

Verhandelt zu Norden am 2018
Vor mir dem unterzeichnenden Notar

mit dem Amtssitz in Norden

erschienen heute:

1) Frau geb., geb. am, wohnhaft in

2) Herr, geb. am, wohnhaft in

- nachstehend Verkaufspartei genannt -

3) Herr, geb. am , wohnhaft

- nachstehend Kaufpartei genannt -

Der/Die Erschienenene/n zu ist/sind dem Notar von Person bekannt. Der/Die Erschienenene/n zu wies/en sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage seines/ihres/ihrer amtlichen Lichtbildausweise/s.

Auf Befragen des Notars erklärten die Erschienenen, dass der amtierende Notar oder sein Sozium in dieser Angelegenheit außerhalb des Notaramtes nicht tätig war oder ist.

Der Notar wies die Kaufpartei auf § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz hin, wonach Verbraucher im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäftes vom Notar zur Verfügung gestellt erhalten sollen. Sie erklärte, dass diese Frist eingehalten ist.

Der amtierende Notar hat darauf hingewiesen, dass er die persönlichen Daten aus dieser Urkunde nach den gesetzlichen Bestimmungen speichert und verwaltet. Auf die Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat der amtierende Notar hingewiesen.

Die Erschienenen willigen in die Speicherung und Verwaltung ihrer personenbezogenen Daten durch den amtierenden Notar ein, auch dass diese Daten an Dritte weitergegeben werden, soweit dies erforderlich ist.

Auf die Widerrufsmöglichkeit dieser Einwilligung hat der amtierende Notar hingewiesen.

Die Erschienenen baten sodann um die Beurkundung eines

Kaufvertrages über Eigentumswohnungen mit Bauverpflichtung

und erklärten:

Kaufgegenstand

Die Verkaufspartei ist/wird Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Norden von

eingetragenen Grundstücke in Norden, , bestehend aus den Flurstücken der Flur der Gemarkung Lintelmarsch zur Größe von qm und qm.

Auf diesem Grundstück wird ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen errichtet und aufgrund der Teilungserklärung vom -Nr. der Urkundenrolle des Notars in Norden - in vier in sich abgeschlossene Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Wegen der Teilungserklärung, die Gegenstand dieses Vertrages ist, verweisen die Beteiligten auf die vorgenannte Urkunde. Die Kaufpartei hat eine beglaubigte Abschrift erhalten. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Urkunde als Teil ihrer heutigen Vereinbarungen mit dem Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich wird. Die Kaufpartei erkennt den Inhalt der Teilungserklärung als für sich rechtsverbindlich an und verpflichtet sich, die hier eingegangenen Verpflichtungen beim Weiterverkauf dem Erwerber aufzuerlegen. Die Beteiligten erklärten, dass sie auf das Verlesen und Beifügen dieser Urkunde zur heutigen Niederschrift verzichten.

Die Verkaufspartei veräußert hiermit an die Kaufpartei die Eigentumswohnungen bestehend aus:

1. einem Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück und an dem übrigen gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten Räumen im Erdgeschoss sowie die in der Teilungserklärung dieser Eigentumswohnung zugeordneten Sondernutzungsrechten,
2. einem Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück und an dem übrigen gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten Räumen nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden sowie die in der Teilungserklärung dieser Eigentumswohnung zugeordneten Sondernutzungsrechten,

§ 2

Bauverpflichtung

Die Verkaufspartei verpflichtet sich, die Eigentumswohnungen bis zum bezugsfertig zu erstellen. Im Einzelnen gelten für die Pflichten der Verkaufspartei zur Fertigstellung des Gebäudes die der vorgenannten Teilungserklärung beigefügte Baubeschreibung sowie der der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügte Aufteilungsplan.

Die Verkaufspartei ist zu Änderungen der Bauausführung berechtigt, soweit diese sich technisch oder aufgrund behördlicher Forderungen als notwendig erweisen und mit derartigen Änderungen keine Wertminderung verbunden ist.

Die Verkaufspartei haftet nicht für Verzögerungen, die sie nicht zu vertreten hat; ansonsten hat sie nach einer Schonfrist von zwei Monaten Schadensersatz zu leisten. Der Kaufpartei stehen nach Ablauf der Schonfrist die gesetzlichen Rücktrittsrechte zu.

Die Kaufpartei darf die Baustelle auf eigene Gefahr betreten, um sich vom Baustand zu überzeugen und sich über die Ausführung ihrer Sonderwünsche zu informieren, sowie etwaige vereinbarte Eigenleistungen auszuführen. Insoweit wird ergänzend auf die Haftungsregelung im § 6 dieses Vertrages hingewiesen.

§ 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für die veräußerten Eigentumswohnungen betragen für die Wohnung

Nr. 3 EUR (i.W.: Euro),
Nr. 4 EUR (i.W.: Euro),

mithin insgesamt EUR (i.W.: Euro).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst alle Kosten und Nebenkosten des Baues sowie die Kosten für sämtliche Erschließungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und die Herstellungsbeiträge und Anschlussgebühren für die zur bezugsfertigen Fertigstellung des Vertragsobjekts erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind Kosten, Gebühren u. Steuern, die durch Abschluss, Durchführung und Vollzug dieses Vertrages und der Auflassung entstehen.

Der vereinbarte Kaufpreis ist fällig und zahlbar ausschließlich auf ein von der Verkaufspartei noch zu benennendes Konto in Teilbeträgen, deren Höhe die Verkaufspartei nach ihrem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf festlegt, wobei sie höchstens sieben Teilbeträge ansetzen und sie nur aus den nachgenannten vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen darf:

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- b) 28 % bei Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
- c) 2,1 % für die Fassadenarbeiten (Verblendung),
- d) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- e) 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlage,
- f) 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
- g) 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
- h) 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich Verglasung,
- i) 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- j) 2,1 % für den Estrich,
- k) 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- l) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- m) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige vom-Hundert-Satz auf die übrigen sieben Teilbeträge zu verteilen.

Fälligkeitvoraussetzungen sind in jedem Fall entweder die Hergabe einer Bankbürgschaft oder die Eintragung der Auflassungsvormerkung für die Kaufpartei gemäß Ziffer 4, der Nachweis der erteilten Baugenehmigung sowie bei Bedarf Übersendung entsprechender Baustandsberichte.

2. Als Fertigstellungssicherheit nach § 632 a Abs. 3 BGB kann der Erwerber 5 % des Gesamtpreises von der ersten Abschlagszahlung einbehalten (so dass die erste Rate dann nur 25 % statt 30 % des Kaufpreises beträgt). Dieser Einbehalt ist an den Bauträger zu zahlen, sobald dieser entweder eine Bürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers i. H. v. 5 % des vereinbarten Kaufpreises als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel stellt oder das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist und die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen (also im Regelfall zeitgleich mit der Fertigstellungsrate). Schadensersatzansprüche wegen schuldhaft verspäteter Herstellung kann der Erwerber bei Zahlung des Einbehalts abziehen. Wegen unwesentlicher Mängel kann nach dem Gesetz im Regelfall nur das Doppelte der geschätzten Mängelbeseitigungskosten einbehalten werden.
3. Für die Fälligkeit der vorstehend bezeichneten Kaufpreisanteile ist ausschließlich der Fertigstellungsstand der verkauften Eigentumswohnungen maßgebend. Soweit mit der Bauausführung schon begonnen ist, sind die bereits angefallenen Baufortschrittsraten sofort fällig.
4. Ungeachtet des Baufortschritts ist jedoch kein Kaufpreisanteil zur Zahlung fällig, bevor nicht die in § 8 zur Eintragung bewilligte Auflassungsvormerkung in den Wohnungsgrundbüchern an erster Rangstelle eingetragen ist bzw. die Freistellung des Vertragsobjektes von allen etwaigen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist und der Kaufpartei die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen aller Gläubiger dieser Grundpfandrechte ausgehändigt sind.

Die Verkaufspartei wird die Aushändigung etwaiger Freistellungserklärungen selbst veranlassen.

Diese Erklärungen müssen folgenden Inhalt haben: Sie müssen gewährleisten, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der Vertragssumme durch die Kaufpartei.

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger des Grundpfandrechts vorbehalten, anstelle der Freistellung alle von der Kaufpartei vertragsgemäß entsprechend den Baufortschrittsraten bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

Der Notar wird gebeten, den Beteiligten die Eintragung der Auflassungsvormerkung an erster Rangstelle im Grundbuch bzw. etwaige dieser Vormerkung im Range vorgehenden oder gleichstehenden und von der Kaufpartei nicht übernommenen Grundpfandrechte mitzuteilen.

5. Die Verkaufspartei fordert die Kaufpartei zur Zahlung der fälligen Kaufpreisraten jeweils schriftlich auf; die Beträge müssen dann spätestens am 10. Tag nach dem Zugang der Zahlungsaufforderung eingehen.
6. Aufrechnen kann die Kaufpartei nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung.

7. Ab jeweiliger Fälligkeit sind die Kaufpreistraten mit 10 % Jahreszinsen zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens im Verzugsfalle ist hierdurch ausdrücklich nicht ausgeschlossen.
8. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst beim Amtsgericht Norden zu beantragen, wenn ihm die Kaufpreiszahlung durch die Kaufpartei nachgewiesen oder von der Verkaufspartei bestätigt wurde.

§ 4 Abnahme und Übergabe

1. Nach Bezugsfertigkeit kann die Verkaufspartei, jedoch nicht vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist, die Abnahme der Leistung verlangen. Diese ist sodann binnen 21 Werktagen durchzuführen. Eine förmliche Abnahme hat stattzufinden, wenn eine Vertragspartei es verlangt.

Wird keine Abnahme verlangt, so gilt die Leistung als abgenommen mit Ablauf von zwölf Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung. Hat die Kaufpartei die Leistung oder einen Teil hiervon in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt.

2. Der Besitz, die Nutzungen und Lasten des Kaufgegenstandes gehen mit dem Tag der Übergabe auf die Kaufpartei über. Die Übergabe erfolgt, sobald die Eigentumswohnungen bezugsfertig und der vereinbarte Kaufpreis gezahlt worden ist. Die Bezugsfertigkeit setzt auch die Fertigstellung der Gehwege und Außenanlagen voraus.

Die Verkaufspartei hat die Bezugsfertigkeit und einen Termin für die Übergabeverhandlung der Kaufpartei mit einer Frist von zwei Wochen zwischen Absendung der Mitteilung und Übergabetermin schriftlich mitzuteilen.

§ 5 Grundstückslasten

Der Kaufgegenstand wird frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit Lasten und Verpflichtungen von der Kaufpartei nicht übernommen werden.

§ 6 Gewährleistung

Die Verkaufspartei haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, für Freiheit des Vertragsobjektes von rückständigen Lasten und Abgaben sowie für Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, sofern diese nicht von der Kaufpartei übernommen oder mit ihrer Zustimmung bestellt werden.

Die Verkaufspartei übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat und den anerkannten Regeln der Technik und den Bestimmungen der gültigen Wärmeschutzverordnung entspricht. Die Gewährleistung der Verkaufspartei für Sachmängel richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertragsrecht. Der Anspruch auf Beseitigung von Sachmängeln am Bauwerk verjährt somit gemäß § 634a BGB in fünf Jahren ab Abnahme im Übrigen nach Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 ff. BGB).

Sicherungshalber tritt die Verkaufspartei die ihr gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Kaufpartei ab. Die Ansprüche der Kaufpartei gegen die Verkaufspartei 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 die Verkaufspartei mit ihren entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen die Verkaufspartei nicht mehr bestehen.

Hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 7 Auflassung und Vollmachten

Die Vertragsparteien erklärten sodann die Auflassung:

Wir sind darüber einig, dass die im § 1 genannte Eigentumswohnungen auf die Kaufpartei übergeht. Die Verkaufspartei **bewilligt** und die Kaufpartei **beantragt** die Eintragung der Eigentumsänderungen in den Grundbüchern.

Die Vertragsparteien verzichten jedoch insoweit auf ihr eigenes Antragsrecht. Ausschließlich der beurkundende Notar soll die Eigentumsumschreibungen beantragen, jedoch erst dann, wenn die Kaufpreise - unbeschadet eventueller Verzugszinsen - gezahlt worden sind.

Die Vertragsparteien erteilen den beim beurkundenden Notar tätigen Notariatsangestellten..... und....., und zwar jedem für sich alleine und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht, alle etwaigen weiter zur Vertragsdurchführung erforderlichen Erklärungen abzugeben, sowie Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

§ 8 Übertragungsvormerkung

Die Vertragsparteien wurden darüber belehrt, dass zur Sicherung des Anspruches der Kaufpartei auf Eigentumsverschaffung die Eintragung von Vormerkungen in den Grundbüchern möglich ist.

Die Eintragung dieser Vormerkungen wurde von der Verkaufspartei **bewilligt** und von der Kaufpartei **beantragt**, ebenso deren Löschung bei vertragsgemäßer Eigentumsumschreibung, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine Zwischenanträge vorliegen, an denen die Kaufpartei nicht mitgewirkt hat.

Im Falle der Nichtdurchführung des Vertrages sind die im § 7 bevollmächtigten Notariatsangestellten beauftragt, die zur Löschung der Vormerkung erforderlichen Erklärungen im Namen der Vertragsparteien abzugeben.

§ 9 Kosten und Steuern

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt die Kaufpartei mit Ausnahme etwaiger Kosten für die Lastenfreistellung, die von der Verkaufspartei zu tragen sind.

Eine Betreuung über die steuerlichen Auswirkungen des heutigen Vertragsabschlusses wurde vom Notar nicht übernommen.

§ 10 Mehrleistungen ohne Aufpreis

§ 11 Hinweise

Die Vertragsparteien sind darauf hingewiesen worden, dass zur Durchführung des Vertrages die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich ist.

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar, eventuell erforderliche Genehmigungen für sie einzuholen und entgegenzunehmen sowie gegebenenfalls dem anderen Vertragspartner mitzuteilen.

§ 12 Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht

Um der Kaufpartei die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich die Verkaufspartei, bei der Bestellung von Grundschulden oder Hypotheken in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen, und zwar auch mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO, zugunsten deutscher Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen als derzeitige Eigentümerin mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene 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 der Kaufpartei geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen die Kaufpartei 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 der Verkaufspartei.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Die Verkaufspartei übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Die Kaufpartei verpflichtet sich, die Verkaufspartei von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

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

Die Verkaufspartei erteilt der Kaufpartei Vollmacht, sie bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese

VOLLMACHT

gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind. Die Vollmacht gilt auch für Rangänderungen.

§ 12

Schlussfeststellungen

Der Notar wird mit dem Vollzug des Vertrages beauftragt und ermächtigt, sämtliche in dieser Urkunde enthaltenen Anträge und Bewilligungen zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuchrechtlichen Erfordernissen inhaltlich anzupassen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass für die von der Kaufpartei erworbenen Eigentumswohnungen Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt sind und somit lediglich das Grundbuch vonBlatt eingesehen wurde.

Den Inhalt des Baulastenverzeichnisses der Stadt Norden hat der Notar nicht festgestellt. Die Verkaufspartei versichert, dass an dem veräußerten Grundbesitz keine Baulasten eingetragen oder zur Eintragung von ihr bestellt sind.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: