

1. Herr Thomas Groß, geb. am 02.03.1962,
geschäftsansässig: Geschwister-Scholl-Straße 8, 65232 Taunusstein,

handelnd nicht eigenen Namens, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma RGG Immobilien GmbH mit dem Sitz in Taunusstein, 65232 Taunusstein, Panoramastraße 41, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 25742, was der amtierende Notar aufgrund elektronischer Einsichtnahme vom _____ bestätigt.

- Verkäufer -

2. Frau _____, geb. am _____,
wohnhaft: _____, _____

3. Herr _____, geb. am _____,
wohnhaft: _____, _____

- Käufer -

Der Erschienene zu 1) ist dem amtierenden Notar von Person bekannt; die Erschienenen zu 2) und 3) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer amtlichen Lichtbildausweise.

Die Frage des amtierenden Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Der Käufer erklärt, dass ihm der Vertragsentwurf und die in diesem Vertrag in Bezug genommene Urkunde des amtierenden Notars vom 12.11.2013, Urkunde-Nr.: 946/2013 (Teilungserklärung, Baubeschreibung) seit mindestens 14 Tagen bekannt ist und ihm vom amtierenden Notar übermittelt wurde. Der Käufer erklärt weiter, dass ihm nach eigener Überzeugung ausreichende Überlegungs- und Prüfungsfrist zugestanden hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten mit der Bitte um Beurkundung:

l)

Vorbemerkung

§ 1

Die von dem Erschienenen zu 1) Vertretene ist Eigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Bad Schwalbach von Hahn Blatt 975

lfd. Nr. 7

Gemarkung Hahn Flur 3 Flurstück 179/5,

Gebäude- und Freifläche Hebbelstraße 2, Größe: 2.729 m².

Im Grundbuch sind keine Belastungen verzeichnet.

Der Notar hat das Grundbuch am _____ elektronisch einsehen lassen.

Der Verkäufer behält sich vor, den Kaufgegenstand zum Zwecke der Finanzierung des Bauvorhabens mit Grundpfandrechten zu belasten, die im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages gelöscht werden.

Der Eigentümer wird den Neubau von 14 Reihenhäusern verwirklichen.

Der Verkäufer hat das vorbezeichnete Grundstück gemäß § 8 WEG mit Urkunde des Notars Dr. Holger Poth mit dem Amtssitz in Wiesbaden vom 12.11.2013, Urkunde Nr. 946/2013 in 14 Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 31.10.2013 und die Baugenehmigung am _____ erteilt.

Die Teilungserklärung einschließlich der Baubeschreibung liegt in Urschrift bei Beurkundung vor. Der Käufer hat eine beglaubigte Fotokopie derselben vor Beurkundung bereits erhalten. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunde bekannt ist und dass sie auf das

Verlesen und Beifügen derselben zum heutigen Kaufvertrag verzichten. Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen. Der Inhalt ist Gegenstand dieses Vertrages.

Die Eintragung der Teilung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

II)

§ 2

Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer

einen im Grundbuch noch zu bildenden 1/14-stel Miteigentumsanteil an dem in der Vorbemerkung näher beschriebenen Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenhaus Nr. 11 und 14 des Aufteilungsplanes.

Mitverkauft sind die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen _____ und ____.

Die Zuordnung diese zunächst dem Verkäufer vorbehaltenen Sondernutzungsrecht zu dem in dieser Urkunde verkauften Wohnungseigentum wird hiermit bewilligt und beantragt.

Die Käufer untereinander erwerben den Kaufgegenstand je zu gleichen Bruchteilen.

§ 3

Auflassung, Vormerkung

3.1 Auflassung

Einig über den Eigentumsübergang bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eigentumsumschreibung auf den Käufer, und zwar im angegebenen Erwerbsverhältnis.

Der Umschreibungsantrag darf dem Grundbuchamt erst vorgelegt werden, wenn die Zahlung des gesamten geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen ist oder der Verkäufer schon vorher zustimmt. Vorher sind Ausfertigungen und beglaubigte Fotokopien, die die Auflassung enthalten, nicht zu erteilen; vorher ist auch der Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar und nur zur Kaufpreisfinanzierung verpfändbar.

3.2 Vormerkung

Es wird bewilligt und beantragt,

3.2.1 die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers zur Sicherung des Übereignungsanspruchs gemäß diesem Vertrag im Grundbuch, und zwar im angegebenen Erwerbsverhältnis.

3.2.2 die Löschung dieser Vormerkung mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen bestehen, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.

Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung soll gestellt werden, sobald die Teilung im Grundbuch gewahrt ist.

§ 4

Herstellungsverpflichtung

1)

Das Vertragsobjekt wird schlüsselfertig übergeben, und zwar nach der Baubeschreibung und den Plänen, welche Anlage zur Urkunde Nr. 946/2013 vom 12.11.2013 des Notars Dr. Holger Poth, niedergelegt worden sind, wobei die Baubeschreibung etwaigen anders lautenden Einzeichnungen in Plänen vorgeht. Soweit die Leistungen hierdurch nicht hinreichend bestimmt sein sollten, sind sie ortsüblich und angemessen zu erbringen. Hilfsweise bestimmt der Verkäufer die Leistungen nach § 315 BGB.

Änderungen in der Planung und der Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer nach billigem Ermessen vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht. Auch Änderungen der vom Verkäufer angegebenen Wohnfläche unter 3 % haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis und den sonstigen Vertragsinhalt und begründen keine Rechte des Käufers wegen Sach- oder Rechtsmängeln.

Abweichungen zwischen Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sind nach pflichtgemäßem Ermessen des Verkäufers möglich, sofern sie keine öffentlich rechtlichen oder nachbarrechtlichen Belange treffen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Balkone, Dachterrassen und Loggien bei den Wohnflächenberechnungen zur Hälfte berücksichtigt wurden.

Die Baugenehmigung ist bereits erteilt (Aktenzeichen: _____).

Die endgültige Fertigstellung wird angestrebt zum _____.

Aus einer unerheblichen Überschreitung dieser Frist bis zu 8 Wochen oder aus einer solchen, die der Verkäufer nicht schuldhaft zu vertreten hat – höhere Gewalt -, können keine Ansprüche hergeleitet werden. Die Fertigstellung wird der Verkäufer vorher mit einer Frist von 2 Wochen schriftlich mitteilen.

2)

Sonderwünsche können beim Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Verkäufers und sind rechtzeitig mitzuteilen. Sie sind nach Genehmigung vom Käufer unmittelbar an die am Bau beteiligten Unternehmer auf seinen Namen und auf seine Rechnung in Auftrag zu geben. Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Käufer und den ausführenden Unternehmen direkt. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung oder Gewährleistung hierfür. Die am Bau beteiligten Unternehmer sind dem Käufer auf Wunsch bekannt zu geben. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt oder verzögert werden. Der Käufer haftet hierfür ungeachtet der Genehmigung eines Sonderwunsches durch Verkäufer. Die Erstellungen von Planungen und Tekturen, die für Sonderwünsche erforderlich sind, sind gesondert zu vergüten.

§ 5

Kaufpreis

1)

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

€

(in Worten: EUR

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjektes (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum anteilig) gemäß der

Baubeschreibung und alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Grundstückskosten.

Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind die vom Verkäufer zu tragenden Ersterschließungskosten sowie Abgaben nach den einschlägigen kommunalen Abgabenvorschriften. Der Notar hat insbesondere den Käufer darauf hingewiesen, dass er bei voller Zahlung des Kaufpreises eine insoweit ungesicherte Vorleistung übernimmt, wenn der Verkäufer die ihm auch als bisheriger Grundstückseigentümer obliegenden Verpflichtungen zur Zahlung von Erschließungs- und Anschlusskosten nicht erfüllt. Insofern vereinbaren die Parteien, dass der Verkäufer dem Käufer bei der Abnahme auch einen Nachweis darüber zu erbringen hat, dass er die ihm obliegenden Verpflichtungen zur Zahlung der vollständigen Ersterschließung des Kaufgegenstandes nebst den nach kommunalen Abgabenvorschriften anfallenden Abgaben erfüllt hat, was regelmäßig durch Vorlage einer schriftlichen Erklärung der zuständigen Gemeinde zu erfolgen hat.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die beim Notar, Grundbuchamt und Behörden anfallenden Kosten für diesen Vertrag und die Kosten für die im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer veranlassten Hypotheken- und Grundschuldbestellungen sowie die Kosten einer Zwischenfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer. Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

2)

Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den nachgenannten vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und in höchstens 7 Teilbeträgen anfordern darf.

1. 30 % der Vertragssumme nach Beginn der Erdarbeiten, frühestens jedoch am
2. von der restlichen Vertragssumme
 - a) 40 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten
 - b) 8 % nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen
 - c) 3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlagen
 - d) 3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Sanitäranlagen
 - e) 3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Elektroanlagen
 - f) 10 % nach Fertigstellung des Fenstereinbaus einschließlich Verglasung
 - g) 6 % nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten
 - h) 3 % nach Fertigstellung des Estrichs

- i) 4 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- j) 20 % nach vollständiger Fertigstellung sowie Abnahme gemäß § 7 dieses Vertrages

und Vorlage einer schriftlichen Erklärung der zuständigen Gemeinde, dass der Verkäufer die Kosten der vollständigen Ersterschließung des Kaufgegenstandes nebst den nach kommunalen Abgabenvorschriften entfallenden Abgaben vollständig bezahlt bzw. diesbezüglich keine Kosten/Beiträge offenstehen. Ist eine derartige Erklärung der Gemeinde über die Erschließungskosten nicht zu erlangen, kann der Verkäufer den Nachweis der vollständigen Zahlung der Ersterschließungskosten auch anderweitig in geeigneter Weise erbringen oder er kann die Fälligkeit dieses Kaufpreisteiles gleichwohl herbeiführen, wenn er dem Käufer das Original einer Bürgschaftserklärung eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen deutschen Kreditinstitutes in Höhe der Schlussrate übergibt. Der Bürge hat auf die Einrede der Vorausklage zu verzichten; die Bürgschaft muss unbefristet sein. Der Bürge muss nach dem Inhalt der Bürgschaftserklärung für die Verpflichtungen des Verkäufers zur Zahlung sämtlicher ihm obliegenden Erschließungskosten nebst kommunalen Gebühren und Abgaben bis zur Höhe der Erschließungskosten haften.

Auf § 632 a BGB hat der Notar hingewiesen. Der Verkäufer übergibt dem Käufer bei Fälligkeit der 1. Rate entweder eine Bürgschaft in Höhe von 5 % des Kaufpreises oder die 1. Rate reduziert sich in Höhe von 5 % des Kaufpreises und wird dann in Höhe von 5 % erst mit der Schlussrate fällig.

3)

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung für sämtliche Kaufpreisraten ist die Absendung einer Bestätigung des Notars, nach der

a)

der Kaufvertrag rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen und dem Verkäufer ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht oder nicht mehr zusteht,

b)

die beantragte Eigentumsvormerkung für den Käufer im Rang nach den in § 1 näher bezeichneten Rechten bzw. nach solchen Rechten am Vertragsbesitz im Grundbuch eingetragen wurde, bei deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt oder zu deren Eintragung er Vollmacht erteilt hat,

c)

bezüglich etwaiger im Grundbuch eingetragener Belastungen dem Käufer das Original der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung der Vorlastengläubigerin vorliegt oder mit dem Fälligkeitsschreiben des Notars übermittelt wird, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung des dem gesamten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, sich der Gläubiger vorbehalten kann, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

Die Fälligkeitsbestätigung des Notars ist dem Käufer mit einfachem Brief zuzusenden. Der Verkäufer erhält eine Abschrift.

4)

Den für eine etwaige Ablösung nicht benötigten Teil des Kaufpreises hat der Käufer an den Verkäufer zu überweisen, und zwar auf dessen Konto Nr. _____, BLZ _____ bei der _____.

Der Kaufpreisanspruch des Verkäufers und die Darlehensansprüche vom Käufer werden an etwaige Vorlastengläubiger sicherungshalber abgetreten.

5)

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar wird wechselseitig auf Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen einvernehmlich verzichtet.

6)

Gegenüber Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag kann der Käufer nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist nur wegen solcher Forderungen des Käufers ausgeschlossen, die nicht in diesem Vertrag begründet sind.

§ 6

Besitzübergang, Haftung

1)

Besitz, Nutzen und Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht gehen nach Abnahme und vollständiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises auf den Käufer über.

2)

Von diesem Zeitpunkt an tritt Käufer auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft ein. Ab dem Monat des Besitzüberganges hat er die laufenden Zahlungen (Wohngeld, Verwalterkosten) an den Verwalter zu entrichten. Er tritt von diesem Zeitpunkt an in den Verwaltervertrag ein.

3)

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang einschließlich öffentlicher Lasten, ausgenommen in dieser Urkunde vereinbarte, vom Käufer zu übernehmende Belastungen und für Rechnung des Käufers bestellte Rechte, sonst jedoch nur für die in diesem Vertrag genannten Fälle. Eine Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen. Der Verkäufer behält sich die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und/oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des Kaufgegenstandes zum Zweck der Versorgung des Kaufgegenstandes mit Wärme durch ein Blockheizkraftwerk nach Maßgabe der Anlage zur Baubeschreibung vor.

Die Sachmängelhaftung für die Baulichkeiten richtet sich nach den folgenden Bestimmungen des § 8.

4)

Bis zur Übergabe wird der Bauablauf nur durch den Verkäufer bestimmt. Dem Verkäufer steht unbeschadet der Rechte des Käufers das Hausrecht auf der Baustelle bis zur Besitzübergabe zu. Der Käufer hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert. Der Käufer betritt die Baustelle auf eigene Verantwortung und auf eigenes Risiko. Der Verkäufer übernimmt für evtl. eintretende Personen- und Sachschäden keinerlei Verantwortung und Schadensersatz.

§ 7

Abnahme

1)

Das Reihenhaus (Sondereigentum) sowie die mitverkauften Stellplätze und das Gemeinschaftseigentum werden vor Bezug in einer gemeinsamen Besichtigung abgenommen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig - mindestens 2 Wochen vorher - mitzuteilen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist und in welche alle evtl. Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgestellten Mängel unverzüglich zu beseitigen und fehlende Leistungen ebenso unverzüglich zu erbringen.

2)

Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gilt das Kaufobjekt mit dem vorgesehenen Abnahmetermin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde. Die Abnahme gilt auch dann als erfolgt, wenn der Käufer den Kaufgegenstand ohne Zustimmung des Verkäufers vor der gemeinsamen Abnahme in Besitz nimmt und nutzt. Nimmt der Käufer vor Abnahme Veränderungen, Umbauten etc. am Vertragsgegenstand vor, so gilt das so veränderte oder umgebaute Gewerk als abgenommen.

3)

Soweit der Käufer Eigenleistungen erbringt oder Leistungen von Fremdhandwerkern erbracht werden, hat die Abnahme vor Erbringung dieser Leistungen zu erfolgen, ansonsten der Kaufgegenstand als abgenommen gilt.

§ 8

Ansprüche und Rechte des Käufers

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB, über das der Notar belehrt hat. Abweichend hiervon kann

der Käufer jedoch zunächst nur Nacherfüllung verlangen. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann der Käufer mindern. Das Recht wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird ausgeschlossen, außer bei schweren Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Alle Schadensersatzansprüche des Käufers wegen Sachmängeln einschließlich Mängelfolgeschäden werden auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit hiervon nicht Leben, Körper oder Gesundheit betroffen sind.

Aufschiebend bedingt mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Verkäufers oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer seine Mängelansprüche gegen die am Bau beteiligten Unternehmen einschließlich Architekten, Ingenieure und sonstige am Bau Beteiligte sicherheitshalber ab. Die Abtretung betrifft solche Mängelansprüche, die die Mängel am Sondereigentum des Käufers betreffen. Ebenfalls abgetreten sind die Mängelansprüche, welche das Gemeinschaftseigentum betreffen. Diese können vom Käufer aber nur als Gesamtgläubiger zusammen mit den jeweiligen Erwerbern der anderen Sondereigentumseinheiten geltend gemacht werden, mit denen eine gleichlautende Abtretung vereinbart werden soll, wozu sich der Verkäufer verpflichtet.

Durch diese Abtretung werden die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nicht berührt. Der Käufer muss insbesondere nicht zunächst gegen die am Bau Beteiligten direkt vorgehen, bevor er Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen kann.

§ 9

Vollmacht für den Notar

Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, alles was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte, zu veranlassen, insbesondere ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO Vollzugsanträge zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen oder zurückzunehmen und auch den Teilvollzug einzelner Anträge zu veranlassen sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen.

§ 10

Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die zu zahlende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, ferner anteilmäßig die Kosten der Teilungserklärung und der Baubeschreibung.

Die Kosten für die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Grundpfandrechte trägt der Verkäufer.

Die Kosten einer Vertretung trägt der jeweils Vertretene.

§ 11

Vollmacht/Kaufpreisfinanzierung

11.1

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten Deutscher Kreditinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

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

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten auf das Konto des Verkäufers.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

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

Der Käufer tritt seinen Anspruch auf Auszahlung der Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer, der diese Abtretung annimmt, ab und weist die Darlehensgeber unwiderruflich an, gemäß den Regelungen dieses Kaufvertrages auszusahlen. Der Notar wird beauftragt, die Abtretung anzuzeigen.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO sowie Eintragung der Finanzierungsgrundpfandrechte unter Ausnutzung des bei der Vormerkung einzutragenden Vorrangsvorbehaltes. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellungsurkunde bei dem amtierenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar beurkundet oder beglaubigt wird und in der Bestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

Die Parteien weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn ihm die Bestätigung des Gläubigers vorliegt, dass er von dem Inhalt der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde Kenntnis genommen hat und entsprechend verfahren wird.

11.2

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

Frau Renate Darmstadt,
Frau Silke Zuber,
Herrn Tobias Andel,

sämtlich dienstansässig in 65189 Wiesbaden, Lortzingstraße 9,

und zwar jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Grundbucheinträge jeder Art abzuändern und zu ergänzen und ggf. die Auflassung zu wiederholen.

Die Bevollmächtigten sind auch zur Rücknahme von Anträgen und zur Rangbestimmung befugt.

Von den vorstehend erteilten Vollmachten darf nur vor dem amtierenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten sind zur Ausübung der Vollmacht nicht verpflichtet.

§ 12

Sonstiges

Eine etwaige Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Eine etwaige unwirksame Bestimmung ist durch eine im Sinne dieser Bestimmung gültige Regelung zu ersetzen.

Rücktrittsrechte richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Hierfür gilt jedoch Folgendes:

1. Der Rücktritt ist in allen Fällen schriftlich gegenüber dem Vertragspartner zu erklären.
2. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück oder macht der Verkäufer großen Schadenersatz geltend, so ist, wenn bereits Kaufpreistraten gezahlt sind, die vollständige Hinterlegung dieser bereits gezahlter Raten beim Notar Voraussetzung der Wirksamkeit des Rücktritts bzw. der Umwandlung des Vertrags in ein Rückabwicklungsschuldverhältnis, sofern nicht der Käufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt, dass er auf diese Wirksamkeitsvoraussetzung verzichtet.

§ 13

Abwicklung und Hinweise des Notars

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit dem Vollzug des

Kaufvertrages. Erforderliche Genehmigungen sollen vom Notar eingeholt und mit Eingang bei ihm wirksam werden.

Der Vertrag bedarf keiner Genehmigung durch den Verwalter.

2. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.
3. Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere darüber,
 - 3.1. dass der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt, die erst nach Zahlung aller Gebühren und Kosten und dem Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Grunderwerbsteuer beantragt werden kann,
 - 3.2. dass alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung (§ 311 b Abs. 1 BGB) der Vertrag insgesamt nichtig ist
 - 3.3. dass alle Beteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Steuern und Kosten als Gesamtschuldner haften,
 - 3.4. dass der Kaufgegenstand und damit der jeweilige Eigentümer für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet,
 - 3.5. dass der Vertragsgegenstand bis zur Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch noch der Verfügungsmacht des Verkäufers und dem Zugriff seiner Gläubiger unterliegt sowie auf die Bedeutung und Wirkung einer Vormerkung nach § 883 BGB,
 - 3.6. dass er eine steuerliche Überprüfung nicht vorgenommen hat und diesbezüglich keine Haftung übernimmt. Der Notar hat die Vertragsparteien auf die Inanspruchnahme von Mitgliedern der steuerberatenden Berufe oder die Auskunft des Finanzamts verwiesen.

§ 14

Verkäufervollmacht

Der Verkäufer behält sich vor, die Teilungserklärung zu ergänzen oder zu ändern, falls dies aufgrund der Festlegungen der Baugenehmigung oder Nachtragsgenehmigung dazu, durch anderweitige behördliche Auflagen oder Anordnungen oder aufgrund von Anregungen oder Beanstandungen des Grundbuchamtes notwendig oder ansonsten nach billigem Ermessen des Verkäufers zweckmäßig sein sollte, um die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnungseigentumsanlage auch für andere Miteigentümer zu gewährleisten.

Der Verkäufer behält sich vor, an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums über die Festlegungen in der Teilungserklärung hinaus weitere Sondernutzungsrechte zu begründen, Sondernutzungsrechte aufzuheben, sie zu ändern oder sie anderen Sondereigentumsrechten zuzuordnen.

Der Verkäufer ist insbesondere berechtigt, an einer Teilfläche in beliebiger Größe sog. Anschluss- und Geräteraum, der sich direkt neben dem Reihenhaus Nr. 1 befindet, ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Wohnungseigentums Nr. 1 (Reihenhaus) zu bestellen und zuzuordnen. Die Größe der Teilfläche des Sondernutzungsrechts darf 50 % der Fläche des Anschluss- und Geräteraums nicht überschreiten.

Weiterhin behält sich der Verkäufer vor unterhalb einzelner oder mehrerer Sondereigentumseinheiten Kellerräume zu schaffen und die Teilungserklärung diesbezüglich zu ändern.

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über den Inhalt und die Tragweite, erklären die Beteiligten ausdrücklich ihr Einverständnis mit der nachstehenden Vollmachtserteilung.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, die vorstehend erwähnten Änderungen der Teilungserklärung auch in seinem Namen vorzunehmen, soweit hierdurch das Sondereigentum des Käufers und die Rechte, die Bestandteil seines Sondereigentums sind, nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Vollmacht besteht solange fort, als der Verkäufer noch Eigentümer auch nur eines Wohnungs- oder Teileigentums ist.

Die Plananlagen zur Teilungserklärung wurden mit den Beteiligten nach Einsichtnahme erörtert und von ihnen genehmigt.

Schlussbestimmungen

Die Parteien beantragen, von dieser Verhandlung zu erteilen:

- 1 Ausfertigung dem Amtsgericht - Grundbuchamt -
- 1 Abschrift dem Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung)

2 Abschriften dem Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)

1 Abschrift dem Verkäufer

1 beglaubigte und 1 einfache Abschrift dem Käufer

1 Abschrift dem Vorlastengläubiger

1 beglaubigte Abschrift dem Finanzierungsgläubiger.

Die vorstehenden Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften sollen jedoch nur auszugsweise erteilt werden (ohne Auflassungserklärung).

1 vollständige Ausfertigung dem Amtsgericht - Grundbuchamt - zum Zwecke der Umschreibung des Eigentums nach Vorliegen der vertraglichen Voraussetzungen hierzu.

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde den Erschienenen vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: