Anlagen zur Teilungserklärung) gehen etwaigen anderslautenden Einzeichnungen in Plänen und Angaben in sonstigen Unterlagen vor, die vor Beurkundung dieses Vertrages übergeben wurden oder in sonstiger Weise dem Käufer zur Kenntnis gelangt sind.

Der Käufer erklärt auf Befragen des Notars, dass ihm weder durch Mitarbeiter des Bauträgers noch durch vom Bauträger eingeschaltete Makler oder durch sonstige Dritte Zusagen oder Angaben gemacht wurden, die über den Inhalt dieses Vertrages nebst Anlagen und die diesem Vertrag zugrundeliegende Baubeschreibung hinausgehen.

3. In Plänen angegebene Höhenmaße des Geländes sind geplante Höhen und dienen lediglich der Orientierung hinsichtlich der späteren Anlage des Geländes.

Abweichungen von vorgenannten Planinhalten sind zulässig, es sei denn, solche Abweichungen wären aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls für den Käufer unzumutbar.

4. Änderungen in der Bauausführung sind insoweit zulässig, als sie technisch, aufgrund behördlicher Anordnung oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig oder erforderlich sind. Sie dürfen den Wert der Bauleistungen insgesamt nicht mindern und müssen dem Käufer zumutbar sein.

5. Soweit insbesondere Möbel, Bepflanzungen, Zäune, Gartenmauern, Terrassen, Wege, Garagen, Carports oder Stellplätze in den zum Gegenstand dieses Vertrages gemachten Plänen eingezeichnet sind, sind solche Leistungen nur dann Erwerbsgegenstand, wenn sie im Vertragstext oder in der Baubeschreibung aufgeführt sind.

6. Der Käufer hat vor der heutigen Verhandlung den Entwurf dieses Bauträgervertrages sowie beglaubigte Abschriften der Teilungserklärung und der Baubeschreibung mit Plänen erhalten. Das Original der Teilungserklärung vom _____, UR-Nr. _____ des amtierenden Notars nebst Baubeschreibung und Plänen lag bei Beurkundung dieses Vertrages vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der vorerwähnten Urkunde bekannt ist und sie auf das Vorlesen und die Beifügung der Urkunde zu diesem Vertrag verzichten. Sie wurden vom Notar darüber belehrt, dass der Inhalt der Teilungserklärung sowie der Baubeschreibung nebst Plänen als Teil ihrer Vereinbarung mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist.

§ 5 Belastungen / Einschränkungen

1. Der Käufer stimmt der Verlegung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Abwasser) im Bereich seines Sondereigentums sowie der Flächen, für die Sondernutzungsrechte begründet werden, schon jetzt zu.

Der Käufer akzeptiert darüber hinaus das Vorhandensein etwaiger Schacht-/Revisionsdeckel von Kanälen und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige erforderliche Einrichtungen im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung im Bereich seines Sondereigentums bzw. den mit Sondernutzungsrechten belegten Flächen. Eine Minderung des Wertes des Erwerbsgegenstandes ist hiermit nicht verbunden.

2. Ungeachtet der in § 20 erteilten Vollmacht verpflichtet sich der Käufer, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die für eine ordnungsgemäße Bebauung und Un-

terhaltung der vom Bauträger zu errichtenden Wohnanlage erforderlich oder zweckmäßig sind. Hierzu gehören insbesondere die Bestellung von Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Reallasten und Baulasten sowie die Übernahme derartiger bereits bestellter Belastungen für die Versorgungsträger sowie Nachbareigentümer.

Der Käufer ist erforderlichenfalls verpflichtet, mit seiner Auflassungsvormerkung gemäß § 16 dieses Vertrages hinter solche Rechte zurückzutreten.

Die im Zusammenhang mit der Eintragung derartiger Belastungen entstehenden Kosten werden vom Bauträger getragen.

3. Werden Anlagen oder Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung durch Dritte betrieben, ist der Käufer verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus den Verträgen zwischen dem Bauträger und den Dritten zu übernehmen bzw. den Bauträger von allen Verpflichtungen aus diesen Verträgen freizustellen. Entsprechendes gilt für Wartungsverträge. Erforderlichenfalls ist der Käufer verpflichtet, Bezugs-, Nutzungs- und Wartungsverträge mit Dritten direkt abzuschließen.

4. Etwaige sich aus der Baubeschreibung ergebende Verpflichtungen werden ebenfalls Vertragsbestandteil.

5. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Freiflächenbereich eingeschränkte Bebauungs-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmöglichkeiten bestehen können und gegebenenfalls ein Schutzstreifen von Baulichkeiten, Zäunen, Bepflanzungen etc. freizuhalten ist (insbesondere im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen). Der Käufer verpflichtet sich zur Einhaltung etwaiger auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zugunsten der Versorgungsträger lastenden Dienstbarkeiten oder sonstigen Rechte.

6. Die vorstehend aufgeführten Verpflichtungen werden den übrigen Käufern in gleicher Weise auferlegt. Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche vorstehenden Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum ebenfalls aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

§ 6 Sonderwünsche

1. Folgende Sonderwünsche sind von dem in § 8 genannten Erwerbspreis abgedeckt:

2. Wünscht der Käufer eine gegenüber den als Anlagen zur Teilungserklärung beigelegten Plänen, der Baubeschreibung und den Festlegungen gemäß vorstehender Ziffer 1 zusätzliche oder geänderte Ausstattung, muss er dies dem Bauträger schriftlich bekannt geben. Der Bauträger wird solchen Wünschen unter Berücksichtigung des Baufortschritts und sonstiger Gesichtspunkte gegebenenfalls zustimmen. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien zum Abschluss einer schriftlichen Sonderwunschvereinbarung. Dem Käufer ist bekannt, dass die Vereinbarung von Sonderwunscheleistungen die Bauzeit und damit den Termin zur Herstellung der Bezugsfertigkeit verlängern können.

3. Der Käufer hat alle Kosten, die durch die Planung und Ausführung von Sonderwünschen entstehen, zu tragen. Soweit möglich, wird der Bauträger dem Käufer die anfallenden Kosten mitteilen und diese in die zu treffende schriftliche Sonderwunschvereinbarung aufnehmen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist oder ein bestimmtes Entgelt für Sonderwünsche aus anderen Gründen vor Ausführung nicht schriftlich vereinbart wird, ist der Bauträger berechtigt, dem Käufer angemessene und ortsübliche Kosten in Rechnung zu stellen.

4. Der Käufer ist nicht berechtigt, hinsichtlich des mit dem Bauträger vereinbarten Leistungsumfangs direkte Absprachen mit den vom Bauträger eingeschalteten Handwerkern über zusätzliche oder geänderte Leistungen oder Qualitäten zu treffen. Eine Verletzung dieser Regel kann insbesondere zu einer Verschiebung des Termins für die Bezugsfertigkeit, zu einem Verlust von Ansprüchen wegen etwaiger Mängel und anderen für den Erwerber nachteiligen Folgen führen.

§ 7 Eigenleistungen

Eigenleistungen vor Abnahme und Übergabe sind nicht zulässig.

§ 8 Erwerbspreis

1. Der Erwerbspreis für den gesamten Erwerbsgegenstand beträgt

€ _____

(in Worten: EURO _____)

2. Der Erwerbspreis ist ein Festpreis, der von künftigen Lohn- und Materialpreiserhöhungen unberührt bleibt. Er umfasst das Grundstück sowie alle Kosten und Nebenkosten für die Errichtung der Baulichkeiten nebst Carport//Garage/Stellplatz und sonstigen Außenanlagen gemäß Baubeschreibung und den Festlegungen in diesem Vertrag.

Vom Erwerbspreis weiterhin umfasst sind sämtliche Vertriebskosten und -provisionen.

3. Geringfügige, sich gegenüber den Grundrissplänen (Anlagen zur Teilungserklärung) ergebende Änderungen (bis zu +/- 3%) des gesamten Flächeninhalts, bestehend aus Wohn- und Nutzfläche, haben keinen Einfluss auf den Erwerbspreis und den sonstigen Vertragsinhalt. Über die Karenzfläche von 3 % hinausgehende Flächendifferenzen sind vom Bauträger finanziell auszugleichen.

4. Falls die Mehrwertsteuer künftig geändert wird, ändert sich ab dem Inkrafttreten der Mehrwertsteueränderung auch der Erwerbspreis. Nach dem Stichtag fällig werdende Abschlagszahlungen sind an den neuen Mehrwertsteuersatz anzupassen. Dies gilt nicht für solche Abschlagszahlungen, die weniger als 4 Monate nach Abschluss dieses Vertrags zu leisten sind.

5. Im Erwerbspreis enthalten sind Erschließungskosten, Abgaben, Beiträge und sonstige Kosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und gemeindlichen/städtischen Satzungen, soweit diese im Zusammenhang mit der vom Bauträger zu realisierenden Baumaßnahme stehen und von der Gemeinde/Stadt beschlossen sind. Die Kosten künftiger Erschließungsmaßnahmen, die nach Protokollierung dieses Vertrages von der Stadt Hanau beschlossen werden, sind im Erwerbspreis nicht enthalten. Der Bauträger versichert jedoch, dass ihm keine derartigen Maßnahmen der Stadt bekannt sind.

Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen des Bauträgers auf Erschließungskosten etc. stehen dem Bauträger zu.

6. Hausanschlusskosten (z.B. für Strom, Wasser) einschließlich des Setzens der erforderlichen Zähler sind ebenfalls im Erwerbspreis enthalten, soweit sie mit der Durchführung des Bauvorhabens im Zusammenhang stehen.

7. Im Erwerbspreis nicht enthalten sind die durch den Abschluss, die Durchführung und den Vollzug dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern (einschließlich Grunderwerbsteuer) sowie die Kosten der Finanzierung.

§ 9 Fälligkeit des Erwerbspreises / Zahlungsweise

1. Der Erwerbspreis ist in Teilbeträgen (Abschlagszahlungen) entsprechend dem Bauablauf wie folgt zur Zahlung fällig:

- a) 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten
- b) 33,6 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten sowie Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- c) 17,5 % für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung und für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- d) 4,9 % für den Estrich und die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- e) 2,1 % für die Fassadenarbeiten
- f) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit der Wohnung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der Bauträger hat bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel von 5 % des vereinbarten Kaufpreises nach Maßgabe des § 632 a Abs. 3 und 4 BGB zu leisten. Sicherheitsleistung kann insbesondere durch eine Erfüllungsbürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts geleistet werden.

Wird bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung vom Bauträger keine Sicherheitsleistung erbracht, ist der Erwerber stattdessen berechtigt, bei der ersten Abschlagszahlung 5 % des Kaufpreises einzubehalten, bis entsprechende Sicherheit seitens des Verkäufers geleistet ist. Das Recht auf Sicherheitseinbehalt bzw. Einbehalt der Bürgschaft erlischt mit Herstellung des Gewerkes ohne wesentliche Mängel, sofern nicht vorher von der Sicherheit erfasste Ansprüche des Erwerbers entstanden sind und noch bestehen.

2. Die rechtliche Fälligkeit der Teilbeträge ist weiterhin davon abhängig, dass

- a) die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch erfolgt ist. Der Vormerkung dürfen Belastungen nur insoweit vorgehen, als sie der Käufer übernommen hat oder zu deren Bestellung Vollmacht erteilt oder an deren Bestellung selbst mitgewirkt hat;
- b) die Löschung aller in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen, die der Käufer nicht übernimmt, sichergestellt ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird;
- c) der Vertrag rechtswirksam ist und alle erforderlichen Genehmigungen und Negativatteste mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen;
- d) die Teilungserklärung im Grundbuch gewahrt ist;
- e) die Baugenehmigung erteilt ist;
- f) das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes durch den vom Bauträger eingeschalteten Bauleiter/Architekten schriftlich bestätigt ist.

3. Der Notar hat dem Käufer durch schriftliche Bestätigung mitzuteilen, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen zu Ziffer 2 Buchstaben a) bis d) vorliegen. Das Vorliegen der weiteren Voraussetzungen der Buchstaben e) und f) hat der Bauträger dem Käufer schriftlich mitzuteilen. Bezüglich der letztgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen der Buchstaben e) und f) obliegt dem Notar keine Prüfungspflicht.

4. Abschlagszahlungen gemäß Ziffer 1 sind innerhalb von 14 Tagen ab Zugang des jeweiligen Anforderungsschreibens des Bauträgers mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf ein noch von dem Bauträger anzugebendes Konto zu zahlen.

Mit den Anforderungsschreiben erhält der Käufer eine schriftliche Bestätigung des jeweiligen Bautenstandes durch den Architekten/Bauleiter. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig,

dass für die Feststellung des Baufortschrittes gemäß § 9 Ziffer 1 a) bis f) nicht das Gesamtbauvorhaben, maßgeblich ist, sondern das Gebäude, in dem das vertragsgegenständliche Sondereigentum gelegen ist.

5. Wenn die Fälligkeitsmitteilung des Notars vorliegt, kommt der Käufer nach Ablauf einer Frist von 14 Tagen seit Zugang des jeweiligen Aufforderungsschreibens des Bauträgers zur Leistung einer Abschlagszahlung auch ohne Mahnung in Verzug. Sofern der Bauträger nicht einen höheren Verzugsschaden nachweist, schuldet der Käufer den gesetzlichen Verzugszins (§ 288 BGB), der sich auf 5 % über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) beläuft. Der Basiszinssatz kann sich gemäß § 247 BGB zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern.

Die Zahlungsfrist ist eingehalten, wenn der Zahlbetrag auf dem Konto eingegangen ist, auf das die Zahlung zu leisten ist.

6. Die Verjährung der Ansprüche des Bauträgers auf Zahlung des Erwerbspreises beginnt hinsichtlich aller Teilbeträge mit der Fälligkeit des letzten Teilbetrages des Erwerbspreises gemäß § 9 Ziffer 1 Buchstabe g).

§ 10 Rücktritt

1. Das Recht der Parteien zum Rücktritt von diesem Vertrag richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und den nachfolgenden ergänzenden Regelungen.

2. Der Rücktritt ist dem anderen Teil gegenüber schriftlich zu erklären. Die Rücktrittserklärung kann auch gegenüber dem Notar erfolgen. Mit Eingang beim Notar gilt die Rücktrittserklärung als abgegeben. Der Notar wird die andere Partei unverzüglich hierüber unterrichten.

3. Im Rücktrittsfalle werden geleistete Abschlagszahlungen an den Käufer spätestens nach 6 Wochen gerechnet vom Zugang der Rücktrittserklärung beim Käufer oder beim Notar Zug um Zug gegen Löschung etwaiger auf Veranlassung des Käufers eingetragener Grundpfandrechte und etwaiger sonstiger Rechte sowie der Auflassungsvormerkung zurückgezahlt. Eine Verzinsung des zurückzuzahlenden Betrages findet nicht statt.

Im Falle eines Rücktritts erst nach Übergabe des Sondereigentums (gegebenenfalls nebst Flächen, auf denen Sondernutzungsrechte bestehen) ist dieses unverzüglich zu räumen und in einwandfreiem Zustand an den Bauträger herauszugeben.

4. Hat der Käufer den Rücktritt zu vertreten, darf der Bauträger von den zurückzuerstattenden Abschlagszahlungen für ihn entstandene Vertriebs-, Beratungs-, Abwicklungs- und sonstige Kosten eine Pauschale von insgesamt 5% des Erwerbspreises abziehen. Dem Käufer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Bauträger solche Aufwendungen nicht oder in geringerer Höhe entstanden sind. Dem Bauträger bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ihm ein höherer Aufwand entstanden ist.

Außerdem sind die Zahlungen des Käufers für bereits ausgeführte Sonderwünsche vom Bauträger nur zurückzuerstatten, soweit er vom Nachfolger des Käufers eine entsprechende Erstattung erlangt. Lehnt der Nachfolger die Übernahme bereits ausgeführter Sonderwünsche oder Eigenleistungen ab, hat der Käufer die Kosten für den Rückbau der Sonderwunsch- und Eigenleistungen zu tragen. Der Bauträger ist berechtigt, diese Kosten von den zurückzugewährenden Abschlagszahlungen abzuziehen.

Der Käufer hat weiterhin unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche des Bauträgers die bis zur Rücktrittserklärung entstandenen Gerichts- und Notarkosten sowie die Kosten der Löschung der Auflassungsvormerkung und der auf Veranlassung des Käufers bereits eingetragenen Grundpfandrechte und etwaiger sonstiger Rechte zu tragen.

5. Wegen einer vom Bauträger nicht zu vertretenden und nicht in einem Mangel des Erwerbsgegenstandes bestehenden Pflichtverletzung kann der Käufer nicht vom Vertrag zurücktreten.

§ 11 Bezugsfertigkeit

1. Der Termin für die Bezugsfertigkeit des Hauses ist der _____. In jedem Fall hat der Käufer dem Bauträger zur Erfüllung eine angemessene Nachfrist, mindestens eine solche von sechs Wochen zu setzen. Vor Ablauf dieser Nachfrist gerät der Bauträger mit seiner Leistung nicht in Verzug.

2. Der Bauträger ist berechtigt, den in vorstehender Ziffer 1 genannten Termin zu unterschreiten.

3. Der in Ziffer 1 genannte Termin verlängert sich um den Zeitraum,

- in dem sich der Käufer mit fälligen Erwerbspreisraten in Verzug befindet;
- in dem der Bauträger durch Umstände, die er nicht zu vertreten hat, nicht weiterbauen kann oder nur unter unzumutbaren Umständen weiterbauen könnte, z. B. Streik, Aussperrung, Schlechtwetter, Feuer, Wasser- und Sturmschäden oder sonstige höhere Gewalt.

4. Greift der Käufer eigenmächtig und behindernd in den Bauablauf ein, z.B. durch direkte Absprachen mit Handwerkern ohne Einschaltung des Bauträgers, wird der Termin gemäß vorstehender Ziffer 1 hinfällig und verlängert sich um die aus der Behinderung resultierende Zeitverzögerung.

5. Bezugsfertigkeit ist gegeben, wenn der Bau so weit fortgeschritten ist, dass dem Käufer, künftigen Mietern oder sonstigen Bewohnern der Bezug der Wohnung zugemutet werden kann.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnung wird insbesondere nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Zugangs- und Zufahrtswege, die Außenanlage, die nicht vertragsgegenständlichen Wohnungen, sonstige nicht vertragsgegenständliche Baulichkeiten und/oder der Carport/Pkw-Stellplatz/Garage noch nicht fertiggestellt sind. Voraussetzung für die Bezugsfertigkeit ist in jedem Fall aber das Bestehen eines zumutbaren Zugangs zum Haus, in dem sich die Wohnung befindet, sowie ein zumutbarer Zugang innerhalb des Hauses.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnung wird ferner nicht dadurch ausgeschlossen, dass innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung noch Restarbeiten zu erledigen oder Mängel zu beseitigen sind, es sei denn, die Übernahme der Wohnung gemäß nachstehendem § 12 ist dem Käufer aufgrund der konkreten Umstände unzumutbar.

Vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Bauträger den Erwerbsgegenstand in einem Zustand herzustellen und abzuliefern hat, der einzelne Gewerke oder Leistungen, die üblicherweise zur Erzielung der Bezugsfertigkeit erforderlich sind (z.B. Tapezierarbeiten, Bodenbelagsarbeiten), nicht umfasst, ist Bezugsfertigkeit im Sinne dieses Vertrages gleichwohl gegeben, wenn der Bauträger die nach diesem Vertrag einschließlich etwaiger Sonderwünsche vereinbarungen geschuldeten Leistungen erbracht hat. Die beiden vorstehenden Absätze gelten entsprechend.

6. Erfolgt die Herstellung der Bezugsfertigkeit auch nicht innerhalb der Nachfrist gemäß vorstehender Ziffer 1, ist der Käufer nach deren Ablauf berechtigt, eine monatliche Vertragsstrafe in Höhe von _____ (in Worten: EURO_____) zu verlangen, ohne dass er für seine Aufwendungen/Ausfälle einen weiteren Nachweis zu erbringen hätte und ohne dass ihm durch den Bauträger etwaige ersparte Aufwendungen entgegengehalten werden können. Die Vertragsstrafe ist auf einen möglichen weitergehenden Schaden anzurechnen. Der Bauträger ist berechtigt, seinen Anspruch auf Zahlung des restlichen Erwerbspreises mit dem Vertragsstrafenanspruch zu verrechnen.

7. Dem Käufer ist bekannt, dass der Erwerbsgegenstand innerhalb einer zusammenhängenden Baumaßnahme liegt und die Häuser bzw. Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten zum Teil zeitlich versetzt hergestellt werden. Er weiß, dass die im Rahmen dieser Baumaßnahme herzustellenden Außenanlagen sowie Straßen und Wege endgültig erst im Zusammenhang mit Abschluss der Baumaßnahme fertiggestellt werden. Er duldet entschädigungslos und unter Ausschluss von Minderungs- und Zurückbehaltungsrechten die üblicherweise entstehenden Beeinträchtigungen, die sich für ihn nach Bezugsfertigkeit infolge der weiteren Durchführung von Bauarbeiten im Baugebiet ergeben können. Dies gilt auch im Zusammenhang mit der Fertigstellung anderer Wohnungen oder sonstiger Arbeiten im gleichen Haus.

§ 12 Abnahme und Übergabe

Wegen der Vielzahl der Gestaltungsmöglichkeiten einer Abnahme sehen wir von einem Musterformulierung ab und verweisen auf den konkreten Vertragsentwurf.

§ 13 Übergang von Lasten, Nutzungen und Gefahren

1. Von der Übergabe des Sondereigentums an trägt der Käufer ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Bezug die auf den Erwerbsgegenstand entfallenden Steuern, Grundbesitzabgaben sowie die öffentlichen und privaten Lasten.

2. Vom gleichen Zeitpunkt an gebührt dem Käufer die Nutzung. Die Gefahr des zufälligen Untergangs sowie der zufälligen Verschlechterung des Erwerbsgegenstandes geht auf ihn über. Auch wenn die Eigentumsumschreibung zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist, obliegen dem Käufer von diesem Zeitpunkt an alle Pflichten eines Eigentümers einschließlich der Verkehrssicherungspflichten (z.B. Reinigungs- und Streupflicht).

§ 14 Ansprüche sowie Rechte und Pflichten des Käufers bei Mängeln / Haftung

1. Die Ansprüche und Rechte des Käufers bei Mängeln des Erwerbsgegenstandes und sonstigen, nicht in einem Mangel des Erwerbsgegenstandes bestehenden Pflichtverletzungen des Bauträgers richten sich vorbehaltlich der Regelungen in § 10 dieses Vertrages nach den Bestimmungen des BGB unter Berücksichtigung der folgenden Regelungen.
2. Der Bauträger schuldet lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Erwerbsgegenstandes, soweit nicht Rechte vom Käufer übernommen werden oder er sich zur Übernahme verpflichtet hat. Der Bauträger übernimmt keine Haftung oder Garantie für das Nichtvorhandensein altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Bauträger erklärt, dass ihm keine altrechtlichen Dienstbarkeiten bekannt sind.
3. Der Bauträger schuldet nicht die Eignung des Erwerbsgegenstandes zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers.
4. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln des Grundstücks sind ausgeschlossen, es sei denn, die vertragsgegenständlichen Baulichkeiten können auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Bauwerksmängeln. Der Bauträger erklärt, dass ihm verborgene Mängel, z.B. Altlasten, nicht bekannt sind. Der Käufer bestätigt, den vertragsgegenständlichen Grundbesitz besichtigt zu haben.
5. Die Verjährungsfrist für Bauwerksmängel beträgt 5 Jahre, beginnend mit der Abnahme.
6. Ungeachtet der sonstigen Ansprüche und Rechte des Käufers sind Schadensersatzansprüche wegen Grundstücks- und Bauwerksmängeln oder sonstigen Pflichtverletzungen ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss gilt nicht für:

- Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit aufgrund einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Bauträgers;
- sonstige Schäden aufgrund einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Bauträgers;

- Schäden aufgrund fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Bauträger.

Einer fahrlässigen, grobfahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Bauträgers steht diejenige seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

7. Der Käufer ist verpflichtet, dem Bauträger und seinen Erfüllungsgehilfen (insbesondere Handwerkern) zum Zwecke der Mängelnachschau, Mängelbeseitigung und Restfertigstellung innerhalb der üblichen Arbeitszeiten Zutritt zum Erwerbsgegenstand zu gewähren und durchgeführte Arbeiten auf einem ihm vorgelegten Arbeitszettel schriftlich zu bestätigen.

Der Käufer ist ferner verpflichtet, dem Bauträger, dessen Erfüllungsgehilfen sowie Dritten (z.B. Sachverständigen) Zugang zum Erwerbsgegenstand einzuräumen, wenn dies für die Klärung von Fragen und für das Treffen von Feststellungen, beispielsweise im Rahmen einer rechtlichen Auseinandersetzung zwischen den Parteien oder zwischen dem Bauträger und Dritten (z.B. dessen Erfüllungsgehilfen) erforderlich oder sachdienlich ist.

8. Der Käufer verpflichtet sich, technische Anlagen (z.B. Teile der Heizungsanlage) regelmäßig, und zwar mindestens in dem vom Hersteller vorgeschriebenen oder empfohlenen Turnus, durch eine über die erforderliche Fachkunde verfügende Person oder ein Fachunternehmen prüfen und warten zu lassen und dem Bauträger im Falle des Auftretens von Mängeln den Nachweis hierüber zu führen. Der Käufer verpflichtet sich, die Wartungsarbeiten vom Ausführenden schriftlich bestätigen zu lassen. Unterlässt der Käufer in von ihm zu vertretender Weise die regelmäßige Überprüfung und Wartung oder die Führung des schriftlichen Nachweises hierüber, ist der Bauträger von der Verantwortlichkeit für Mängel insoweit frei, es sei denn, der Käufer führt den Nachweis, dass der Mangel auch bei ordnungsgemäß durchgeführter Wartung entstanden wäre.

9. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Mängeln oder Schäden an von ihm erbrachten Eigenleistungen bestehen gegenüber dem Bauträger nur dann, wenn die Mängel oder Schäden ihre Ursache in vom Bauträger erbrachten Leistungen haben und der Käufer seiner in § 7 Ziffer 4 dieses Vertrages genannten Pflicht zur Prüfung und Anmeldung von Bedenken nachgekommen ist.

10. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Käufers ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 15 Auflassung

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem veräußerten Grundbesitz von dem Bauträger auf den Käufer übergeht. Der Bauträger **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch zu Alleineigentum/je zur ideellen Hälfte.

2. Die Vertragsteile weisen den Notar unwiderruflich an, diese Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug erst vorzulegen, wenn der Bauträger dem schriftlich zustimmt; hierzu ist der Bauträger verpflichtet, wenn der geschuldete Erwerbspreis bezahlt ist.

Der Käufer kann die Zustimmung des Bauträgers zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem errichteten Bautenstand verlangen, wenn feststehen sollte, dass dem Bauträger die Fertigstellung der Baumaßnahme nicht mehr möglich sein wird. Die vorstehend genannte Zustimmung ist Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des Erwerbspreises zu erklären.

Bis zur entsprechenden Anweisung des Bauträgers darf der Notar von dieser Urkunde nur einfache Abschriften oder beglaubigte Abschriften im Auszug - ohne die Auflassung - erteilen.

§ 16 Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsumschreibung **bewilligt** der Bauträger unwiderruflich und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten zu Alleineigentum/je zur ideellen Hälfte an rangbereiter Stelle im Grundbuch.

2. Die Vertragsparteien **bewilligen** und **beantragen** bereits jetzt die Löschung dieser Auflassungsvormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch, vorausgesetzt, dass in der Zwischenzeit keine das Eigentum beeinträchtigenden Anträge beim Grundbuchamt eingegangen oder im Grundbuch gewahrt worden sind.

Vor Eintragung der Auflassungsvormerkung sollte der Kaufpreis daher nicht fällig werden. Nur die Auflassungsvormerkung bietet eine Sicherheit, im Insolvenzfall die Eigentumsübertragung verlangen zu können.

§ 17 Vollmachten

1. Die Vertragsparteien erteilen hiermit

alle geschäftsansässig beim beurkundenden Notar,

Durchführungsvollmacht, und zwar jedem für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten.

Aufgrund der Vollmacht sind die Bevollmächtigten berechtigt, im Namen der Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben, die zur Ausführung und Durchführung dieser Urkunde zweckmäßig sein sollten. Sie sind befugt, Erklärungen abzugeben, mit denen diese Urkunde ergänzt oder abgeändert wird, insbesondere aufgrund von Beanstandungen des Grundbuchamtes.

2. Der Käufer bevollmächtigt die in vorstehender Ziffer 1 Genannten, für ihn alle zur Bestellung oder Übernahme von Dienstbarkeiten/Baulasten erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Die Vollmacht bleibt auch nach Übertragung des Eigentums an dem Erwerbsgegenstand auf den Käufer bestehen.

4. Die Vollmacht darf nur bei Beurkundung oder Beglaubigung durch den amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden.

§ 18 Kosten / Grunderwerbsteuer

1. Sämtliche Kosten dieses Vertrages sowie seiner Durchführung und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber, mehrere Erwerber als Gesamtschuldner.

Der Bauträger weist den Erwerber darauf hin, dass nach Abschluss dieses Vertrages vereinbarte Sonderwünsche, die zu einer Erhöhung der in diesem Vertrag vereinbarten Bauträgervergütung führen, gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz der Grunderwerbsteuer unterliegen können und der Erwerber verpflichtet ist, derartige Tatbestände der zuständigen Finanzbehörde mitzuteilen.

§ 19 Finanzierung des Erwerbspreises

1. Der Bauträger verpflichtet sich, bei der Bestellung der für die Finanzierung des Erwerbspreises erforderlichen Grundpfandrechte vor Eigentumsumschreibung mitzuwirken, ohne jedoch eine persönliche Haftung oder Kosten zu übernehmen.

2. Der Käufer tritt hiermit alle Ansprüche auf Auszahlung abzusichernder Darlehen an den Bauträger ab und weist seine Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluten zu den Fälligkeitsterminen nur an den Bauträger zu überweisen, sofern in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde keine andere Zahlstelle angegeben wird. Auf die Abtretung und die unwiderrufliche Zahlungsanweisung ist in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nochmals gesondert hinzuweisen.

Alle bis zur Eigentumsumschreibung im Zusammenhang mit den Grundpfandrechten entstandenen Rechte des Bauträgers werden bereits jetzt auf den Tag der Umschreibung an den Käufer im angegebenen Beteiligungsverhältnis zurückabgetreten.

Der Käufer ist verpflichtet, dem Bauträger die Bereitstellung von erforderlichen Finanzierungsmitteln auf Verlangen nachzuweisen.

3. Die Grundschildgläubiger dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Schuld des Käufers zur Zahlung des Erwerbspreises geleistet haben. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Erwerbspreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuem Sicherungsgeber. Diese Sicherungsabrede muss in der jeweiligen Grundpfandrechtsbestellungsurkunde noch einmal gesondert wiederholt werden.

§ 20 Sonstige Bestimmungen

1. Für alle Rechtsbeziehungen zwischen den einzelnen Sondereigentümern gelten die Teilungserklärung und ergänzend die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

2. Der Erwerber verpflichtet sich, bei den nachgenannten Vorgängen mitzuwirken und bevollmächtigt den Bauträger unwiderruflich längstens bis zur Eigentumsumschreibung des zuletzt veräußerten Wohnungseigentums unter Befreiung von den Beschränkungen des

§ 181 BGB und über den Tod hinaus:

- a) Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen der Teilungserklärung und des Aufteilungsplanes durchzuführen, soweit dies notwendig oder zweckmäßig erscheint, z. B. durch andere Einteilung, Vergrößerung, Verkleinerung, Zusammenlegung oder Teilung von Häusern und Wohnungen, Fassadenänderungen, Zuordnung von Pkw-Stellplätzen, Überführungen von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt und damit verbundene Änderungen von Miteigentumsanteilen. Dies gilt sowohl für das gemeinschaftliche Eigentum als auch das Sondereigentum. In diesem Rahmen ist der Bauträger ermächtigt, Teile von Miteigentumsanteilen zur endgültigen Festsetzung der Miteigentumsanteile zu übertragen bzw. zu erwerben und diese aus der Pfandhaft zu entlassen bzw. Pfanderstreckungen vorzunehmen. Der Bauträger ist aufgrund dieser Vollmacht auch berechtigt, den Erwerber bei der Beurkundung einer dadurch erforderlichen Nachtragsurkunde zu vertreten.

Eine Änderung der Wohnfläche und der Lage des Sondereigentums einschließlich hiermit unmittelbar zusammenhängender Sondernutzungsrechte (z.B. Gartenflächen) darf jedoch durch die Änderung der Teilungserklärung oder einer Nachtragsbeurkundung nicht eintreten.

In jedem Fall dürfen Änderungen, Ergänzungen, Berichtigungen etc. gemäß den vorstehenden Absätzen den Wert oder die Gebrauchstauglichkeit des Sondereigentums nebst etwaigen Sondernutzungsrechten nicht wesentlich beeinträchtigen und müssen dem Erwerber zumutbar sein.

- b) Bestellung von Baulasten und von Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, wie z. B. Leitungs-, Geh- und Fahrtrechte, die der Durchführung des Bauvorhabens oder der Bewirtschaftung des Baugebiets dienen.

In jedem Fall dürfen derartige Belastungen den Wert oder die Gebrauchstauglichkeit des Sondereigentums nebst etwaigen Sondernutzungsrechten nicht wesentlich beeinträchtigen und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 5.

- c) Abgabe aller Erklärungen und Vornahme aller Handlungen, insbesondere Pfandfreigaben und Pfanderstreckungen, Rangbestimmungen und Rangänderungen, die im Rahmen der vorbezeichneten Vorhaben erforderlich sind oder zweckdienlich erscheinen.

3. Die Vollmacht wird im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Die vorstehenden Einschränkungen gelten nur im Innenverhältnis der Vertragsteile und sind dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

4. Der Erwerber ist nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen und den vertragsgegenständlichen Grundbesitz während der Bauzeit zu nutzen. Er darf die Baustelle im Einzelfall, und zwar aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Ablaufstörungen ausschließlich nach vorheriger Absprache mit der Bauleitung des Bauträgers auf eigene Gefahr betreten. Der Erwerber hat die Anweisungen der Bauleitung des Bauträgers zu beachten.

Die Haftung des Bauträgers im Zusammenhang mit Unfällen oder sonstigen schadensverursachenden Ereignissen auf der Baustelle richtet sich nach § 14 Ziffer 6 dieses Vertrages.

§ 21 Allgemeine Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat die Beteiligten auf folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum am Erwerbsgegenstand geht nicht schon mit der Errichtung dieser Urkunde, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

2. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgt erst, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt, die erforderlichen Genehmigungen erteilt und die Gerichtskosten gezahlt sind.

3. Diese Urkunde muss alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen vollständig und richtig enthalten. Der Verstoß hiergegen kann zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen.

4. Die Vertragsparteien haften ungeachtet der Vereinbarungen in diesem Vertrag gesamtschuldnerisch für die Kosten und die Grunderwerbsteuer.

5. Der Erwerbsgegenstand haftet für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben.

6. Im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehende steuerliche Aspekte und Fragen unterliegen nicht der Prüfung, Beratung und Belehrung durch den Notar.

§ 22 Aufträge an den Notar

1. Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, die zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen zu beantragen, einzuholen und entgegenzunehmen. Soweit diese Geneh-

migungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, verzichten die Beteiligten auf die Zustellung des Bescheides und auf die Einlegung von Rechtsmitteln.

2. Der Notar wird weiterhin bevollmächtigt, alle zum ordnungsgemäßen Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu stellen, einzuschränken und zurückzunehmen, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Insoweit verzichten die Vertragsbeteiligten auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 23 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieses Vertrages und seine Aufhebung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unbeschadet eines etwaigen Beurkundungserfordernisses. Mündliche Nebenabreden sind ungültig.

2. Mehrere Käufer dieses Bauträgervertrages bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, die im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages abgegeben werden.

3. Eine Aufrechnung gegen die Ansprüche des Bauträgers ist ausgeschlossen, es sei denn, die zur Aufrechnung gestellte Forderung ist vom Bauträger anerkannt oder gerichtlich rechtskräftig festgestellt.

4. Der Käufer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Bauträgers über seine Ansprüche und Rechte aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

5. Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger von Bauträger und Käufer. Beide Vertragsparteien haben sie daher ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten. Dies gilt auch für sämtliche Verpflichtungen aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, auch soweit sie nur schuldrechtlich wirken.

Vorstehendes Protokoll nebst Anlage wurde den Erschienenen vorgelesen, der dieser Urkunde in Anlage 1 beigefügte Plan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen mit sämtlichen Zusätzen und Streichungen genehmigt und sodann eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:

Erläuterungen zum Kaufvertrag über Wohnungseigentum mit Bauverpflichtung zwischen einem Verbraucher und einem Bauträger

Der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist für die meisten Menschen ein einmaliges Ereignis und die teuerste Anschaffung in ihrem Leben. Mit dem Erwerb eines Eigenheims oder einer Wohnung haben sie in der Regel keine Erfahrung. Kaufverträge enthalten juristische Begriffe und Formulierungen, die einem Nichtjuristen oft nur schwer verständlich sind. Es ergeben sich daher viele Fragen zum Bauvorhaben, den entstehenden Kosten, der Finanzierung und zum Grundstückskaufvertrag.

Die nachfolgenden Erläuterungen sollen anhand von ausgewählten vertraglichen Regelungen auf die von den Käufern am meisten gestellten Fragen zum Grundstückskaufvertrag eingehen. Die erläuterten Begriffe werden in nahezu jedem Bauträgervertrag verwendet. Die einzelnen Formulierungen unterscheiden sich jedoch von Bauträgervertrag zu Bauträgervertrag. Dieses Muster stellt damit nur eines von vielen möglichen Formulierungsbeispielen dar und soll lediglich zum besseren Verständnis einiger Begriffe und Formulierungen dienen.

Vorbefassung

In Hessen können Notare gleichzeitig Rechtsanwälte sein, sog. Anwaltsnotare. Ein Notar ist aber nicht Vertreter einer Partei, sondern unparteiischer Betreuer beider Parteien. Um dies zu gewährleisten, darf er keine der Parteien in der zur beurkundenden Angelegenheit als Rechtsanwalt vertreten haben.

Das Verbot der Vorbefassung geht so weit, dass der Notar auch dann von der Beurkundung ausgeschlossen ist, wenn nicht er, sondern ein Kollege aus der gemeinsamen Kanzlei oder den gemeinsamen Büroräumen eine der Parteien vertreten hat.

Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand muss genau bestimmt werden. Dies geschieht in der Regel durch die Bezeichnung des Kaufgegenstandes mit den Grundbuchdaten. Anzugeben ist zunächst das Amtsgericht und der Bezirk, in dem das Grundstück liegt, die Nummer des Grundbuchblattes, dem Flur und der Flurstücksnummer des Grundstücks und der Beschreibung im Bestandsverzeichnis. Werden mit der Immobilie auch Mobilien mitverkauft, empfiehlt es sich, die mitverkauften beweglichen Sachen zusammenfassend zu bezeichnen.

Es genügt zur Bestimmung des Kaufgegenstandes vor Bildung der Grundbuchblätter bei

dem Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum die Wohnung und des Stellplatzes gemäß den Bezeichnungen in der Teilungserklärung anzugeben.

Zum Grundstück selbst gehören die wesentlichen Bestandteile gemäß § 93 BGB. Unter wesentlichen Bestandteilen sind alle Sachen zu verstehen, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Diese wesentlichen Bestandteile gehören zum Eigentum und können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Scheinbestandteile sind solche Sache, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Will man ein Grundstück ohne die Bestandteile verkaufen, empfiehlt es sich, in der Urkunde aufzunehmen, dass die Bestandteile nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Ob es sich um Zubehör handelt oder um Scheinbestandteile, kann oft zu Streit führen. Deshalb ist es sinnvoll, aufzunehmen, was als Zubehör anzusehen ist und was Scheinbestandteil ist.

Belastungen

Das Grundstück wird im Grundbuch im Bestandsverzeichnis in Abteilung I beschrieben. In der Abteilung II des Grundbuches sind die dinglich abgesicherten Rechte eingetragen. Dabei handelt es sich überwiegend um Dienstbarkeiten, Nießbrauchsrechte, Vorkaufsrechte und Reallasten.

Am häufigsten sind Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in Abteilung II eingetragen.

Eine **Grunddienstbarkeit** beinhaltet das Recht des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, ein Grundstück in einer bestimmten Weise nutzen zu können oder auszuschließen, dass auf dem Grundstück bestimmte Handlungen vorgenommen werden dürfen. Ein typisches Beispiel für eine Grunddienstbarkeit ist ein Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Nachbargrundstücks.

Eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** ist dagegen nicht grundstücksbezogen, sondern personenbezogen. Das Recht wird nicht dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks eingeräumt, sondern einer bestimmten Person oder Gesellschaft. Fällt diese Person weg, sei es durch Tod oder Erlöschen der Firma, erlischt auch die Dienstbarkeit.

In Abteilung III sind die **Grundpfandrechte** eingetragen. Darunter sind **Hypotheken** und **Grundschulden/Rentenschulden** zu verstehen. Diese Rechte sichern ein Darlehen ab, das der Käufer zur Kaufpreisfinanzierung bei einer Bank aufgenommen hat. Die Grundpfandrech-

te berechtigen den Grundpfandrechtsgläubiger, die Zwangsvollstreckung in das Grundstück wegen des durch das Grundpfandrecht abgesicherten Darlehens zu betreiben und sich aus dem Erlös zu befriedigen. Dieses Recht steht dem Grundpfandrechtsgläubiger unabhängig davon zu, wer Schuldner der abgesicherten Forderung ist.

Belehrungspflicht in Form einer zeitnahen Einsicht in das Grundbuch

Die Pflicht zur Grundbucheinsicht ergibt sich aus § 21 BeurkG. Nach § 17 BeurkG hat der Notar die Pflicht, sich über den Grundbuchinhalt zu unterrichten, um die Beteiligten zuverlässig über die rechtliche Tragweite der Beurkundung beraten zu können. Zu dieser Belehrungspflicht nach § 17 BeurkG ist er nur in der Lage, wenn er zeitnah das Grundbuch vor der Beurkundung einsieht. Inzwischen werden die Grundbücher nur noch elektronisch geführt. Der Notar nimmt in der Regel vor der Beurkundung keine Einsicht mehr in die Grundbuchakten.

Baulastenverzeichnis

Baulasten sind auf einem Grundstück ruhende öffentliche Lasten ähnlich den Dienstbarkeiten. Sie werden nicht im Grundbuch eingetragen, sondern in einem Baulastenverzeichnis der Gemeinde geführt. Sie sichern Ansprüche der Gemeinde. Eine Einsichtnahme Pflicht des Notars besteht nicht.

Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum erwirbt der Käufer kein Grundstück, sondern einen Bruchteil eines Grundstücks verbunden mit dem Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Neben dem Wohnungs- Teileigentum gibt es noch das Gemeinschaftseigentum. Darunter fallen alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen, die nicht im Wohnungs- oder Teileigentum stehen.

Um den Erwerb von Wohnungseigentum zu ermöglichen, musste zunächst die gesetzliche Grundlage dafür geschaffen werden. Das Grundstücksrecht kennt eigentlich kein horizontal geteiltes Eigentum an einem Grundstück. Der Verkauf einer Wohnung wäre daher nicht möglich gewesen. Deswegen wurde das Gesetz über Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (WEG) eingeführt. Dieses Gesetz regelt die Bildung von Wohnungseigentum und das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Erforderlich zur Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ist eine Teilungserklärung, die festlegt mit welchem Anteil an dem Grundstück welches Wohnungs- oder Teileigentum verbunden ist.

Zur Eintragung des Wohnungs- oder Teileigentums im Grundbuch ist weiterhin eine sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung notwendig. Dies ist eine bauordnungsrechtlich Erklärung, dass die einzelnen Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume eigenständige und abgeschlossene Räumlichkeiten bilden.

Keine abgeschlossenen Bereiche sind z. B. Gartenflächen und überwiegend auch Terrassenflächen sowie Außenstellplätzen. An diesen Flächen kann kein Sondereigentum begründet werden.

Um einem Eigentümer trotzdem die ausschließliche Nutzung zu ermöglichen, kann eine Gebrauchsregelung zwischen allen Miteigentümer getroffen werden, das sog. Sondernutzungsrecht. Dieses Sondernutzungsrecht wird in der Regel vom Bauträger als alleiniger Eigentümer eingeräumt. Es kann im Grundbuch eingetragen werden und ist übertragbar.

Ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht kann dem Berechtigten ohne dessen Willen nicht entzogen werden.

Ratenzahlung (Abschlagszahlungen)

Eines der Hauptprobleme beim Kauf eines noch zu errichtenden Wohnungs- und Teileigentums war die Fälligkeit des Kaufpreises. Das Interesse des Bauträgers besteht darin, den Kaufpreis möglichst frühzeitig zu erhalten, um die Errichtung des Hauses aus dem bereits gezahlten Kaufpreis zu finanzieren. Dies bedeutet aber für den Käufer, dass er vorleisten müsste.

Der Käufer dagegen möchte die Wohnung erst bezahlen, nachdem sie zumindest bezugsfertig ist. Dies hat für den Bauträger erhebliche Nachteile. Zum einen muss er die gesamten Kosten für den Grundstückserwerb und die Baukosten vorfinanzieren. Dies belastet seine Kreditlinie erheblich. Zum anderen trägt er das Risiko, dass der Käufer nicht zahlen kann und er sich einen neuen Käufer suchen muss.

Der Gesetzgeber hat mit § 3 Abs. 2 Nr. 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) eine vermittelnde Lösung geschaffen, die versucht, beiden Interessen gerecht zu werden.

Danach ist der Kaufpreis in bis zu sieben Raten nach im Einzelnen festgelegten Bauabschnitten zu zahlen. Die erste Rate wird für den Grundstückserwerb gezahlt und ist fällig nach dem ersten Spatenstich. Sie beträgt bei einem Kaufvertrag 30 %, bei einem Erbbau-

rechtsvertrag 20 % der Vertragssumme. Die weiteren bis zu 6 Raten werden fällig nach Fertigstellung im Einzelnen festgelegter Leistungen.

Grundgedanke der MaBV ist damit, dass der Bauträger zwar vorleistet, aber nur überschaubare Bauleistungen. Dadurch werden die Risiken von Käufer und Verkäufer verringert.

Die in der MaBV enthaltenen Vorschriften sind für den Bauträger verbindlich. Abweichungen führen in der Regel zur Unwirksamkeit der jeweiligen Klausel.

Sicherheitsleistung nach § 632a Abs. 33 und 4 BGB

Nach 632a Abs. 3 ist in Verbraucherverträgen eine Sicherheitsleistung von dem Unternehmer gegenüber dem Verbraucher in Höhe von 5 % des Vergütungsanspruches zu leisten. Verbraucherverträge sind Verträge zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer.

Verbraucher ist nach § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.

Unternehmer ist nach § 14 eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen Tätigkeit handelt.

Dem als in besonderer Weise schutzwürdig angesehenen Verbraucher steht eine Sicherheitsleistung zur Absicherung seines Anspruches auf Errichtung des Bauwerkes zu, wenn der abgeschlossene (Bau-)Vertrag die Errichtung eines Hauses, Wohnung oder vergleichbaren Bauwerks oder einen Umbau zum Gegenstand hat und hierfür Abschlagszahlungen vorgesehen sind.

Die Höhe der Sicherheitsleistung wurde auf 5 % der vorgesehenen Vergütung festgelegt. Erhöht sich der Vergütungsanspruch während der Durchführung der Baumaßnahme aufgrund von Änderungs- und Zusatzleistungen um mehr als 10 %, so ist die gesetzlich vorgesehene Sicherheit um weitere 5% des zusätzlichen Vergütungsanspruches zu erhöhen. Ein entsprechendes zusätzliches Sicherungsverlangen kann vom Besteller im Zusammenhang mit der nächsten Abschlagszahlung gestellt werden (§ 632a Abs. 3 S. 2 BGB).

Die vorgenannte Sicherheitsleistung hat ebenso die rechtzeitige Herstellung des Bauwerks wie auch dessen Freiheit von wesentlichen Mängeln abzusichern (Vertragserfüllungssicherheit).

Diese Sicherheitsleistung kann auf Verlangen des Unternehmers durch einen entsprechenden, anteiligen Einbehalt der Vergütung erbracht werden. Alternativ kann eine Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers vom Bauträger in Höhe von 5 % des Vergütungsanspruches gestellt werden, die die bis zur Abnahme entstandenen Ansprüche des Verbrauchers abzusichern hat.

Stellt der Bauträger keine Sicherheitsleistung, hat der Verbraucher den Betrag in Höhe der Sicherheitsleistung vom Kaufpreis einzubehalten. Nach der Abnahme ist die Bürgschaft zurückzugeben bzw. der einbehaltene Betrag zu zahlen, wenn kein Grund zum Einbehalt der Sicherheitsleistung besteht.

Weitere Zahlungsvoraussetzungen

Die Kaufpreiszahlung hängt aber nicht nur vom Baufortschritt ab, eine Verpflichtung zur Zahlung ist vielmehr erst dann gegeben, wenn noch weitere Bedingungen erfüllt sind. Diese Bedingungen sind unter den vorstehenden Buchstaben a) - f) aufgeführt. Sie sollen den Käufer davor schützen, den Kaufpreis oder einen Teil des Kaufpreises zu zahlen, ohne dass sichergestellt ist, dass er tatsächlich wie vertraglich vereinbart Eigentümer des zu errichtenden Hauses wird.

a) Auflassungsvormerkung

Mit Abschluss des Kaufvertrages hat der Käufer einen Anspruch auf Eigentumsverschaffung an dem Kaufgegenstand. Dieser Anspruch verwirklicht sich jedoch erst mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Dieser Umschreibungsantrag darf in der Regel vom Notar aber erst dann beim Grundbuchamt eingereicht werden, wenn das Bauvorhaben fertig gestellt und der vollständige Kaufpreis an den Bauträger gezahlt worden ist. Trotz dieses schuldrechtlichen Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung, könnte das Grundstück in der Zwischenzeit bis zur Eigentumsumschreibung nochmals weiterverkauft werden oder mit Dienstbarkeiten oder Reallasten oder Grundpfandrechten und ähnlichem belastet werden. Insbesondere ist es auch möglich, dass der mit der Errichtung des Bauvorhabens beauftragte Handwerker eine Handwerkersicherungshypothek ins Grundbuch eintragen lässt, weil seine Rechnungen nicht beglichen werden.

Gegen diese drohenden Gefahren der Vereitelung des Eigentumserwerbs oder der Eintragung weiterer Belastungen benötigt der Käufer eine Sicherung.

Diesen Schutz gewährt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Die Auflassungsvormerkung schützt den Berechtigten gegen Verfügungen, die nach Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen werden. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt.

Die Auflassungsvormerkung

- schützt gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das betroffene Recht nach § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB.
- schützt gegen zwischenzeitliche Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Verpflichteten nach § 106 Insolvenzordnung.
- schützt gegen Haftungsbeschränkung der Erben des Verpflichteten nach § 884 BGB
- wahrt den Rang des einzutragenden Rechts gem. § 883 Abs. 3 BGB.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist Voraussetzung, dass die Vormerkung in das geringste Gebot fällt, d. h. Rang vor dem bestrangig betreibenden Gläubiger hat.

Die Auflassung wirkt bei der Umschreibung gemäß § 883 I, III BGB auf den Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkung zurück. Das Verfahren muss dann gemäß § 28 ZVG aufgehoben werden. Erfolgt die Umschreibung erst nach dem Zuschlag, ist der Ersteher gemäß § 888 BGB verpflichtet, der Auflassung an den Berechtigten zuzustimmen. Zum Teil wird von den Gerichten der Zuschlag mit der Maßgabe erteilt, das Grundstück herauszugeben, wenn der Vormerkungsberechtigte seinen Anspruch geltend macht.

Wichtig ist weiterhin § 106 Insolvenzordnung. Dem Wortlaut des § 106 Insolvenzordnung ist zu entnehmen, dass der Gläubiger, der durch eine Vormerkung abgesichert ist, von dem Insolvenzverwalter die Befriedigung seines Anspruchs verlangen kann. Wenn der Verkäufer des Grundstücks insolvent wird und die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, kann der Käufer vom Insolvenzverwalter die Übereignung des Grundstücks verlangen.

Vor Eintragung der Auflassungsvormerkung sollte der Kaufpreis daher nicht fällig werden. Nur die Auflassungsvormerkung bietet eine Sicherheit, im Insolvenzfall die Eigentumsübertragung verlangen zu können.

b) Löschung der Belastungen

Es ist nicht nur sicherzustellen, dass der Käufer Eigentümer des Grundstückes wird. Es ist ebenso sicherzustellen, dass alle in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Belastungen, die nicht übernommen werden, gelöscht werden. Erst wenn dies sichergestellt ist, darf der abwickelnde Notar eine Fälligkeitsmitteilung an die Parteien versenden. Insbesondere beim Kauf vom Bauträger benötigt dieser zur Finanzierung des Kaufobjektes sogenannte Globalgrundpfandrechte, die auf sämtlichen Kaufobjekten eingetragen werden. Diese Grundpfandrechte haben in der Regel die erste Rangstelle, gehen also der Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers vor.

Um nach Bezahlung des Kaufpreises eine lastenfreie Übertragung auf den Käufer sicherzustellen, sieht die Makler- und Bauträgerverordnung vor, dass vor Fälligkeit des Kaufpreises der Käufer eine Freistellungserklärung der finanzierenden Bank erhält. In dieser Freistellungserklärung verpflichtet sich die finanzierende Bank, die Grundschulden bei Vollendung des Bauvorhabens unverzüglich nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu löschen, andernfalls zumindest dann zu löschen unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Baustand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme.

c) Rechtswirksamkeit, erforderliche Genehmigungen

Der Vertrag muss rechtswirksam sein, d.h. der Vertrag muss beurkundet worden sein und alle erforderlichen Genehmigungen müssen vorliegen.

Bei Grundstücken ist zudem noch die Verzichtserklärung der Gemeinde auf Ausübung des Vorkaufsrechtes erforderlich. Eine derartige Verzichtserklärung ist jedoch bei Wohnungseigentum nicht notwendig.

d) Teilungserklärung

Wie bereits in § 3 ausgeführt wird das Wohnungs- und Teileigentum durch die Teilungserklärung gebildet. Diese Teilungserklärung muss dann zusammen mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Grundbuchamt eingereicht werden mit dem Antrag auf Vollzug der Erklärung. Dadurch wird für jede Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten ein eigenes Grundbuchblatt angelegt, so dass auch jede Einheit eigenständig belastet werden kann.

e) Baugenehmigung

Bevor die Baugenehmigung nicht erteilt ist, kann auch der Kaufpreis nicht fällig werden.

f) Bautenstand

Der Nachweis der Fälligkeit der einzelnen Raten ist durch den Bauträger zu erbringen. Hierzu bedient er sich des eingeschalteten Bauleiters/Architekten, der den jeweiligen Bautenstand schriftlich zu bestätigen hat.

Rücktrittsrecht

Ein generelles Rücktrittsrecht des Käufers vom Kaufvertrag gibt es nicht. Ist der Vertrag wirksam abgeschlossen, ist er für beide Parteien bindend. Nur, wenn eine Partei ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllt, können gesetzliche Rücktrittsrechte eingreifen.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn einer Partei ein vertragliches Rücktrittsrecht eingeräumt worden ist.

Die Abnahme

Die Abnahme der fertig gestellten Wohnung und des Gemeinschaftseigentums ist neben der Kaufpreiszahlung die Hauptverpflichtung des Käufers. Abnahmereife setzt nicht notwendig Mangelfreiheit voraus. Die Abnahme kann jedoch verweigert werden, wenn nicht nur unwesentliche Mängel bestehen.

Zu beachten ist bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, dass der Käufer davon nicht ausgeschlossen werden kann, in dem er im Kaufvertrag unwiderrufliche Vollmachten für z.B. einen Sachverständigen erteilt. Im muss immer auch das Recht eingeräumt werden, selbst eine Abnahme durchzuführen.

Sach- und Rechtsmangel

Bei einem Bauträgervertrag handelt es sich um einen typengemischten Vertrag. Er setzt sich zusammen aus kaufrechtlichen und werkvertragrechtlichen Elementen. Der Kauf des Grundstückes oder des Anteils an einem Grundstück richtet sich nach Kaufvertragsrecht, die Herstellung des Gebäudes nach den werkvertraglichen Vorschriften.

Ist das Gebäude vom Bauträger mangelhaft erstellt worden, so kann der Käufer nach den werkvertraglichen Vorschriften zunächst Nacherfüllung verlangen (siehe §§ 633 ff BGB). Gelingt es dem Bauträger nicht, ein mangelfreies Werk herzustellen kann der Käufer in der Regel nach Setzung einer angemessenen Frist,

- den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen;
- vom Vertrag zurücktreten oder die Vergütung mindert;
- Schadensersatz oder Ersatz für vergebliche Aufwendungen verlangen.

Die Verjährungsfrist für Baumängel beträgt 5 Jahre und für Verschleißteile 2 Jahre und beginnt mit der Abnahme der Bauleistungen.

Ein Bauträgervertrag hat jedoch nicht nur werkvertragliche Elemente. Bezüglich des Grundstückskaufes sind die kaufvertraglichen Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches anzuwenden. Dabei stehen dem Käufer die gleichen Rechte bei Mängeln zu, wie bei einer mangelhaften Erfüllung der Bauleistung. Allerdings ist ihm im Gegensatz zu den Bauleistungen bei dem Verkauf eines Grundstückes ein Haftungsausschluss möglich soweit nicht ein Mangel von Bauträgerart arglistig verschwiegen oder eine Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit der Sache übernommen wird.

Die Verjährungsfrist bei Grundstücken beträgt 2 Jahre und beginnt mit der Übergabe des Grundstückes.

Neben den Sachmängeln gibt es auch eine Rechtsmängelhaftung. Der Bauträger ist verpflichtet, den Kaufgegenstand frei von Rechten Dritter zu übereignen. Darunter sind vorliegend insbesondere Lasten in Abt. II und III des Grundbuches zu verstehen, die, soweit sie nicht vom Käufer übernommen werden, zu löschen sind.

Die Auflassung

Ein Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Auflassung besteht aus einem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft und einem dinglichen Rechtsgeschäft. In dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft verpflichtet sich der Verkäufer, das Gebäude zu errichten, den Kaufgegenstand zu übergeben und dem Käufer das Eigentum daran zu verschaffen.

Das dingliche Rechtsgeschäft ist die Einigung der Parteien über den tatsächlichen Eigentumsübergang, die sog. Auflassung.

Der Begriff Auflassung stammt vermutlich aus dem Mittelalter. Die symbolische Handlung der Auflassung bewirkte den Eigentumswechsel an einem Grundstück mit Gebäude, indem der alte Eigentümer in einem feierlichen Akt vor den Augen der Nachbarn das Herdfeuer löschte, aus dem Gebäude auszog, hierbei die Fenster und Türen des Gebäudes "aufließ" und der neue Eigentümer sodann das Gebäude in Besitz nahm, indem er aus der offenen Tür und den offenen Fenstern zu den Zeugen hinaussah. Erst im Spätmittelalter trat mit der Zunahme des Grundstücksverkehrs an die Stelle dieser rechtsförmlichen Auflassungshandlung die Einigung "sala", die dem heutigen § 925 BGB entspricht und die Bucheintragung.

Zum Übergang des Eigentums auf den Käufer ist weiterhin noch die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch erforderlich. Ohne Eintragung im Grundbuch kann nicht wirksam Eigentum an einem Grundstück erworben werden.

weitere Erläuterungen:

Mit Abschluss des Kaufvertrages hat der Käufer einen Anspruch auf Eigentumsverschaffung an dem Kaufgegenstand. Dieser Anspruch verwirklicht sich jedoch erst mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. Dieser Umschreibungsantrag darf in der Regel vom Notar aber erst dann beim Grundbuchamt eingereicht werden, wenn das Bauvorhaben fertig gestellt und der vollständige Kaufpreis an den Bauträger gezahlt worden ist. Trotz dieses schuldrechtlichen Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung, könnte das Grundstück in der Zwischenzeit bis zur Eigentums Umschreibung nochmals weiterverkauft werden oder mit Dienstbarkeiten oder Reallasten oder Grundpfandrechten und ähnlichem belastet werden. Insbesondere ist es auch möglich, dass der mit der Errichtung des Bauvorhabens beauftragte Handwerker eine Handwerkersicherungshypothek ins Grundbuch eintragen lässt, weil seine Rechnungen nicht beglichen werden.

Gegen diese drohenden Gefahren der Vereitelung des Eigentumserwerbs oder der Eintragung weiterer Belastungen benötigt der Käufer eine Sicherung.

Diesen Schutz gewährt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Die Auflassungsvormerkung schützt den Berechtigten gegen Verfügungen, die nach Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen werden. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt.

Die Auflassungsvormerkung

- schützt gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das betroffene Recht nach § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB.
- schützt gegen zwischenzeitliche Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Verpflichteten nach § 106 Insolvenzordnung.
- schützt gegen Haftungsbeschränkung der Erben des Verpflichteten nach § 884 BGB
- wahrt den Rang des einzutragenden Rechts gem. § 883 Abs. 3 BGB.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist Voraussetzung, dass die Vormerkung in das geringste Gebot fällt, d. h. Rang vor dem bestrangig betreibenden Gläubiger hat.

Die Auflassung wirkt bei der Umschreibung gemäß § 883 I, III BGB auf den Zeitpunkt der

Eintragung der Auflassungsvormerkung zurück. Das Verfahren muss dann gemäß § 28 ZVG aufgehoben werden. Erfolgt die Umschreibung erst nach dem Zuschlag, ist der Ersteher gemäß § 888 BGB verpflichtet, der Auflassung an den Berechtigten zuzustimmen. Zum Teil wird von den Gerichten der Zuschlag mit der Maßgabe erteilt, das Grundstück herauszugeben, wenn der Vormerkungsberechtigte seinen Anspruch geltend macht.

Wichtig ist weiterhin § 106 Insolvenzordnung. Dem Wortlaut des § 106 Insolvenzordnung ist zu entnehmen, dass der Gläubiger, der durch eine Vormerkung abgesichert ist, von dem Insolvenzverwalter die Befriedigung seines Anspruchs verlangen kann. Wenn der Verkäufer des Grundstücks insolvent wird und die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, kann der Käufer vom Insolvenzverwalter die Übereignung des Grundstücks verlangen.

Kosten

Die Notargebühren sowie die Gebühren des Grundbuchamtes richten sich nach dem GNotKG. Das GNotKG enthält eine Gebührentabelle, die die einzelnen Gebühren für bestimmte Geschäftswerte aufführt. Der Geschäftswert ist bei einem Grundstückskauf in der Regel der Vergütungsanspruch (Kaufpreis) des Verkäufers zuzüglich weiterer Zahlungsverpflichtungen des Käufers.

Weiterhin hat der Käufer die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Sie beträgt in Hessen 6 %. Sie bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung. Als Gegenleistung bei einem Kauf gelten der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Maßgebend ist damit nicht nur der Kaufpreis für das Grundstück, sondern auch die Kosten der Errichtung des Gebäudes. Aus diesem Grund ist es auch nicht erforderlich, den Kaufpreis für das Grundstück extra auszuweisen.

Aber auch die Entrichtung einer Maklergebühr, sofern dies im Kaufvertrag mit aufgenommen wurde, kann als Gegenleistung angesehen werden. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn die Gebühr an den vom **Veräußerer** beauftragten Makler gezahlt und der Veräußerer insoweit von der einem Makler gegenüber eingegangenen Verpflichtung befreit wird und die Leistung des Käufers auf einer zwischen ihm und dem Veräußerer getroffenen Vereinbarung beruht.

Begleicht der Käufer dagegen nicht die Schuld des Veräußerers, sondern die unmittelbar im Verhältnis zwischen ihm und dem Makler begründete eigene Schuld, hat die Leistung nicht den Charakter einer Grunderwerbsteuerrechtlichen Gegenleistung. Ist allerdings der Makler des Veräußerers gleichzeitig Makler des Käufers und wird die Gesamtgebühr den Parteien anteilig auferlegt, so erfüllt in Folge der Zahlung der anteiligen Gebühr jeder Beteiligte dem

Makler gegenüber seine eigene Verpflichtung. Übernimmt der Käufer die gesamte für die Vermittlung des Grundstückskaufgeschäftes beanspruchte Gebühr, so tilgt er mindestens teilweise eine Schuld des Veräußerers. Dieser Teil der Schuld ist sein Teil der Gegenleistung.

Finanzierung

Der Käufer kann den Kaufpreis in der Regel nicht aus eigenen Mitteln finanzieren. Er ist überwiegend darauf angewiesen, einen Großteil des Kaufpreises über eine Bank zu finanzieren. Die Bank wird nach Abschluss eines Darlehensvertrages den Kaufpreis aber nur dann für ihn bezahlen, wenn sie eine Sicherheit für den von ihr aufgewendeten Betrag hat. Als Sicherheit dient das Grundstück, das durch die Bank mit einer Hypothek oder Grundschuld belastet wird. Da aber Eigentümer des Grundstückes noch der Bauträger ist, ist der Käufer bei der Belastung des Grundstückes mit einer Grundschuld oder einer Hypothek auf die Hilfe des Bauträgers angewiesen. Der Bauträger muss die Eintragung des Grundpfandrechtes bewilligen. Dazu ist er jedoch nur bereit, wenn sichergestellt ist, dass das Darlehen zu dessen Sicherheit das Grundpfandrecht eingetragen wird auch zu Kaufpreiszahlungen verwendet wird. Deswegen wird in die Grundschuldbestellung eine Sicherungsabrede aufgenommen nach der die Banken nur dann Rechte aus dem Grundpfandrecht geltend machen können, wenn sie auf den Kaufpreis gezahlt haben.