

Nr. _____ der Urkundenrolle Jahrgang 2016

Verhandelt zu Hirschhorn am Neckar

am

vor mir, dem unterzeichneten Notar

Emil Musternotar

mit Amtssitz in Hirschhorn am Neckar

erschieden:

1. Frau Cornelia Rupp
geb. am _____, geb. in _____
geschäftsansässig Hauptstr. 5, 69412 Eberbach

handelnd nicht für sich selbst sondern als einzelvertretungsberechtigte
Geschäftsführerin der

Luftschiff-Projektentwicklungen GmbH
Hauptstr. 5, 69412 Eberbach

Vertretungsbescheinigung:

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mann-
heim vom _____, HRB 000000, wird bescheinigt, dass Frau Cornelia Rupp als
Geschäftsführer einzeln zur Vertretung der vorgenannten Gesellschaft berechtigt
ist.

- nachstehend Verkäufer genannt -

2. Herr / Frau

- nachstehend Käufer genannt -

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage amtlicher mit Lichtbild versehene Aus-
weise. Die Beteiligten sind damit einverstanden, dass der Notar Kopien der Ausweise fer-
tigt und diese zu seiner Handakte nimmt.

Der Notar fragte, ob er in der vorliegenden Angelegenheit außerhalb seines Notaramtes
tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Der Käufer bestätigt, dass ihm gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG mindestens 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notar auseinander zu setzen.

Sie erklärten zur Beurkundung:

Bauträgervertrag

I. Vorbemerkung

1. Im Grundbuch von Mosbach Nr. 0000 ist die Luftschiff-Projektentwicklungen GmbH eingetragen als Eigentümer des dort verzeichneten Grundbesitzes:

Flst. 0000	Gebäude- und Freifläche	
	Landwirtschaftsfläche	mit 1309 qm
	Strasse, Ort mit 1309 qm	

2. Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II – kein Eintrag

Abt. III – kein Eintrag

3. Der Notar hat das Grundbuch am 00.00.2016 eingesehen. Es lag Grundbuchauszug vom 00.00.2016 vor.
4. Das Recht Abt. II wird vom Käufer zur weiteren Bindung und Duldung übernommen.
5. Der Eigentümer errichtet auf dem vorgenannten Grundbesitz derzeit ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen.

Die Baugenehmigung ist nach Versicherung des Eigentümers erteilt.

(Ist die Baugenehmigung nicht erteilt, ist dies bei der Kaufpreisfälligkeit zu berücksichtigen, vergl. § 3 Abs. 1 , Satz 1 Nr. 4 MaBV.)

6. Mit dieser amtlichen Urkunde vom UR hat der Eigentümer diesen Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Auf diese Urkunde, die in Urschrift vorliegt, einschließlich der ihr beigefügten Pläne wird verwiesen. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt; Pläne wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Die Beteiligten verzichten auf deren Vorlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift.

Diese Teilungserklärung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen.

7. Mit dieser Teilungserklärung wurde u. a. gebildet:

Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.....

Dies ist Vertragsgegenstand dieser Urkunde.

II. Kauf

Der Verkäufer verkauft den in Abschnitt I Ziffer 7 näher beschriebenen Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und dem Zubehör und einschließlich der nach Abschnitt IV. dieser Urkunde noch zu erbringenden Bauleistung an den Käufer zu Alleineigentum/ Miteigentum von je ½ Anteil.

III. Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Käufers an dem Vertragsgrundbesitz im Rang nach den in Abschnitt I Ziffer 2. genannten Belastungen in das Grundbuch.
2. 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.

IV. Bauverpflichtung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich das Wohngebäude für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden durch die Baubeschreibung und die Baupläne bestimmt, die der in Abschnitt I. Ziffer 6 genannten Urkunde beigelegt sind.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind.

Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Der Verkäufer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem hat er die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

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

Die vertragsgegenständliche Wohnung wird voraussichtlich eine Größe von ca. qm haben; als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei Balkone mit der Hälfte ihrer jeweiligen Grundfläche angesetzt wurden.

2. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Verkäufer zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.
3. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens bezugsfertig und bis spätestens vollständig fertigzustellen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjektes bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

V. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für das gesamte Vertragsobjekt
Euro
in Worten: Euro

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

VI. Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen.
Grundvoraussetzung hierfür ist die Absendung einer Bestätigung des Notars nach der:
 - a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrags sprechen,
 - b) die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Käufer im Rang nach den in Abschnitt I. genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers bestellte Grundstücksbelastungen im Rang vorgehen dürfen.

Außerdem muss der Notar bestätigt haben, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen.

Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer mit einfachem Brief an die

hier genannte Anschrift zu erteilen, der Verkäufer erhält eine Abschrift.

2. Der Käufer hat entsprechend der Durchführung des geschuldeten Bauvorhabens folgende Raten, berechnet vom Hundert-Sätzen aus der Vertragssumme, zu zahlen:

30,0	%	nach Beginn der Erdarbeiten,
33,6	%	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten und Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
6,3	%	für Rohinstallationen der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen,
7,0	%	für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung,
9,1	%	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, für den Estrich, und die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
8,4	%	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
5,6	%	nach vollständiger Fertigstellung, einschließlich Fassadenarbeiten.

Diese Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der in 1. genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 10 Tagen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

3. Der Verkäufer hat den Käufer bei der ersten Rate nach § 632 a Abs. 3 und 4 BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 v. H. des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

Wurde dem Käufer bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist er berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 v. H. des Kaufpreises einzubehalten.

Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Erwerber verpflichtet, dem Verkäufer den einbehaltenen Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszuführen.

Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. Eine gestellte Sicherheit ist also vom Käufer zurückzugeben bzw. ein einbehaltenen Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

4. Die Raten sind zu zahlen auf Konto: IBAN

VII. Abnahme, Besitzübergang

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Wohnung nach deren bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig ist auch Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

2. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Der Verkäufer ist zur

Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

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.

VIII. Auflassung, Verfügungsbeschränkung

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

Die Vertragsteile sind einig, dass das Eigentum an dem verkauften Vertragsgegenstand vom Verkäufer auf den Käufer in dem in Abschnitt II. angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch.

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

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.

2. 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.

IX. Erschließungskosten

Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des Vertragsobjektes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde, sowie alle Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt er alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im übrigen trägt solche Kosten der Käufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

X. Haftung

1. Für Mängel am Bauwerk geltend die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag.

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, 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 Ausschluss der Haftung gilt auch nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen 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.

2. Das Vertragsobjekt muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Erwerber geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.
3. Der Grundbesitz wird in Abt. III lastenfrei verkauft.

XI. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. 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.

XII. Rücktrittsrecht

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.

XIII. Abwicklung, Vollmachten

1. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie einzuholen und entgegenzunehmen:
 - Genehmigungen, auch nicht erschienener Beteiligter,
 - Vollzugsmitteilungen des Grundbuchamts,
 - die für die Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wie Löschungen, Pfandfreigaben und Rangrücktritte.

Der Notar ist ermächtigt, Teilvollzug dieser Urkunde zu beantragen, Anträge zurückzunehmen und erneut zu stellen, sowie Rangbestimmungen zu treffen.

2. 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 Entsorgung 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 Vertragsobjektes nicht beeinträchtigt wird. Etwaige Wertminderungen sind in Geld auszugleichen.

3. Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, unwiderruflich Vollmacht,
- a) die o.g. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
 - b) Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zu Gunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten in Abteilung III des Grundbuchs zu verschaffen,
 - c) diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenige Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter oder Rechtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen hat.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Käufer.

XIV. Hinweise

Der Notar hat insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; der Vertrag kann andernfalls unwirksam sein.
- Die Eigentumsumschreibung ist insbesondere erst möglich, nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen und der grunderwerbssteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.

- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere noch nicht gezahlte Erschließungskosten; beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer und die Kosten bei Notar und Grundbuchamt.
- Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung bringen Gefahren mit sich. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.

XV. Finanzierungsmitwirkung

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen. Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:

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

Der Verkäufer erteilt dem Käufer, mehrere Käufer sich gegenseitig, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang zurückzutreten sowie Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Käufers abzugeben.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, sich im Rahmen der Grundschuldbestellung der persönlichen Haftung für die Zahlung eines Geldbetrages, dessen Höhe der vereinbarten Grundschuld entspricht, zu unterwerfen.

XVI. Schlussbestimmungen

1. Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, ebenso die Kosten einer Gebäudeeinmessung.

2. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

3. Von dieser Urkunde erhalten einfache Abschriften:

- a) Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle
- b) Gutachterausschuß zur Kaufpreissammlung

beglaubigte Abschriften - ohne Auflassung -

- a) Verkäufer
- b) Käufer
- c) Finanzierungsgläubiger des Käufers

Ausfertigung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Auflassungsvormerkung

vollständige beglaubigte Abschrift an das Grundbuchamt zum Vollzug nach Eintragsreife

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Urkunde wurde von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt: