

UVZnr. \_\_\_\_\_ /

Stand. 25.04.2022

**Bauträgerkaufvertrag der  
WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG  
Herdergärten, Rosenheim**

Heute, den

- -

erschien vor mir,

Verena Schlittenbauer,

Notarin in Rosenheim,

in meiner Geschäftsstelle in Rosenheim, Kufsteiner Str. 14:

1. Frau Theresa Ober,  
geboren am 22. Oktober 1992,  
geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,  
mir, Notarin, von Person bekannt,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

**WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG  
mit dem Sitz in Kolbermoor,  
(Geschäftsanschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor)**

- nachfolgend auch „Verkäufer“ oder „Bauträger“ genannt –

aufgrund Vollmacht des Notars Dr. Jürgen Schlögel mit dem Sitz in Bad Aibling, vom 18.05.2021, URNr. S1126/2021, die heute in Urschrift vorlag und dieser Urkunde in Kopie beigelegt ist; die Übereinstimmung der beigelegten Vollmachtsskopie mit der Urschrift wird beglaubigt;

2.

- nachfolgend „Käufer/Erwerber“ genannt –

Alle Beteiligten bestätigen, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinander zu setzen und dass sie für eigene Rechnung bzw. den Vertretenen als wirtschaftlich Berechtigten handeln.

Ihnen wurde von der Notarin vor mehr als zwei Wochen vor der Beurkundung ein Vertragsentwurf dieses Vertrages übermittelt. Weiter haben die Beteiligten die Urkunde UVZNr. 833/2022 der amtierenden Notarin vom 08.04.2022 (Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung) und die Urkunde UVZNr. 778/2022 der amtierenden Notarin vom 04.04.2022 (Grundlagenurkunde) (im Folgenden als sog. Verweisungsurkunde bezeichnet) unter dem Link

<https://www.dropbox.com/sh/mjlo85cya440ek9/AABWNY5FMPxcixaL9YduneJka?dl=0>

vor mehr als 14 Tagen heruntergeladen. Der entsprechende Link wurde den Beteiligten zusammen mit dem Entwurf dieses Vertrages übermittelt.

Aufgrund der datenschutzrechtlichen Bestimmungen erklärt der Käufer sein Einverständnis zu der Erfassung der persönlichen Daten für die Zwecke dieser Urkunde auf Datenträgern der Notarin und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

## 1.

### **Vorbemerkung**

#### **1.1. Sondereigentum (Wohnung und Tiefgarage)**

Die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG, Kolbermoor, ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung Rosenheim:

Flst. 2293/8      Nähe Herderstraße, Ödland zu      5000 qm,

vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für

**Rosenheim Blatt 24324.**

Mit der Urkunde der amtierenden Notarin vom 08.04.2022, UVZNr. 833/2022 (Teilungserklärung) wurden an dem vorgenannten Grundstück folgende Sondereigentumseinheiten gebildet:

- a) Miteigentumsanteil zu ??\*/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus ??? im ???. ???ge-  
schoss gelegenen Sondereigentumseinheit, bezeichnet mit Nr. ??? mit Bal-  
kon/Loggia??? laut Aufteilungsplan;

**Wenn Einheit im EG: Sondernutzungsrecht Garten und Terrasse**

Dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. ??? steht das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenflächen zu, die in den der Teilungserklärung als **Anlage 3** beigefügten Aufteilungsplänen farbig umrandet dargestellt und mit „SNR Terrasse“ und „SNR Garten“ beschrieben und mit der der sondernutzungsberechtigten Einheit entsprechenden Nummer versehen sind.

**Wenn Einheit im DG: Sondernutzungsrecht Dachterrasse**

Dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. [???:] stehen die alleinigen und ausschließlichen Sondernutzungsrechte an

- der Dachterrassenfläche zu, die in den der Teilungserklärung als **Anlage 3** beigefügten Aufteilungsplänen farbig umrandet gekennzeichnet und mit der sondernutzungsberechtigten PenthauswohnungsNr. versehen ist - **bei Dachgärten zusätzlich**: sowie zudem an dem in dem Sondernutzungsrechtsplan Anlage 3 farblich kenntlich gemachten sog. „SNR Dachgarten“ zu.
- steht jeweils das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der jeweiligen äußeren Dachfläche zu, die sich räumlich über ihrem Sondereigentum an der Außenseite des Daches befindet.

- b) 1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz/**Motorradstellplatz** Nr.??? (SP ???) laut Aufteilungsplan,

Auszugsweise Kopien der Grundrisspläne des verkauften Sondereigentums samt **Sondernutzungsrecht/en** wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt; sie sind dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Die Notarin wird allseits bevollmächtigt vorstehend aufgeführten Sondereigentumseinheiten nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch für Grundbuchzwecke bestimmt zu bezeichnen.

### **1.2. Zuweisung von Sondernutzungsrechten (Bitte immer anpassen)**

In Ausübung des in der Teilungserklärung vorbehaltenen Rechts weist der Verkäufer der vertragsgegenständlichen Sondereigentumseinheit -wie oben unter a) aufgeführt das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem **Kellerabteil** im **1./2.** Untergeschoss zu, wie in **Anlage 3** mit der Nr. „SNR KA **????**“ gekennzeichnet, gem. §§ 10, 15 WEG unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu.

Die Eintragung dieser Gebrauchsregelungen in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und

**beantragt.**

### **1.3. Belastungen in Abteilung II und III:**

#### Abteilung II:

-Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flst. 2293 auf Überbaurente.

Weiter werden noch die mit nachgenannter Grundlagenurkunde sowie der Teilungserklärung zur Eintragung bewilligten Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen.

Der Verkäufer behält sich vor, weitere Rechte in Abt. II in Ausübung der in dieser Urkunde erteilten Verkäufervollmachten zur Eintragung zu bewilligen.

#### Abteilung III:

6.000.000,00 € und 31.000.000,00 €

je Buchgrundschuld für die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling (mithaftweise).

Der Bauträger hat mit Urkunde vom 21.04.2022 UVZNr. 918/2022 der amtierenden Notarin eine Grundschuld in Höhe von 47.000.000,00 € zugunsten der meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim bestellt. Zug um Zug mit Eintragung dieser Grundschuld werden die zwei Grundschulden zugunsten der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling gelöscht.

Der Bauträger behält sich vor, weitere Grundschulden in Abteilung III eintragen zu lassen, um die Finanzierung des Bauvorhabens zu sichern.

#### **1.4. Lageplan**

Die Lage des in Abschnitt 1.1. aufgeführten Grundstücks Flst. 2293/8 ist aus dem Lageplan (Flurkarte) **Anlage 1** ersichtlich. Dieser wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

## **2. Bauvorhaben**

Der Verkäufer errichtet auf den unter 1.1. genannten Grundstück eine Gesamtanlage bestehend aus den Häusern Haus 1 bis einschl. 3 mit insgesamt 95 Wohneinheiten (Haus 1 mit 33 Wohneinheiten, Haus 2 mit 31 Wohneinheiten und Haus 3 mit 31 Wohneinheiten), eine Tiefgarage mit 126 Kfz-Stellplätzen, 1 Motorradstellplatz sowie 24 oberirdische Stellplätze.

Im Rahmen der Teilungserklärung wurden drei Verwaltungseinheiten begründet, deren Bedeutung die Notarin den Beteiligten ausführlich erläutert hat.

Die Lage der Häuser 1 bis einschl. 3 sowie die geplante Tiefgarage sind aus dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Lageplan (Flurkarte mit eingezeichneter Grundfläche der Bauwerke) ersichtlich. Die vorgenannte Anlage 2 wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

### 3. Verweisungsurkunden

#### 3.1. Teilungserklärung

Mit Urkunde der amtierenden Notarin vom 08.04.2022, UVZNr. 833/2022 (Teilungserklärung) hat der Verkäufer das in Abschnitt 1.1. aufgeführte Grundstück gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

- nachfolgend „**Teilungserklärung**“ genannt –

Die vorgenannte Teilungserklärung enthält auch die Baubeschreibung und den bereits von dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag über die Lieferung von Wärme mit der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim. Auf die Teilungserklärung einschließlich der ihr beigefügten Pläne, die in Urschrift vorliegen, wird verwiesen.

Ihr Inhalt samt aller Anlagen sind den Beteiligten bekannt; Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Sie verzichten auf deren Vorlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift. Über die Bedeutung des Verweizens wurde belehrt.

Die Teilungserklärung ist derzeit im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Der Käufer tritt in alle Rechte und Pflichten aus dieser Teilungserklärung ggf. anteilig ein. Soweit in der Teilungserklärung für den Verkäufer Vollmachten enthalten sind, werden diese auch vom Käufer erteilt.

#### 3.2. Grundlagenurkunde

Zur Regelung von gegenseitigen Rechten und Pflichten der Grundstücke Flst. 2393/8 (WEG-Grundstück) und Flst. 2393 (Nachbargrundstück), sowie der Verteilung der Kosten für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Einrichtungen hat der Bauträger zur Urkunde der amtierenden Notarin vom 04.04.2022, UVZNr. 778/2022 eine Grundlagenurkunde errichtet, in der entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten des vorgenannten Grundstücks FINr. 2293/8 bestellt wurden.

-nachfolgend „**Grundlagenurkunde**“ genannt -.

Die Grundlagenurkunde ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Die Urkunden „Teilungserklärung“ und „Grundlagenurkunde“ werden nachfolgend auch einzeln/gemeinsam „**Verweisungsurkunden**“ genannt -.

#### 4.

### **Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung für das in Abschnitt 2. beschriebene Gesamtbauvorhaben ist am 01.03.2022 unter dem AZ. III/63 Ki/zo 255/2021-N samt dem Änderungsbescheid vom 04.04.2022 mit AZ. III/63 Ar/zo 255/2021-N von der Stadt Rosenheim erteilt worden.

#### 5.

### **Kauf**

Die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kolbermoor

verkauft

das in Abschnitt 1.1 näher beschriebene Vertragsobjekt mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem Zubehör, insbesondere auch die/das in Abschnitt 1.2 genannte Sondernutzungsrecht(e) und einschließlich der nach Abschnitt 6. dieser Urkunde noch zu erbringenden Bauleistung

an

[???:»

zum [???:»

#### 6.

### **Bauverpflichtung**

#### **6.1. Umfang und Inhalt der Herstellungspflicht**

Der Verkäufer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt herzustellen. Die Bebauung wird geplant und ausgeführt nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und den allgemein anerkannten

Regeln der Bautechnik unter Verwendung normgerechter Baustoffe, wie sie am Tag der Bauantragstellung für das Gebäude gelten. Nach diesem Zeitpunkt ergehende Änderungen durch Bauvorschriften/Regelungen sind nicht geschuldet. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung und den Plänen, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsehen. Dem Käufer ist bewusst, dass eventuell geänderte allgemeine Regeln der Bautechnik zum Zeitpunkt der Abnahme einen höheren Qualität- und Komfortstandard haben können, als die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Hinsichtlich evtl. bereits erbrachter Bauleistungen sichert der Verkäufer zu, dass sie den vorstehend beschriebenen Anforderungen entsprechen.

Für die Herstellungsverpflichtung des Verkäufers sind in folgender Reihenfolge maßgebend:

- a) die Bestimmungen dieses Vertrags samt **Anlage 3** (Verbriefungsgrundrisse) auf die verwiesen wird;
- b) die der vorgenannten Teilungserklärung als Anlage 5 beigefügte Baubeschreibung und
- c) die zur Teilungserklärung gehörenden Aufteilungspläne mit Außenansichten.

Bei Abweichungen unter den vorstehend unter a), b) und c) genannten Vereinbarungen sollen die zuerst genannten Vereinbarungen bzw. Unterlagen Vorrang, vor den danach genannten Vereinbarungen bzw. Unterlagen haben.

In Plänen und Zeichnungen dargestellte Innenausstattungen und Außenanlagen gehören nur zum Leistungsumfang, sofern sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Soweit Leistungen durch die vorstehenden Vereinbarungen noch nicht bestimmt genug sein sollten, bestimmt diese der Verkäufer nach billigem Ermessen.

Der Verkäufer schuldet die Herstellung in dem vorstehend bezeichneten Umfang im Übrigen so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Entsprechendes gilt für **den/die verkauften Tiefgaragenstellplatz/plätze.**



Ein Anspruch des Käufers auf Überlassung von Detail- und Konstruktionszeichnungen, Leistungsbeschreibungen, Werkplänen sowie statischen Berechnungen besteht nicht. Hiervon ausgenommen ist die Übergabe von Unterlagen aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen, z. B. nach den Vorschriften der GEG oder gemäß § 650n BGB.

Soweit der Verkäufer das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Unterlagen herauszugeben hat, kann er diese Verpflichtung durch Herausgabe an den Verwalter erfüllen.

**Optional bei barrierefreien Wohnungen:** (entweder)

Das Vertragsobjekt (Sondereigentum samt Zugang) wird barrierefrei entsprechend den Mindestvoraussetzungen des Art. 48 Abs. 1 BayBO hergestellt. Das Untergeschoss wird jedoch nicht barrierefrei errichtet. Die Mindestanforderungen an barrierefreie Wohnungen sind bereits erfüllt, wenn die im Gesetz genannten Räume in einer Wohnung barrierefrei sind; dazu zählt der Freisitz (Balkon/Terrasse/Dachterrasse) aus bautechnischen Gründen nicht.

Der Käufer verpflichtet sich, die Wohnung im barrierefreien Zustand im Sinne des Art 48 Abs. 1 BayBO in seiner jeweils gültigen Fassung zu belassen und diese Verpflichtung bei einer etwaigen Veräußerung seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern weiter zu übertragen mit der Verpflichtung, dass die künftigen Käufer diese Weiterübertragungsverpflichtung ebenfalls ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

**Optional bei nicht barrierefreien Wohnungen:** (oder)

Das Vertragsobjekt (Sondereigentum samt Zugang) wird nicht nach den Mindestvoraussetzungen des Art. 48 Abs. 1 BayBO (Barrierefreiheit) hergestellt.

**GEG**

Das Vertragsobjekt wird nach den Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) Stand März 2022 hergestellt. Zukünftige Änderungen des GEG verpflichten den Verkäufer nicht zu Änderungen des Vertragsobjekts bzw. des vertraglichen Leistungsumfangs. Dem Käufer ist bei Abnahme ein nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis auszuhändigen. Klargestellt wird, dass dieser weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsobjektes enthält.

#### Update-Pflicht („Digitale-Inhalte-Richtlinien“)

Soweit in der vorgenannten Baubeschreibung Leistungen beschrieben werden, die von der am 01.01.2022 beschlossenen „Digitale-Inhalte-Richtlinie“ betroffen sind, weist der Bauträger darauf hin, dass er für eine evtl. vorhandene Gerätesoftware oder andere Software keinerlei Pflicht zur Aktualisierung von Software oder zur Bereitstellung von funktionserhaltenden Updates sowie Sicherheitsupdates übernimmt.

### **6.2. Abweichungen in der Bauausführung**

Die Angaben in der Baubeschreibung enthalten keine Beschaffensvereinbarungen nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB, auch selbständige Garantien sind damit nicht enthalten. Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen sind daher zulässig in Bezug auf das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie sonst für den Käufer unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers zumutbar sind.

In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist der Verkäufer zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden und die äußere Gesamtansicht des gesamten Bauvorhabens nicht wesentlich geändert wird. Unter diesen Voraussetzungen ist der Verkäufer insbesondere berechtigt, z.B. aufgrund von Sonderwünschen anderer Käufer, Größe, Anzahl und Zuschnitt von Sondereigentumseinheiten zu ändern, vgl. auch die Vollmacht in Abschnitt 17.3.

Die im Prospekt und sonstiger Werbung (z.B. digitalen Werbeträgern, Anzeigen und Modellen der Wohnanlage) wiedergegebenen Daten und gezeigten Bilder stimmen nach Angabe des Verkäufers u.U. nicht in allen Punkten mit der aktuellen Planung der Wohnanlage überein. Die Parteien vereinbaren, dass für Inhalt und Umfang ihrer gegenseitigen Rechte und Pflichten die Regelungen dieser Urkunde, deren Anlagen und Verweisungsurkunden vorrangig sind. Diese sollen soweit möglich ausschließlich maßgeblich sein.

Auf Zeichnungen und in Anlage 3 (Verbriefungsgrundrissen) eingetragene Positionen und Höhenangaben der Elektroinstallationen sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Positionierungen um bis zu 15 cm abweichen. Installationen an Waschtischen können aus baulichen Gründen gegebenenfalls gespiegelt installiert werden.

#### Nur bei Sondereigentum im 4. OG

Im 4. Obergeschoss sind Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt.

### 6.3. Wohnfläche

Die Wohnfläche der vertragsgegenständlichen Sondereigentumseinheit wird voraussichtlich eine Größe von ???:»qm (Grundfläche des Balkons/der Loggia/der Terrasse/der Dachterrasse wurde zu ½ angerechnet) nach Rohbaumaßen haben, berechnet nach der Wohnflächenverordnung. Diese angegebene Wohnfläche ist auch dann maßgebend, auch wenn sie von dem beigefügten Verbriefungsgrundriss (Anlage 3) und/oder den Aufteilungsplänen abweicht. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Einheit vereinbart, die dieses angegebene Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Sondereigentumseinheit unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist.

### 6.4. Sonder-/Änderungswünsche des Käufers, Eigenleistungen, Abweichung

Der Käufer hat keinen Anspruch auf einseitige Anordnung baulicher Abweichungen gegenüber den Plänen und der Baubeschreibung (Sonder-/Änderungswünsche). Eigenleistungen oder die Durchführung von Arbeiten durch vom Verkäufer beauftragte Dritte sind erst nach Übergabe zulässig. Der Käufer kann Sonderwünsche an den Verkäufer herantragen. Änderungen durch Sonderwünsche des Käufers müssen jeweils im Einzelfall schriftlich vereinbart werden.

Soweit der Verkäufer im Einzelfall Sonderwünschen zustimmt und die Vertragsteile eine Sonderwunschvereinbarung schließen, gilt:

- Der Verkäufer legt die Abwicklung des Sonderwunsches fest.
- Die Sonderwunschvereinbarung muss auch etwaige Regelungen über zusätz-

liche bzw. geänderte Vergütung sowie ggf. verlängerte Bauzeit beinhalten. Die Vergütung für Änderungs- oder Mehrleistungen berechnet sich aus den Mehr- und Minderkosten (Nachunternehmerpreis netto), den Planungsmehrkosten netto zzgl. eines Zuschlags für Koordination der Mehrkosten. Hinzu kommt die jeweils gültige Mehrwertsteuer.

Käufer und Verkäufer sind sich jedoch in Abweichung von der Baubeschreibung darüber einig, dass die in **Anlage 4** aufgeführten Ausstattungen vom Käufer gewählt wurden. Die in Anlage 4 genannten Ausstattungen sind im Gesamtkaufpreis bereits enthalten.

Die Anlage 4 wurde mitverlesen. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Urkunde, auf sie wird verwiesen.

Durch das Gebäude, auch soweit es sich um Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte handelt, können Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, auch mit Revisionsklappen, geführt werden; hierdurch können sich die Deckenhöhen verringern. In den Terrassen- und Gartenflächen (Sondernutzungsrechte) dürfen Luft-/Entrauchungs- und Lichtschächte sowie Revisionschächte, Revisionsdeckel für Regenwasserschächte und Schmutzwasserschächte und ein Übergabeschachtkanal liegen. Darin liegt jeweils kein Mangel, soweit dies für den Käufer zumutbar ist.

## **6.5. Fertigstellung**

Der Verkäufer wird die vertraglich geschuldeten Leistungen inklusive Außenanlagen vollständig spätestens bis zum **31. Juli 2026** erbringen und ist zu diesem Zeitpunkt auch zur Übergabe des Vertragsobjektes an den Käufer verpflichtet.

Der Fertigstellungstermin gilt auch dann als eingehalten, wenn von jahreszeitlichen Bedingungen abhängende Pflanzarbeiten im Gemeinschaftseigentum noch ausstehen, der Verkäufer jedoch als Sicherheit das doppelte des Werts der ausstehenden Pflanzarbeiten beim Verwalter für die WEG hinterlegt hat.

Umstände, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, z. B. höhere Gewalt, Streik, Schlechtwettertage gemäß § 6 VOB/B, kriegerische Konflikte innerhalb Europas und deren Auswirkungen oder Ausführung von Sonderwünschen oder wegen des Corona-Virus (SARSCoV-2-Virus) oder ähnlicher Erreger mit vergleichbaren Aus-

wirkungen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung/Verzögerung. Es wird vereinbart, dass die Auswirkungen von Pandemien in Europa, sowie kriegerische Konflikte innerhalb von Europa höhere Gewalt darstellen; hiervon können auch Belieferungsschwierigkeiten betroffen sein, d.h.: trotz nachweislich terminlich rechtzeitiger Beauftragung durch den Verkäufer findet keine oder eine erheblich verspätete Lieferung statt.

Eine frühere Fertigstellung wird der Verkäufer dem Käufer schriftlich mitteilen.

Der Verkäufer strebt an, das Vertragsobjekt bis zum **31. Juli 2025** vollständig und nutzbar herzustellen.

Die Terminangaben stellen eine Ergänzung zur Baubeschreibung dar.

## **6.6. Hausrecht**

Der Käufer darf nicht in den Bauablauf eingreifen oder den am Bau Tätigen Anweisungen erteilen oder während der Bauzeit das Grundstück betreten. Der Käufer kann sich auf der Baustelle, nach Absprache mit dem Verkäufer nach Anforderung einer Rate über den Bautenstand während der üblichen Öffnungszeiten des Verkäufers informieren. Er hat dabei die Anweisungen der Bauleitung unter Beachtung des für die Baustelle aufgestellten Sicherheitsplans zu beachten. Außer bei Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet der Verkäufer bei Unfällen auf der Baustelle nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Zudem kann sich der Käufer jederzeit über den Bautenstand mit seinem kostenlosen Zugang auf „Baufortschritte.de“ informieren.

## **7. Kaufpreis**

### **7.1. Kaufpreis und Aufteilung**

Der Kaufpreis beträgt insgesamt [???:»€  
(in Worten [???:»Euro)

Hiervon entfallen:

- auf die Sondereigentumseinheit Nr. [???:» €
- auf den Tiefgaragenstellplatz ??? [???:» €
- auf die in Anlage 4 aufgeführten Ausstattungen [???:» €

## 7.2. Mehrwertsteuerklausel

Eine Kaufpreisanpassung für den Fall der Änderung der Mehrwertsteuer ist nicht vereinbart. Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

## 7.3. Leistungsumfang

Mit dem Kaufpreis abgegolten ist die schlüsselfertige Herstellung des Objekts. Insbesondere sind enthalten

- a) die anteiligen Grundstückskosten,
- b) die Bau- und Baunebenkosten,
- c) die Kosten für die Erstellung der Außen- und Gemeinschaftsanlagen, soweit sie nach der Baubeschreibung vom Verkäufer zu erbringen sind,
- d) die Kosten und Gebühren für den Erstanchluss des Vertragsobjekts an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung, insbesondere nach dem Kommunalabgabenrecht, die Kosten des Erstanchlusses des Vertragsobjekts an die Stromversorgung und die Kosten der Verlegung der Strom-, Fernmeldekabel-, Telekommunikationsleitungen in das Gebäude, sowie der Anschluss des Gebäudes an die Wärmeversorgung der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim, inkl. sämtlicher – auch anlässlich der erstmaligen Inbetriebnahme anfallenden Baukostenzuschüsse -;
- e) der Erschließungsaufwand i.S. des Baugesetzbuches für die derzeit bestehenden und etwa zur Nutzung des Vertragsobjekts entsprechend den baurechtlichen Vorschriften noch zu erstellenden Erschließungsanlagen, sowie alle Kosten für welche die Stadt bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat, oder über die der Bauträger einen städtebaulichen Vertrag samt Durchführungsvertrag geschlossen hat,
- f) alle Kosten für evtl. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Im vereinbarten Kaufpreis nicht enthalten sind:

- g) die mit dem Erwerb des Vertragsgegenstandes in Zusammenhang stehenden Kosten, wie insbesondere Grundbuch- und Notariatsgebühren,

- h) die Kosten für derzeit noch nicht vereinbarte Sonder-/ Änderungswünsche,
- i) die Grunderwerbsteuer,
- j) die Kosten der Kaufpreisfinanzierung,
- k) Erschließungskosten und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für Maßnahmen, die erst nach der Übergabe von der Stadt Rosenheim beschlossen werden,
- l) die Anschluss- und Benutzungsgebühren für Fernmeldeanlagen (Telefon, TV/Radio, Internet u.ä.),
- m) Gebäudeeinemessungskosten (diese trägt die WEG und damit der Käufer anteilig für seinen Miteigentumsanteil).

## **8. Kaufpreisfälligkeit**

### **8.1. Ratenzahlung**

Der Kaufpreis ist in Raten zu bezahlen. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest. Für diese gilt, was folgt:

- Es dürfen nur Abschlagszahlungen verlangt werden, also Beträge die dem Wert des jeweils erreichten Bautenstandes entsprechen.
- Der Verkäufer darf höchstens sieben Teilbeträge anfordern.
- Die angeforderten Beträge dürfen den sich aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen ergebenden Höchstbetrag aus der Vertragssumme nicht übersteigen, nämlich
  - a) 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,
  - b) 28,0 % der Vertragssumme nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
  - c) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
  - d) 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
  - e) 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
  - f) 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
  - g) 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
  - h) 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
  - i) 2,1 % für den Estrich,

- j) 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- k) 2,1% für die Fassadenarbeiten,
- l) 11,9 % nach vollständiger Fertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Zurückbehaltungsrechte.

Die Raten können für die Wirtschaftseinheiten Haus 1, Haus 2 sowie Haus 3 und die Tiefgaragenstellplätze jeweils getrennt fällig gestellt werden.

Klargestellt wird: Der Verkäufer wird das Vertragsobjekt erst nach der vollständigen Fertigstellung übergeben. Ein Anspruch des Käufers auf Besitzübergabe bei Bezugsfertigkeit besteht ausdrücklich nicht. Daher wurde die entsprechende Rate auch nicht in den Ratenplan aufgenommen, bzw. gestrichen.

## **8.2. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit**

### **8.2.1. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen**

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit der vorstehenden Raten gemäß Ziffer 8.1. ist, dass

- der Notarin alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen und
- die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Käufer im Rang nach den in Abschnitt 1.3. genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers bestellte Grundstücksbelastungen im Rang vorgehen dürfen,
- die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers bei der Notarin gesichert ist, wonach im Rang vor der Vormerkung eingetragene und nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssum-



me durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung wird dem Käufer mit dem Fälligkeitsschreiben durch die Notarin übersandt,

- **??die Zuweisung des Sondernutzungsrechts nach Abschnitt 1.2. im Grundbuch vollzogen ist,**
- der Notarin die Bürgschaftserklärung der meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim gemäß den in Abschn. 8.2.2. getroffenen Vereinbarung vorliegt.

Außerdem muss die Notarin dem Käufer bestätigt haben, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und ihr keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen.

### **8.2.2. Erfüllungsbürgschaft**

Weitere Voraussetzung einer jeden Fälligkeit ist, dass der Verkäufer dem Käufer für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjekts ohne wesentliche Mängel eine Sicherheit in Form einer Erfüllungsbürgschaft der meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim in Höhe von 5 % des vorstehend vereinbarten Kaufpreises gestellt hat, § 650 m Abs. 2 BGB.

Der Käufer beauftragt hiermit die amtierende Notarin, das Original der Bürgschaftserklärung für ihn entgegenzunehmen und zu verwahren. Der Käufer ist berechtigt, jederzeit die Aushändigung der Bürgschaftserklärung zu verlangen.

Der Käufer ist von der Notarin schriftlich über die Entgegennahme der Bürgschaftserklärung zu unterrichten. Der Zugang dieser Mitteilung bei dem Käufer ist ebenfalls allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises.

Die Sicherheit ist an die meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim zurück zu geben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Die Notarin wird dem gemäß angewiesen, die Bürgschaftserklärung an die meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim herauszugeben, wenn der Käufer sie zur Herausgabe schriftlich anweist, oder folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Verkäufer hat der Notarin mitgeteilt, dass nach seiner Ansicht die Voraussetzungen für die Rückgabe der Bürgschaftserklärung vorliegen;
- b) die Notarin hat dem Käufer hierüber schriftlich Mitteilung (Einwurfeinschreiben) an die ihr zuletzt bekannt gegebene Anschrift gegeben;
- c) der Käufer hat der Rückgabe nicht innerhalb von 14 Tagen, gerechnet ab Absendung der Mitteilung der Notarin, widersprochen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Käufer bis zur Abwicklung dieses Verfahrens mit der Rückgabe der Bürgschaftserklärung nicht in Verzug gerät.

Im Fall des Widerspruchs des Käufers gegen die Rückgabe der Bürgschaftserklärung hat die Notarin diese für den Käufer weiter zu verwahren, bis sie von dem Käufer schriftlich zur Herausgabe aufgefordert wird.

### **8.3. Fälligkeit**

Die einzelnen Raten sind, wenn die Voraussetzungen nach Abschnitt 8.2.1. vorliegen, und auch die Bürgschaft nach Abschnitt 8.2.2. gestellt wurde, jeweils nach Erreichen des entsprechenden Bautenstands, nicht aber vor Ablauf von 12 Tagen nach Zugang einer Bautenstandsmitteilung des Verkäufers zur Zahlung fällig.

Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb der vorgeannten Frist bezahlt, stets auch nach Zugang einer Mahnung des Verkäufers nach Fälligkeit. Es gelten die gesetzlichen Verzugszinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens ist nicht ausgeschlossen. Die Zinsen sind mit der Hauptsache zu entrichten. Der Verkäufer ist berechtigt, die Bauarbeiten bis zur Zahlung einer solchen Rate einzustellen.

### **8.4. Abtretung**

Der Verkäufer hat seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises außerhalb dieser Urkunde an die meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim abgetreten. Der Käufer nimmt hiervon Kenntnis. Zahlungen des Käufers sind daher mit

schuldbefreiender Wirkung nur auf das von der Bank im Freigabeversprechen genannte Konto zu leisten.

Trotz dieser Abtretung hat der Verkäufer einen eigenen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises in Haupt- und Nebensachen, jedoch gerichtet ausschließlich auf Zahlung an die genannte Bank auf das jeweils genannte Konto.

## **9. Abnahme, Besitzübergang**

### **9.1. Abnahme**

Der Käufer verpflichtet sich zur Abnahme aller aufgrund des heutigen Vertrags geschuldeten Bauleistungen des Sondereigentums – ggf. samt zugewiesener Sondernutzungsrechte – und des Gemeinschaftseigentums nach vollständiger Herstellung.

Sonder- und Gemeinschaftseigentum können getrennt abgenommen werden.

Der Käufer ist verpflichtet, die Abnahme binnen 14 Tagen nach Mitteilung des Verkäufers über die vollständige Herstellung vorzunehmen.

Mehrere Käufer erteilen sich gegenseitig Vollmacht zur Abnahme.

Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts. Darüber ist ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes digitales Abnahmeprotokoll anzufertigen. Darin sind alle Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen, und zwar mit entsprechender Kennzeichnung auch solche, die streitig sind.

Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums gilt ergänzend:

Der Bauträger behält sich vor, die TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit dem Sitz in München oder ein Unternehmen der DEKRA-Gruppe mit einem baubegleitenden Qualitätscontrolling zu beauftragen, mit dem Ziel, die Nutzungsqualität, die Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit der Bauleistungen zu sichern. In mehreren Baustellenbegehungen während des Baufortschritts werden die jeweils relevanten Bauteile auf Übereinstimmung mit den in der Baubeschreibung und in den Plänen

festgelegten Qualitäten überprüft und schriftlich dokumentiert. Die nach den Bestimmungen dieses Vertrages zulässigen Änderungen und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen werden mit der TÜV SÜD Industrie Service GmbH bzw. mit dem ausgewählten Unternehmen der DEKRA-Gruppe abgestimmt und auf Abweichungen zu Wert, Güte und Gebrauchstauglichkeit überprüft.

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH oder das ausgewählte Unternehmen der DEKRA-Gruppe nimmt zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Schlussbegutachtung vor und prüft die technische Abnahmereife und gibt eine Abnahmeempfehlung ab. Die Kosten hierfür sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Die rechtlich bindende Abnahme selbst ist jedoch vom jeweiligen Käufer bzw. dessen Bevollmächtigten zu erklären.

Dem Käufer steht es frei auf eigene Kosten Bausachverständige zur Abnahme hinzuzuziehen.

## **9.2. Besitz, Nutzungen, Lasten**

Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund der Übergabe durch den Verkäufer nutzen darf. Der Verkäufer schuldet die Übergabe Zug um Zug gegen Erbringung aller zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen. Werden zu diesem Zeitpunkt geschuldete Zahlungen später geleistet, erfolgt die Übergabe Zug um Zug gegen die Zahlung.

Der Verkäufer kann den Besitz jedoch auch schon früher an den Käufer übergeben.

Ab Übergabe, sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn, gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Ein Anspruch des Käufers auf Besitzübergabe bei Bezugsfertigkeit besteht ausdrücklich nicht.

## 10.

### **Auflassungsvormerkung, Auflassung, Verfügungsbeschränkung**

#### **10.1. Auflassungsvormerkung**

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Sondereigentum bewilligen und

#### **beantragen**

die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des Käufers (bei mehreren: zugunsten der Käufer im bezeichneten Berechtigungsverhältnis) an dem Vertragsobjekt im Rang nach den in Abschnitt 1.3. genannten Belastungen in das Grundbuch, sowie ggf. im Rang nach Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers.

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

Die Auflassungsvormerkung des Käufers wird unwirksam, wenn die Notarin gegenüber dem Grundbuchamt in gesiegelter Form erklärt, der gesicherte Anspruch bestehe nicht mehr (auflösende Bedingung).

Diese Erklärung soll die Notarin unter folgenden Voraussetzungen, deren Vorliegen dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist, abgeben:

- a) Der Verkäufer hat der Notarin schriftlich mitgeteilt, dass er vom Kaufvertrag zurückgetreten ist oder dass der vorgemerkte Anspruch aus anderen Gründen nicht mehr besteht.
- b) Die Notarin hat eine Kopie dieser Mitteilung per Einwurfeinschreiben an die im Eingang dieser Urkunde genannte Anschrift des Käufers oder an eine vom Käufer der Notarin schriftlich mitgeteilte andere inländische Anschrift des Käufers gesandt und dem Käufer unter Hinweis auf diese vertragliche Bestimmung mitgeteilt, dass die Löschung seiner Vormerkung drohe. Ist diese Mitteilung als unzustellbar an die Notarin zurückgeleitet worden, so genügt ein zweites Versenden der Mitteilung gemäß den vorstehenden Bestimmungen, selbst wenn die zweite Mitteilung ebenfalls als unzustellbar an die Notarin zurückgeleitet wird.

- c) Der Käufer hat innerhalb von vier Wochen, nachdem das in lit. b) genannte Schreiben der Notarin versandt wurde, nicht substantiiert dargelegt, dass der vorgemerkte Anspruch fortbesteht.

Gibt der Käufer an, Kaufpreiszahlungen erbracht zu haben, hat er diese der Notarin nachzuweisen. In diesem Fall darf die Notarin die Löschung nur bewirken, Zug um Zug gegen die Erstattung bereits bezahlter Kaufpreisteilbeträge. Die Notarin ist nicht verpflichtet die Löschung zu bewirken, wenn der Käufer Gründe vorträgt, die der Löschung entgegenstehen.

## **10.2. Auflassung**

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

Die Vertragsteile sind sich einig, dass das Eigentum an dem verkauften Vertragsobjekt vom Verkäufer auf den Käufer in dem in Abschnitt 5. angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht. Diese Einigung ist unbeding. Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung.

Der Verkäufer erteilt der amtierenden Notarin deren Vertreter und Amtsnachfolger einseitig unwiderruflich und unbeding Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zu bewilligen; zu dieser Zustimmung ist der Verkäufer spätestens dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis samt eventueller Zinsen und eventueller Kosten für Sonder- und Änderungswünsche bezahlt ist. Weiter muss der Notarin die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts - Grunderwerbsteuerstelle - vorliegen.

Der Käufer kann die Zustimmung des Verkäufers zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils.

Der Eintragungsantrag ist für den Käufer zu stellen.

### **10.3. Verfügungsbeschränkung**

Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Verkäufers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden, ausgenommen zur Kaufpreisfinanzierung.

### **10.4. Vollzugsnachrichten**

Sämtliche Vollzugsnachrichten des Grundbuchamtes sind zu Händen der amtierenden Notarin zu senden.

## **11. Haftung**

### **11.1. Mängel am Bauwerk**

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass normaler Verschleiß und Schäden, die durch unterlassene Wartung entstehen, keinen Sachmangel darstellen.

### **11.2. Mängel am Grundstück**

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung.

Der Verkäufer versichert, dass ihm schädliche Bodenveränderungen aus der früheren Lagerung, Verfüllung oder Verarbeitung von gefährlichen Stoffen nicht bekannt sind, bzw. solche beseitigt wurden.

### **11.3. Haftungsklausel**

Ein in dieser Urkunde erklärter Haftungsausschluss gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist, ebenso nicht für eine Verletzung von vertraglichen Hauptpflichten (sog. Kardinalpflichten). Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

### **11.4. Abtretung**

Sicherungshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche wegen Mängel an den Käufer – soweit Sondereigentum betroffen ist - und an die WEG - soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist - ab. Die Ansprüche des Käufers bzw. der WEG gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen. Der Verkäufer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

### **11.5. Rechtsmängel**

Das Vertragsobjekt muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Sämtliche am Vertragsobjekt bereits eingetragenen Rechte in Abt. II, sowie aufgrund des Vollzugs der Grundlagenurkunde und der Teilungserklärung bzw. unter Inanspruchnahme der Bauträgervollmacht noch zur Eintragung gelangende Rechte, werden zur weiteren dinglichen Haftung unter Eintritt in die zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen übernommen.



Globalgrundschulden müssen bei Eigentumsumschreibung gelöscht werden.

Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen, die der Lastenfreistellung dienen, wie Löschungen und Pfandfreigaben, zu und

**beantragen**

deren Vollzug im Grundbuch, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden sollten.

**12.**

**Eintritt in die Eigentümergemeinschaft, Eintritt in die Verweisungsurkunde**

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, aus abgeschlossenen Wartungs- und Versicherungsverträgen, sowie aus allen bis zum Besitzübergang gefassten Beschlüsse der WEG ergeben, auch soweit diese nur schuldrechtlicher Natur sind. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.

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

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs bei Eigentümerversammlungen für das Vertragsobjekt zu vertreten.

**13.**

**Rücktritt**

Der Verkäufer kann das gesetzliche Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzugs des Käufers nur schriftlich ausüben. Der Rücktritt ist nur wirksam, wenn der Erklärung die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts beigefügt ist, die den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage unbefristet sichert.

## 14.

### Kaufpreisfinanzierung

#### 14.1. Vollmacht und Mitwirkungspflicht

Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt daher dem Käufer Vollmacht – bei mehreren Käufern jedem einzeln –, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen am Vertragsgegenstand zu bestellen.

#### bitte jeweils anpassen

Die Käufer erteilen weiter sich vorsorglich gegenseitig die inhaltsgleiche Vollmacht, jedoch erweitert auf die persönliche Haftungsübernahme mit sofortiger Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen und den Rangrücktritt mit der Eigentumsvormerkung.

#### 14.2. Einschränkungen

Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur:

wenn von der Vollmacht vor der amtierenden Notarin, ihrem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht wird,

für Grundpfandrechte zugunsten Banken und/oder Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland und Österreich,

wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nachfolgende Bestimmungen a), b) und c) enthält:

##### a) Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

##### b) Zahlungsanweisung

Zahlungen sind zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung der Notarin, im Übrigen auf die Konten nach diesem Vertrag Abschnitt 7.4. zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht

Der Verkäufer übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

**14.3. Abtretung**

Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Verkäufer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den Käufer ab – bei mehreren entsprechend des Erwerbsverhältnisses am Grundstück – und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

**15.**

**Sonstige Vereinbarungen**

- Der Verkäufer ist berechtigt, an alle Spartenräger, an die von ihm beauftragten Firmen und sonstige am Bau beteiligte Dritte, den Verwalter sowie Wartungs- und Versicherungsfirinen die personenbezogenen Daten des Käufers zu übermitteln. Der Käufer erteilt hierzu seine Zustimmung.
- Klargestellt wird, dass im Untergeschoß, auch durch Kellerabteile, Rohre zur Ver- und Entsorgung der gesamten Baumaßnahme laufen können. Dies ist dem Käufer bekannt, wurde von ihm genehmigt und beinhaltet keinen Anspruch auf Kaufpreisminderung.
- Soweit auf einer Vertragsseite mehrere Personen beteiligt sind, haften diese als Gesamtschuldner. Handlungen und Unterlassungen eines Gesamtschuldners wirken für und gegen den anderen Gesamtschuldner, ebenso Erklärungen die einem Gesamtschuldner gegenüber abgegeben werden.
- Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt, soweit sich nicht aus diesem Vertrag etwas anderes ergibt. Die unwirksame Bestimmung ist nach billigem Ermessen so zu ersetzen, dass der erstrebte Erfolg möglichst gleichwertig verwirklicht wird. Ergänzend gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, die nicht beurkundungspflichtig sind, bedürfen der Textform.

- Dem Käufer ist bekannt, dass Mängelansprüche des Verkäufers gegen seine Subunternehmer z.T. Wartungsverträge über technische Anlagen, z.B. Aufzüge, voraussetzen. Der Käufer verpflichtet sich die entsprechenden Verträge abzuschließen und auf die Dauer der gesetzlichen Verjährungsfrist für Mängel der Werkleistung aufgrund des heutigen Vertrages aufrechtzuerhalten und durchzuführen bzw. hierfür im Rahmen der Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.
- Der Verkäufer ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

## 16.

### Veröffentlichung

Der Käufer willigt ein, dass der Verkäufer oder ein von ihm benannter Dritter den Kaufgegenstand vor Bezug von innen und von außen fotografieren und/oder filmen und die Fotos und/oder Videos zu Werbe- und Marketingzwecken sowohl in digitaler Form, als auch in Printform veröffentlichen bzw. veröffentlichen lassen darf. Die Einwilligung gilt auch als erteilt für Außenaufnahmen des Gesamtobjekts durch eine Drohne, auch nach Übergabe.

Die Einwilligung umfasst eine entsprechende Auftragserlaubnis.

## 17.

### Abwicklung, Vollmachten

#### 17.1. Notarvollmacht

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen die Notarin sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, sowie alle zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Gläubigererklärungen, Genehmigungen, Zustimmungserklärungen und Zeugnisse einzuholen und entgegenzunehmen. Gerichtliche und/oder behördliche Genehmigungen sind zu diesem Vertrag nicht erforderlich.

#### 17.2. Behördliche Auflagen, Nachbarrechtliche Vorbehalte

Wenn und soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Auflagen für die Errichtung des Gebäudes machen sollten, verpflichtet sich der Käufer zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen. Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsor-

gung des Vertragsobjekts und/oder der Gesamtanlage, erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Käufer ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen.

Diese Verpflichtungen bestehen nur, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Vertragsobjekts nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

### **17.3. Bauträgervollmacht**

Der Käufer erteilt hiermit dem Verkäufer mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB folgende Vollmachten:

- a) für den Käufer alle zum grundbuchamtlichen Vollzug dieses Kaufvertrages noch erforderlichen Erklärungen abzugeben;
- b) die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auffassung zu erklären und entgegenzunehmen,
- c) zur Bestellung und Änderung von Dienstbarkeiten und Reallasten aller Art zu Gunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers und Rechten in Abt. III zu verschaffen,
- d) diesen Kaufvertrag und etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.
- e) zum Abschluss von Bewirtschaftungs-, Gestattungs-, Miet- und Unterhaltsverträgen der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Außen- und Erschließungsanlagen, besonders zum Abschluss von Miet- bzw. Leasingverträgen bezüglich der Wärmemessgeräte und Rauchmelder, von Wartungsverträgen insbesondere für Aufzüge, Heizungsanlagen, falls vorhanden Rauchabzugsanlage und für den Tiefgaragenboden einschließlich Beschichtungen sowie von betriebsnotwendigen Versorgungsverträgen (z. B. Wärmelieferungsvertrag) sowie sonstiger Wartungsverträge, die dem Erhalt bzw. der Sicherung von Gewährleistungsfristen dienen;

Die Vollmacht wird durch den Tod des Vollmachtgebers nicht berührt; Die Vollmacht erlischt, wenn der Verkäufer nicht mehr Miteigentümer der Anlage ist, spätestens am 31.12.2026.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis in der Weise beschränkt, dass das vertragsgegenständliche Sondereigentum nicht geändert werden darf und die Vollmacht, soweit Willenserklärungen notariell zu beurkunden oder zu beglaubigen sind, nur vor der beurkundenden Notarin, deren Sozios oder Amtsnachfolger ausgeübt werden darf. Im Übrigen ist diese Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt.

Im Innenverhältnis darf von dieser Vollmacht nur Gebrauch gemacht werden,

- a) soweit es zur Berichtigung von Unstimmigkeiten oder zum grundbuchamtlichen Vollzug dieses Kaufvertrages sachdienlich ist; oder
- b) soweit das Sondereigentum des Käufers nicht betroffen ist (wie z. B. beim Zusammenlegen, Trennen, Ändern und Neuschaffen von anderen Eigentums-einheiten und/oder Sondernutzungsrechten), die Änderungen den Wert und die Brauchbarkeit des Sondereigentums bzw. etwaiger Sondernutzungsrechte des Käufers nicht vermindern, der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums für den Käufer nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und die Änderungen für den Käufer auch sonst zumutbar sind und für ihn auch keine Mehrkosten entstehen.

#### **17.4. Vollmacht an Sondernutzungsberechtigten**

Der Käufer erteilt schon jetzt, im Falle eines Ankaufs des Nachbargrundstücks Flst. 2293 durch den Verkäufer/Vorkaufsrechtsberechtigten, dem Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze in der Tiefgarage mit den Nrn. 136, 137 und 138 die Vollmacht, das Sondernutzungsrecht – einzeln, zum Teil oder gesamt - an den vorge-nannten Stellplätzen jederzeit aufzuheben. Die Vollmacht gilt unwiderruflich und über seinen Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

### **18. Hinweise**

Die Notarin hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; der Vertrag kann andernfalls unwirksam sein.
- Die Eigentumsumschreibung ist erst möglich nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen und der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung; Der Käufer wird etwaige grunderwerbsteuerrelevante Änderungswunschvereinbarungen selbst dem Finanzamt mitteilen.
- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere für noch nicht gezahlte Erschließungskosten; beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für Grunderwerbsteuer und Kosten bei Notar und Grundbuchamt.
- Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung bringen Gefahren mit sich. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.
- Die Eintragung von Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises ist erst nach Bildung des Wohnungs- und Teileigentums im Grundbuch möglich. Die Beschaffung der Kaufpreisfinanzierung einschl. der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen hierfür ist Sache des Käufers.
- Eine steuerliche Beratung vor Vertragsschluss ist empfehlenswert. Eine solche hat die Notarin nicht vorgenommen.

## 19.

### **Wärmelieferung**

Dem Käufer ist der Wärmelieferungsvertrages mit der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim, entsprechend der Teilungserklärung der amtierenden Notarin (vgl. Anlage 7 der Teilungserklärung) bekannt.

Der Käufer stimmt bereits heute der Übernahme dieses Vertrages durch die WEG zu,.

Der Verkäufer und der Käufer sind darüber einig, dass im Verhältnis zwischen ihnen allein der Verkäufer die Kosten des Hausanschlusses und der Wärmeübergabestation, sowie alle anlässlich der erstmaligen Inbetriebnahme der Anlage

zu bezahlende weitere Baukostenzuschüsse nach dem Anschluss- und Wärmelieferungsvertrag zu tragen hat.

## **20.**

### **Nachbarbebauung**

Der Käufer erklärt sich mit der Bebauung des Flsts. 2293 der Gemarkung Rosenheim im baurechtlichen Sinne im Rahmen des öffentlich gültigen Baurechts der Stadt Rosenheim gleich zu welchem Zweck, die durch den Verkäufer oder Herrn Florian Eisner und/oder Herrn Maximilian Werndl und/oder ein zur Firmengruppe Werndl & Partner gehörendes Unternehmen veranlasst wird ausdrücklich und unwiderruflich einverstanden und bevollmächtigt den Verkäufer gleichzeitig unwiderruflich über seinen Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, auch nach Auflassung in seinem Namen Nachbarunterschriften abzugeben.

Die Neubebauung kann für den Käufer mit Belästigungen (Schmutz, Lärm, Vibrationen und vorübergehend eingeschränkte Nutzbarkeit gemeinschaftlicher Bereiche) verbunden sein.

Der Käufer bestätigt, von dem Verkäufer ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen worden zu sein. Er wird daraus auch gegen den Verkäufer keine Ansprüche herleiten, und zwar auch dann nicht, wenn er im Falle der Vermietung von seinem Mieter in Anspruch genommen werden sollte. Es ist Sache des Käufers, einen eventuellen Mieter darauf hinzuweisen.

## **21.**

### **Weitergabeverpflichtung, Vertrags- und Verpflichtungsübernahmen**

Der Käufer verpflichtet sich für den Fall der ganzen oder teilweisen Veräußerung des heutigen Vertragsobjekts, seinem Rechtsnachfolger alle in dieser Urkunde von ihm eingegangenen Verpflichtungen in gleicher Weise mit der Verpflichtung zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen und dafür Sorge zu tragen, dass der Rechtsnachfolger die vom Käufer in dieser Urkunde erteilten Vollmachten in gleicher Weise erteilt. Verkauft der heutige Käufer den Vertragsgegenstand vor dem Übergang der Verträge auf die Wohnungseigentümergeinschaft, hat er mit seinem Rechtsnachfolger eine entsprechende Verpflichtung zur Übernahme dieser



Verpflichtungen inklusive Weiterauferlegungsverpflichtung zu vereinbaren, die dem Berechtigten diese Verpflichtungen sichert.

## 22.

### **Bautafeln und Werbung**

Der Verkäufer darf bis zum Verkauf der letzten Einheit der Anlage, längstens jedoch 12 Monate nach Fertigstellung eine oder mehrere Wohnungen - ausgenommen das Vertragsobjekt - als Mustereinheit verwenden und auf dem Grundstück Verkaufscorner, Bautafeln und Werbetafeln aufstellen. Der Käufer gestattet unwiderruflich diesbezügliche Werbemaßnahmen.

## 21.

### **Schlussbestimmungen**

#### **21.1. Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, ebenso die Kosten einer Gebäudeeinschätzung (anteilig entsprechend dem erworbenen Miteigentumsanteil).

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

#### **21.2. Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten

##### **einfache Abschrift:**

Käufer, vorab als PDF-Datei,

Verkäufer, vorab als PDF-Datei,

Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle -,

Gutachterausschuss,

die meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim, z.Hd. Herrn Schunko,

[andreas.schunko@vb-rb.de](mailto:andreas.schunko@vb-rb.de), als Grundpfandrechtsgläubiger, nur als PDF-

Datei

etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers,

##### **beglaubigte Abschrift:**

Grundbuchamt.

Hier kann noch ein Hinweis für die Penthauswohnungen aufgenommen werden, der auf die Schlüssel hinterlegung nach GO hinweist.

**Vorgelesen,  
Anlagen mitverlesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt,  
von den Beteiligten  
genehmigt und eigenhändig unterschrieben:**

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Lageplan der Häuser
- Anlage 3: Grundrisse Sondereigentum und Sondernutzungsrechte
- Anlage 4: Baubeschreibung
- \*\*\*Anlage 5: Freistellungsverpflichtungserklärung