

UVZ-Nr. _____ /

ct

AZ: 62614

Bauträgervertrag

The Q – Quelle-Areal Bauteil 5

(Wohnung Nr. [***], Stellplatz Nr. [***])

Heute, den

- -

erschieden vor mir,

Dr. Michael Reindl/Dr. Christian Linke,

Notar in Nürnberg, in den Amtsräumen in 90402 Nürnberg,
Marientorgraben 15/III:

1. **Tristan Müller**,
geb. am 4. Oktober 2000,
mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund in Ur-
schrift vorgelegter und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift
beigefügter Vollmacht für die

BAYIKO The Q GmbH

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München

(Geschäftsanschrift: 82031 Grünwald,

Südli-

che Münchner Str. 10a,

Registergericht München, HRB 255884).

2. Herr Vorname Ehemann **Nachname Ehemann**,
geb. am _____ ,
und dessen Ehefrau,
Frau Vorname Ehefrau **Nachname Ehefrau**,
geb. ???, geb. am _____ ,
beide wohnhaft in ???, ???,
<?????> bitte GÜTERSTAND bekannt geben <?????>,
ausgewiesen durch [***].

Der Vertreter des Verkäufers erklärt im Namen und auf Rechnung des Vertretenen zu handeln und der Käufer erklärt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln.

Im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG erklärt der Käufer, ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, um sich mit dem Text des heutigen Bauträgervertrages und der nachgenannten Bezugsurkunde auseinanderzusetzen. Der Käufer erklärt, dass ihm bereits vor mindestens zwei Wochen vom amtierenden Notar ein Entwurf des Vertrages und eine Abschrift der Bezugsurkunde (mindestens in Textform) zur Verfügung gestellt wurden.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß nach Grundbucheinsicht folgenden

Bauträgervertrag:

I.

**Grundbuchstand, Sachstand, Vertragsobjekt,
Teilungserklärung, Baufortschritt**

1. Laut Eintrag im **Grundbuch** des Amtsgerichts Nürnberg von
Höfen
derzeit Blatt 8484

ist die BAYIKO The Q GmbH Alleineigentümerin des dort vorge-
tragenen Grundbesitzes der Gemarkung Höfen, der sich wie folgt
beschreibt:

Vereinigtes Grundstück

Fl. Nr. 655/5	Nähe Adam-Klein-Straße, Verkehrsfläche zu	91 qm
Fl. Nr. 655/6	Nähe Wandererstraße, Verkehrsfläche zu	818 qm
Fl. Nr. 655/7	Nähe Adam-Klein-Straße, Verkehrsfläche zu	35 qm
Fl. Nr. 656	Adam-Klein-Str. 179, 179a, 179b, 179c, 179d, 179e, 179f, 179g, 181, 181a, 183, 185, 185a, Fürther Str. 205, 205a, 205b, 207, 207a, Wandererstr. 80, Industrie- und Gewerbefläche zu	5.405 qm
Fl. Nr. 657	Adam-Klein-Straße 179, 179a, 179b, 179c, 179d, 179e, 179f, 179g, 181, 181a, 183, 185, 185a, Fürther Str. 205, 205a, 205b, 207, 207a, Wandererstraße 78, 80, Industrie- und Gewerbefläche zu	2.544 qm
Fl. Nr. 992/14	Nähe Wandererstraße, Industrie- und Gewerbefläche zu	3 qm
Fl. Nr. 992/16	Adam-Klein-Str. 179, 179a, 179b, 179c, 179d, 179e, 179f, 179g, 181, 181a, 183, 185, 185a, Fürther Str. 205, 205a, 205b, 207, 207a, Industrie- und Gewerbefläche zu	10.527 qm

Im Grundbuch sind derzeit folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizungskanalrecht) für die Kommanditgesellschaft in Firma Gustav Schickedanz in Fürth/Bayern;

Verzicht des jeweiligen Eigentümers von BVNr. 7 in Blatt 8481 auf Überbaurente;

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 7 in Blatt 8481;

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 7 in Blatt 8481;

Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenübernahme) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 7 in Blatt 8481;

Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 7 in Blatt 8481;

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für die Stadt Nürnberg;

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 657/5 BVNr. 1 in Blatt 10447;

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für N-ERGIE Aktiengesellschaft, Nürnberg, Amtsgericht Nürnberg HRB 17412;

Abteilung III:

98.000.000,00 EUR Buchgrundschuld für die UniCredit Bank GmbH, München.

2. Mit Urkunde des Notars Dr. Ulrich Feierlein in Nürnberg vom 27.07.2023, UVZ-Nr. F 807/2023 samt Nachtrag des Notars Dr. Christian Linke in Nürnberg vom 30.07.2026, UVZ-Nr. L 2687/2026, wurde auf diesen Grundstücken eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg (Kinder-

tagesstättenrecht / Kraftfahrzeugeinstellrecht) bestellt.

Mit Urkunden des Notars Dr. Michael Reindl in Nürnberg vom 03.04.2025, UVZ-Nrn. R 1180/2025 und 1181/2025, sowie des Notars Dr. Christian Linke in Nürnberg vom 09.04.2026, UVZ-Nr. L 1174/2026, wurden die nachbarrechtlichen Beziehungen mit den Grundstücken der Bauteile 1 und 2 geregelt. Im Zuge des Vollzugs dieser Urkunden gelangen diverse Dienstbarkeiten und sonstige Rechte in Abteilung II zur Eintragung.

Diese vorgenannten Urkunden werden auch „**Dienstbarkeitsurkunden**“ genannt.

In Abteilung II des Grundbuchs gelangen überdies u.U. noch dingliche Rechte zur Sicherung der kommunalen und privaten Rechtsbeziehungen zur Eintragung.

In Abteilung III gelangen ggfs. noch weitere Grundpfandrechte zur Vorfinanzierung des Bauvorhabens zur Eintragung. Spätestens mit Eigentumsübergang auf den heutigen Käufer sind alle Grundpfandrechte – mit Ausnahme etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers – am Vertragsobjekt zu löschen.

3. Der vorbezeichnete Grundbesitz, also die vorgenannten Grundstücke Fl.Nrn. 655/5, 655/6, 655/7, 656, 657, 992/14 sowie 992/16 – im Weiteren gemeinsam auch „**Aufteilungsgrundstück**“ – stellen einen Teil des sog. „Quelle Areals Nürnberg“ dar, welches derzeit entwickelt wird.

Als Teil der Immobilienentwicklung am Quelle Areal Nürnberg, revitalisiert die BAYIKO The Q GmbH den sog. Bauteil 5 unter der Bezeichnung „The Q“. Hierbei revitalisiert der Eigentümer das denkmalgeschützte Industriegebäude mittels Nutzungsänderung, so dass eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, unterbaut von einer Tiefgarage, entsteht.

Das Aufteilungsgrundstück ist aus dem Lageplan **Anlage 1** zu

dieser Urkunde ersichtlich. Dieser wurde den Beteiligten vorgelegt und von diesen genehmigt.

4. **Gegenstand des heutigen Bauträgervertrages** ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Höfen, einschließlich der vom Verkäufer zu erbringenden Leistungen:

- a) Wohnungseinheit:

[****]/**10.000** Miteigentumsanteil an dem Wohnhausgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im [****] [samt Balkon]/[samt Terrasse]/[samt Loggia] und [Keller]/[Kellerersatzraum] im [****], im Aufteilungsplan mit Nr. [****] bezeichnet;
[wenn vorhanden:] hierzu Sondernutzungsrecht an [****].

- b) Tiefgaragenstellplatz:

10/10.000 Miteigentumsanteil an dem Wohnhausgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. [****] bezeichnet.

5. Das Wohnungs- und Teileigentum am Aufteilungsgrundstück wurde begründet mit Urkunde des Notars Dr. Michael Reindl in Nürnberg vom 03.04.2025, UVZ-Nr. R 1182/2025, samt Nachtrag des Notars Dr. Christian Linke in Nürnberg vom 30.07.2026, UVZ-Nr. L 2686/2026.

Im Zuge der Aufteilung wurden weitere dingliche Rechte bestellt, welche mit Vollzug der Teilungserklärung zur Eintragung gelangen.

Die Teilungserklärung wird im Folgenden auch „**Bezugsurkunde**“ genannt.

6. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde (mit allen Anlagen) sowie der Dienstbarkeitsurkunden, die heute jeweils in Urschrift vorliegen, bekannt ist. Auf diese Urkun-

den wird gemäß § 13c BeurkG verwiesen. Auf Vorlesen, Vorlage zur Durchsicht und Beifügung wird verzichtet. Über die Bedeutung der Verweisung wurde belehrt. Hierzu wird klargestellt, dass der hier beurkundete Vertrag, die Dienstbarkeitsurkunden und die Bezugsurkunde den Inhalt der Vereinbarungen der Beteiligten vollständig wiedergeben; der Verkaufsprospekt ist nicht Vertragsinhalt, Nebenabreden bestehen nicht, weitere Erklärungen, auch von Dritten, wurden nicht abgegeben und hätten auch keine Gültigkeit.

Die der Bezugsurkunde und den Dienstbarkeitsurkunden beige-fügten Lage- und Aufteilungspläne wurden dem Käufer zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. [Der Grundrissplan des Vertragsobjekts ist][Die Grundrisspläne des Vertragsobjekts sind] dieser Urkunde als **Anlage 2** beige-fügt, die den Beteiligten vorgelegt und von diesen genehmigt wurde.

7. Die **Baugenehmigung** wurde nach Angabe des Verkäufers von der Stadt Nürnberg am 22.05.2025 unter AZ.: B1-2023-33 erteilt. Mit dem Bau wurde nach Angabe bereits begonnen.

II.

Verkauf, Bauverpflichtung

Die BAYIKO The Q GmbH mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München

- *nachstehend „Verkäufer“ genannt* –

verkauft hiermit das in Ziffer I. 4. näher bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Bestandteilen, Rechten und etwaigem gesetzlichem Zubehör [sowie der vereinbarten Möblierung]

an

Herrn Vorname Ehemann Nachname Ehemann und Frau Vorname Ehefrau Nachname Ehefrau

- *nachstehend „Käufer“ genannt* –

zum Miteigentum je zur Hälfte,

und **verpflichtet** sich, das **Vertragsobjekt** gem. Baubeschreibung und -plänen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerks unter Verwendung nur normgerechter Baustoffe **schlüsselfertig herzustellen**. Klargestellt wird, dass sich die Herstellungsverpflichtung auf Gebäude und Anlagen des jeweiligen Bauabschnitts (Untereigentümergemeinschaft, vgl. § 1 der Gemeinschaftsordnung), in dem das heutige Vertragsobjekt gelegen ist, sowie das Gemeinschaftseigentum beschränkt. [Wenn mitverkauft:] Mitverkauft und mitübereignet sind die Möbel gemäß der **Anlage 3**. Die **Anlage 3** wurde vorgelesen. Sie ist Bestandteil der heutigen Urkunde.

1. Bei **Abweichungen** hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Soweit Leistungen durch diese Urkunde und die Bezugsurkunde nicht genug bestimmt sein sollten, sind sie ortsüblich und angemessen zu erbringen, was nach billigem Ermessen der Verkäufer bestimmt. Abweichen darf er von Baubeschreibung und -plänen nur zur Erfüllung behördlicher Auflagen oder soweit es technisch notwendig ist, sich nicht wert- oder gebrauchsmindernd auswirkt und dem Käufer zumutbar ist[. **All dies gilt auch für die Möblierung**]. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen sind nicht vorgesehen.
2. Die voraussichtliche **Wohn-/Nutzfläche** beträgt [****] qm, welche nach der Wohnflächenverordnung berechnet wurde (wobei die Gebäudefläche der Balkone und/oder Terrassen zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt wurden). Eine geringere Wohn- / Nutzfläche ist nur auszugleichen, soweit die Differenz insgesamt 2% übersteigt; Abweichungen, die aus Sonderwünschen oder technisch unvermeidlichen Planänderungen (z. B. Schächte,

Vormauerungen) herrühren, bleiben bei der Ermittlung von Flächendifferenzen unberücksichtigt.

3. Die **Bezugsfertigkeit** muss bis [****] gegeben sein, die vollständige Fertigstellung bis [****]. Verzögerungen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, Streik oder Aussperrung, anhaltende Lieferengpässe hinsichtlich Baumaterialien und Ausstattung, Schlechtwettertage (§ 101 Abs. 6 SGB III), Bewegungseinschränkungen, Quarantänen, Kriegshandlungen oder auch Zahlungsverzug des Käufers verlängern die Fristen um die Dauer der Behinderung. Beeinträchtigungen durch die zeitversetzte Ausführung der anderen Baukörper/des anderen Hauses und der Bebauung der umliegenden Grundstücke sind hinzunehmen, sind kein Mangel, hindern nicht die Feststellung der Bezugsfertigkeit und berechtigen nicht zum Einbehalt von Kaufpreistraten.
4. Der Käufer ist während der **Bauzeit** hinsichtlich der vom Verkäufer zu erbringenden Bauleistungen nicht berechtigt, Handwerkern und sonst am Bau Beteiligten unmittelbar Weisungen zu erteilen. Während der Bauzeit darf der Käufer die Baustelle nur mit Zustimmung des Verkäufers betreten.

III.

Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der gesamte **Kaufpreis** für das heutige Vertragsobjekt beträgt

[****] EUR

- i. W. [****] Euro -.

Hiervon entfallen auf:

- Grund und Boden (in Bezug auf die Wohnung)

[****] EUR

- Anteil Altbausubstanz (in Bezug auf die Wohnung)

- Anteil Sanierungskosten (in Bezug auf die Wohnung) [****] EUR
- den Stellplatz [****] EUR
- die Möblierung (brutto) [****] EUR

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung dafür, dass die vorstehenden Werte durch die Finanzbehörden anerkannt werden, ebenso nicht für das Erreichen bestimmter steuerlicher Ziele des Käufers. [ggfs. streichen]. Er verpflichtet sich, dem Käufer für die Möblierung spätestens bei Bezugsfertigkeit eine den gesetzlichen Bestimmungen des UStG entsprechende Rechnung mit Ausweis der Umsatzsteuer zukommen zu lassen.

Nach Einschätzung des Verkäufers besteht nach derzeitiger Rechtslage bei dem Vertragsobjekt grundsätzlich die Möglichkeit zu erhöhten Absetzungen der Sanierungskosten nach § 7h EStG bzw. zu deren steuerlichen Anerkennung als Sonderausgaben nach § 10f EStG. Abschreibungsfähig bzw. Grundlage für den Sonderausgabenabzug sind danach bestimmte, mit der Stadt Nürnberg abgestimmte Sanierungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem Vertragsobjekt, die nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden.

Der Verkäufer geht entsprechend der aktuellen Prognose davon aus, dass vorliegend voraussichtlich etwa [****]% des Kaufpreises [wenn Stellplatz mitverkauft wird:][ohne Stellplatz] [und] [wenn Möblierung mitverkauft wird:][ohne Möblierung] als Sanierungskosten im vorgenannten Sinne angesetzt werden können (Sanierungskostenanteil); dies entspricht somit voraussichtlich etwa [****] EUR.

Dieser wertmäßige Ansatz beruht auf einer vorläufigen Annahme der Sanierungskosten und basiert auf der mit der Stadt Nürnberg

getroffenen Sanierungsvereinbarung. Exakte Angaben zur Höhe der begünstigten Aufwendungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Verkäufer steht daher nicht für das Eintreffen der lediglich informell mitgeteilten Prognose ein, übernimmt insoweit keine Haftung und empfiehlt die Rücksprache mit einem Steuerberater.

Der Sanierungskostenanteil kann nach Durchführung des Bauvorhabens unter Umständen – insbesondere abhängig von dem tatsächlich von der Stadt Nürnberg bescheinigten und von der Finanzbehörde anerkannten Sanierungskostenanteil – sowohl nach oben als auch nach unten abweichen.

Eine entsprechende Vollmacht zur Sicherstellung der Beantragung der Sanierungskostenbescheinigung ist vom Käufer zu unterzeichnen.

Der Verkäufer leistet keine steuerliche Beratung und übernimmt keine Haftung für den Eintritt bestimmter steuerlicher Auswirkungen des Kaufs. Insbesondere haftet der Verkäufer nicht für das Eintreffen von prognostizierten oder für möglich angesehenen steuerlichen Vorteilen des Käufers.

Allgemein wird hinsichtlich etwaiger steuerlicher Auswirkungen keine Vereinbarung zur Beschaffenheit des Vertragsobjekts getroffen.

Der Verkäufer empfiehlt ausdrücklich, hinsichtlich der möglichen steuerlichen Auswirkungen die Beratung eines Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

2. Der Gesamtkaufpreis ist – auch bei künftigen Änderungen der Umsatzsteuer – ein **Festpreis**. Er enthält die Grundstückskosten, die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung gem. Baube-

schreibung und -plänen, Erschließungskosten gem. BauGB und Anliegergebühren/-beiträge nach Kommunalabgabengesetz, soweit sie sich auf Maßnahmen beziehen, die von der Stadt vor Abschluss dieses Vertrags beschlossen oder zur Erteilung der Baugenehmigung verlangt wurden, ferner alle Anschlusskosten für Ver- und Entsorgungsanlagen zur erstmaligen vollständigen Erschließung.

3. **Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit** sind neben der bereits vorliegenden Baugenehmigung:

- a) Rechtswirksamkeit des Vertrags, Vorliegen der für den Vollzug erforderlichen Genehmigungen;
- b) Eintragung der Auflassungsvormerkung an vereinbarter Rangstelle;
- c) Sicherung der Freistellung von nicht übernommenen Grundpfandrechten; dies ist der Fall, wenn gewährleistet ist, dass nicht zu übernehmende Grundpfandrechte unverzüglich nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bzw. -bei Nichtvollendung- des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils gelöscht werden, wobei sich der Gläubiger im letzteren Fall vorbehalten kann, anstatt dessen die bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert zurückzuzahlen.

Der Notar wird beauftragt, den Beteiligten diese Voraussetzungen gemäß a) bis c) schriftlich zu bestätigen. Die Freistellungsverpflichtungserklärung ist dem Käufer auszuhändigen. Eine Kopie des Fälligkeitsschreibens ist ausschließlich per E-Mail an den Verkäufer zu übersenden an kaufvertrag@bayiko.de

Vor Vorliegen der Grundvoraussetzungen kann der Verkäufer den Kaufpreis nur unter Übergabe einer Bürgschaft im Sinne des § 7 MaBV abrufen. Die Bürgschaft ist vom Käufer unverzüglich zurückzugeben, sobald ihm die vorgenannte Bestätigung des

Notars vorliegt. Im Verzugsfall hat der Käufer dem Verkäufer einen hierdurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

4. Nach Vorliegen der Voraussetzungen gem. Ziffer III.3. ist der Gesamtpreis in **Raten** zu zahlen, fällig jeweils 14 Tage nach Rechnungstellung (mit Bautenstandsbericht), die der Verkäufer nach seinem freien Ermessen nach dem tatsächlichen Bauablauf festlegt, wobei er sie nur aus folgenden Prozentsätzen zusammenstellen und höchstens 7 Teilbeträge anfordern darf:

30,0 %	nach Beginn der Sanierungsarbeiten,
28,0 %	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
5,6 %	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
je 2,1 %	für Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen,
7,0 %	für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
4,2 %	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
2,1 %	für den Estrich,
2,8 %	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
2,1 %	für die Fassadenarbeiten,
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung.

Der Erwerber ist berechtigt, von der ersten Rate einen Betrag von 5 % als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel einzubehalten (§ 650m Abs. 2 Satz 3 BGB). Der Einbehalt ist zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 650m Abs. 2 Satz 2 BGB bleibt unberührt).

Maßgeblich für die Fälligkeit der vorgenannten Baufortschrittsraten ist der Bautenstand für den Bauabschnitt (Untereigentümergemeinschaft, vgl. § 1 der Gemeinschaftsordnung), in dem das heutige Vertragsobjekt gelegen ist, ausgenommen der letzten Rate in Höhe von 3,5%, die erst mit vollständiger Fertigstellung fällig ist.

Der Verkäufer verpflichtet sich, vor dem [31.03.2027][31.12.2026] keine Raten anzufordern. Der Verkäufer versichert hierzu, dass es sich bei diesem Zahlungsaufschub um eine rein unentgeltliche Stundung handelt, sich insbesondere weder die einzelnen Raten, noch der Gesamtkaufpreis im Vergleich zum Listenpreis verändert haben und der Gesamtkaufpreis dem fiktivem Sofortkaufpreis entspricht.

5. Der Verkäufer hat seinen Kaufpreiszahlungsanspruch an die UniCredit Bank GmbH abgetreten. Der Käufer nimmt von dieser Abtretung Kenntnis. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf das bei der UniCredit Bank GmbH geführte Bausonderkonto

IBAN: DE59 7602 0070 0044 1433 13

BIC: HYVEDEMM460

zu überweisen, sofern von der Grundpfandrechtsgläubigerin in der Freistellungsverpflichtung kein anderes Konto angegeben wird. Der Verkäufer bleibt jedoch im eigenen Namen daneben zur Mahnung, Nachfristsetzung und zur Einziehung (an die genannte Bank) berechtigt. Hiervon nimmt der Käufer Kenntnis.

IV.

Abnahme, Besitzübergang

1. Das Sondereigentum wird **nach Bezugsfertigkeit** abgenommen. Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach bezugsfertiger Herstellung zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung im Rahmen der Abnahme des Gemeinschaftseigentums abgenommen.
2. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame **Besichtigung** statt. Zu dieser hat der Verkäufer mit einer Frist von 14 Tagen in Textform einzuladen. Über die Abnahme ist ein **Abnahmeprotokoll** (mindestens in Textform) anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme (insbesondere gemäß § 640 Abs. 2 BGB) sind damit nicht ausgeschlossen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Auf gesetzliche Zurückbehaltungsrechte (in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten) hat der Notar hingewiesen.
3. Die **Abnahme** des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erfolgt **durch den Käufer** oder eine oder mehrere vom Käufer zu bevollmächtigende Person/en, z. B. andere Miteigentümer, Verwaltungsbeirat etc.

Der Verkäufer ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, zur Abnahme einen von ihm zu benennenden und zu beauftragenden, öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen hinzuzuziehen. Der Käufer ist ebenfalls berechtigt, zusätzlich auf eigene Kosten einen Bausachverständigen zu beauftragen.

4. **Besitz und Nutzungen** gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe durch den Verkäufer nutzen darf. Die Übergabe hat mit der Abnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums (im vorstehend beschriebenen Umfang bei Bezugsfertigkeit) zu

erfolgen, sofern der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Das Recht, die Übergabe verlangen zu können, wenn die Abnahme berechtigterweise verweigert wird, bleibt unberührt.

Ab Übergabe sowie im Falle 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.

Mit der Übergabe übernimmt der Käufer für das Vertragsobjekt bzw. als Mitglied der Gemeinschaft der Eigentümer sämtliche Verpflichtungen aus bestehenden und noch abzuschließenden Ver- und Entsorgungs-, Wärmelieferungs-, Bewirtschaftungs-, Wartungs-, Miet-, Gestattungs-, Contracting-, Verwaltungs- und Unterhaltungsverträgen hinsichtlich der Wohnanlage. Der Verkäufer ist berechtigt, alle entsprechenden Verträge, sofern für den Betrieb der Wohnanlage oder die Nutzung der Wohnungen erforderlich oder zweckdienlich, mit Wirkung für den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft abzuschließen. Insbesondere tritt der Käufer mit der Übergabe in die in der Bezugsurkunde sowie den Dienstbarkeitsurkunden enthaltenen Verträge und Vereinbarungen (z. B. Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag, nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen etc.) ein bzw. verpflichtet sich, dem Eintritt der Gemeinschaft der Eigentümer in diese Verträge zuzustimmen.

5. Soweit der Eintritt in Rechts- bzw. Vertragsverhältnisse nicht als dinglicher Inhalt des Sondereigentums auf Rechtsnachfolger des Käufers übergeht, verpflichtet sich dieser hiermit, diese Rechtsnachfolger im Eigentum hieran mit **Weitergabeverpflichtung** zu binden. Gleiches gilt hinsichtlich der Pflicht des Käufers, dem Eintritt der Gemeinschaft der Eigentümer in abgeschlossene Ver-

träge zur Versorgung des Grundstücks, insbesondere den Vertrag über die Wärmeversorgung mittels Contracting, zuzustimmen.

V.

Gewährleistung

1. Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Belastungen mit Ausnahme derer, die der Käufer bestellt oder übernimmt.

Der Käufer übernimmt zur fernerer dinglichen Haftung und Erfüllung unter Eintritt in alle sich aus der jeweiligen Bewilligung ergebenden Verpflichtungen die bereits eingetragenen und aufgrund der in Ziffer I. noch zur Eintragung gelangenden Belastungen in Abt. II sowie Dienstbarkeiten/Reallasten, die unter seiner Mitwirkung noch zur Eintragung gelangen können.

Allen zur geschuldeten Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

2. Der Verkäufer sichert als vereinbarte Beschaffenheit zu, dass das Grundstück technisch wie geplant bebaubar und gem. § 2 der Gemeinschaftsordnung nutzbar ist. Im Übrigen gilt: Für eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks haftet der Verkäufer nicht, es sei denn, diese führt zu Mängeln am Bauwerk. Für Mängel der vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag; die Verjährung beginnt jeweils mit Abnahme.

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück sowie derjenigen Gebäudeteile, hinsichtlich derer der Verkäufer keine Arbeiten schuldet, insbesondere hinsichtlich

der unverändert bleibenden Altbausubstanz, werden ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann nicht bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Eignung des Grundstücks zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers, noch dass das Umfeld des Grundstücks bestimmte Eigenschaften aufweist. Es liegt eine Altlastenverdachtsfläche vor (ehemaliges „Stromaggregat Haus“ im ehemaligen Tiefhof). Es handelt sich hierbei um keine Altlast oder schädliche Bodenverunreinigung im Sinne des § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG. Die im Zusammenhang mit der Altlastenverdachtsfläche in der Baugenehmigung vorliegenden Auflagen werden durch den Verkäufer vollständig umgesetzt. Der Verkäufer erklärt, dass ihm darüber hinaus nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch weitere Altlasten, nicht bekannt sind.

Bei dem Gesamtbauwerk handelt es sich nach Angabe um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Der Verkäufer sichert als vereinbarte Beschaffenheit zu, dass durch die von ihm geschuldeten Arbeiten alle Anforderungen des Denkmalschutzes verwirklicht werden. Die vertragsgemäße Nutzung des Vertragsobjektes wird durch die Belange des Denkmalschutzes nicht eingeschränkt.

Zugunsten des Verkäufers vereinbarte Haftungserleichterungen gelten nicht für Ansprüche wegen einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die der Verkäufer zu vertreten hat, auch nicht für andere Ansprüche, die mindestens auf grober Fahrlässigkeit beruhen; dem Verkäufer stehen dabei gesetzliche Vertreter und Erfüllungsgehilfen gleich.

3. Das Gesamtobjekt wird vom Verkäufer in verschiedenen Bauabschnitten realisiert, die teilweise zeitgleich, teilweise zeitlich versetzt durchgeführt werden, so dass es, bedingt durch Zeitunter-

schiede bei der Durchführung der einzelnen Bau- und Sanierungsarbeiten, zu Immissionen aus der Bautätigkeit und damit in Verbindung stehenden Nebentätigkeiten kommen kann. Der Verkäufer haftet nicht, wenn aus der Fortsetzung der noch nicht fertig gestellten Bauabschnitte des Verkäufers oder anderer Bauvorhaben im Baugebiet, die von Dritten entwickelt und realisiert werden, Immissionen verschiedener Art auftreten, die bei der Durchführung von Bauvorhaben üblich sind. Dies gilt auch und insbesondere für die Bebauung der benachbarten Grundstücksflächen im Gesamtareal „Quelle“. Dem Käufer wird empfohlen, bei Mietverträgen eine Beschränkung des Minderungsrechts zu vereinbaren.

VI.

Auflassung, Vormerkung[, Zuweisung Sondernutzungsrecht]

1. Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang auf den Käufer im vorstehend angegebenen Berechtigungsverhältnis einig (**Auflassung**).

Diese unbedingte Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung. Der Verkäufer erteilt hiermit dem Notar, dessen Sozus sowie deren Vertreter und Amtsnachfolger einseitig unwiderruflich und unbedingt Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch nach Zustimmung des Verkäufers zu bewilligen. Zu dieser Zustimmung ist der Verkäufer Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verpflichtet. 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 Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung die Eintragung einer auflösend bedingten Vormerkung für den Käufer im genannten Berechtigungsverhältnis in das Grundbuch. Sie erhält Rang nach den vom Käufer zu übernehmenden Rechten in Abt. II, Grundpfandrechten zur Bauträgerfinanzierung und ggf. unter Mitwirkung des Käufers bestellten Rechten; der Notar ist zur Rangbestimmung berechtigt. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt deren Löschung mit Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen, die ohne seine Zustimmung erfolgt sind, nicht bestehen.

Die auflösende Bedingung zur Vormerkung ist eingetreten, wenn der Notar, dessen Sozus oder deren Vertreter oder Amtsnachfolger beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, den Bedingungseintritt nur herbeizuführen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a) der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er von dem vertragsgegenständlichen Kaufvertrag wegen Zahlungsverzugs des Käufers zurückgetreten ist;
- b) der Notar hat dem Käufer eine Kopie dieses Schreibens mit Einschreiben/Rückschein an die in diesem Vertrag genannte Anschrift unter Hinweis auf die hier getroffene Regelung zugestellt;
- c) der Käufer hat nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang des vorgenannten Schreibens
 - entweder die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bzw. der vom Verkäufer angeforderten Beträge nachgewiesen,

- oder Gründe dargelegt, die der Kaufpreisfälligkeit entgegenstehen oder Zurückbehaltungsrechte begründen,
 - oder glaubhaft dargelegt, dass Zahlungen erfolgt sind, es sei denn der Verkäufer hat dem Notar die Rückzahlung der genannten Beträge an den Käufer bzw. dessen Finanzierungsgläubiger nachgewiesen oder zumindest diese Beträge auf ein Anderkonto des Notars mit der Weisung hinterlegt, diese nur Zug um Zug gegen Sicherstellung der Löschung der Auflassungsvormerkung und etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers an diesen bzw. dessen Finanzierungsgläubiger zurückzahlen.
3. Der Verkäufer weist aufgrund der vorbehaltenen Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung das Sondernutzungsrecht an [****Bezeichnung SNR****], in der Bezugsurkunde mit [********] bezeichnet, der vertragsgegenständlichen Wohnung Nr. [********] zu und

bewilligt und beantragt

dieses gleichzeitig mit der Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

VII.

Finanzierungsvollmacht

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises bei der Bestellung von Grundpfandrechten durch den Käufer am Kaufgegenstand in beliebiger Höhe zugunsten deutscher Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen mitzuwirken und auch das Vertragsobjekt gemäß § 800 ZPO der dinglichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, wenn in der Bestellungsurkunde Folgendes sinngemäß vereinbart wird:

- a) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung des Grundpfandrechts keinerlei persönliche Haftung oder Kosten.
 - b) Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises dienen die Grundpfandrechte nur zur Sicherung der zur Kaufpreiszahlung tatsächlich geleisteten Beträge. Derartige Zahlungen dürfen ausschließlich gemäß Ziffer III. dieses Vertrages erfolgen.
2. Der Käufer übernimmt diese Grundpfandrechte mit Eigentumsumschreibung. Der Verkäufer überträgt alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an den Käufer mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
3. Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer - bei mehreren jedem einzeln - befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn bei der Bestellung von Grundpfandrechten im Sinne von Ziff. 1. am Kaufgegenstand zu vertreten und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig entsprechend. Diese Vollmacht erstreckt sich auf die Abgabe von Rangrücktritten mit der Vormerkung des Käufers hinter solche Grundpfandrechte und die Abgabe von vollstreckbaren Schuldanerkenntnissen gegenüber dem Grundschildgläubiger in Höhe des Grundschildbetrages samt Nebenleistungen. Der Notar hat die Bedeutung einer Grundschild und eines Schuldanerkenntnisses sowie den Vertrauenscharakter dieser Vollmacht erläutert.

4. Die Vollmacht gilt ab sofort, unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags und ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

Zur Kontrolle der vorstehend vereinbarten Beschränkungen kann von der Vollmacht nur vor den Notaren Dr. Michael Reindl und Dr. Christian Linke in Nürnberg, deren Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

VIII. Vollmachten

1. Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht

a) Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zu ändern, wobei

aa) -Beschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis-

das vertragsgegenständliche Sondereigentum (samt Sondernutzungsrecht) nicht geändert werden darf und

bb) -Beschränkung der Vollmacht im Innenverhältnis-

dies im Übrigen nur erfolgen darf, soweit der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt und die Zweckbestimmungen der Sondereigentumseinheiten nicht mehr als unwesentlich geändert werden; ferner müssen die Änderungen erforderlich oder zweckdienlich sein für die Erfüllung behördlicher Auflagen, die Sicherung der Erschließung des Bauvorhabens, die Beseitigung von Planungsmängeln oder die Umsetzung von Sonderwünschen anderer Erwerber. Von der Vollmacht darf zudem Gebrauch gemacht werden, wenn der Erwerber der Verwendung der Vollmacht zumindest in Textform zugestimmt hat.

Ausdrücklich ist von der Änderungsvollmacht auch die Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt und die damit verbundenen Erklärungen inkl. Auflassung umfasst.

- b) Zur Neubestellung, Änderung und Löschung von Dienstbarkeiten/Reallasten und sonstigen Rechten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen werden, zur Erfüllung behördlicher Auflagen oder für die Erschließung, Ver- oder Entsorgung (des hiesigen oder benachbarter Grundstücke) und nachbarrechtlicher Vereinbarungen einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen jeweils samt Zustimmungserklärungen, auch bezüglich der Auflassungsvormerkung des Käufers, soweit diese mit der Bestellung derartiger Dienstbarkeiten in Zusammenhang stehen; Bestellung von (weiteren) Grundpfandrechten einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen samt Abgabe von Zustimmungserklärungen auch bezüglich der Auflassungsvormerkung des Käufers
 - c) zum Abschluss von Versorgungs-/Service- und Contractingverträgen mit einseitiger Bindung von bis zu 10 Jahren, im Übrigen zu üblichen Vertragsbedingungen des jeweiligen Vertragspartners, weiterhin Wartungsverträge über die Dauer der Gewährleistung für Sanitär- und Heizungsanlagen, Toranlagen, Brandschutzanlagen, etc.;
 - d) alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen;
 - e) zur Vertretung bei Veräußerung/Zuerwerb von Teilflächen für Anpassungen im Zuge der Erschließung und nach Gebäudeeinmessung (einschließlich Freigabe weggemessener Teilflächen von Vormerkung/Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers).
2. Die Vollmachten zu Ziff. 1. b) - e) erlöschen mit Eigentumsumschreibung, die zu Ziff. 1. a) zwei Jahre nach Vollzug der Tei-

lungserklärung, bis dahin sind sie (vorbehaltlich des gesetzlichen Rechts zur Kündigung aus wichtigem Grund) unwiderruflich, vorbehaltlich Ziff. 1. a) aa), nach außen unbeschränkt erteilt, und erlöschen nicht in den Fällen des § 672 BGB und dürfen für beurkundungsbedürftige Vorgänge nur beim amtierenden Notar, dessen Sozios sowie deren Vertreter und Amtsnachfolger ausgeübt werden.

IX.

Mietpool, Mietgarantie

[Entfällt, wenn kein Beitritt zum Mietpool]

[Ein Beitritt des Käufers zur Mietpoolgesellschaft (Anlage 9 der Bezugsurkunde) wird von diesem nicht gewünscht]

1. Der Käufer erklärt hiermit den Beitritt zur **Mietpoolgesellschaft** (Anlage 9 der Bezugsurkunde) und übernimmt alle sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten. Insbesondere verpflichtet er sich, dem Verwalter die dort genannte Vollmacht zu erteilen.
2. Als **Mietgarantie** wird vereinbart:

a) Garantiezeit, Höhe der garantierten Miete

Der Verkäufer steht dafür ein, dass dem Käufer bzw. der Mietpool-Gesellschaft für das in Ziffer I.4 genannte Vertragsobjekt für die Dauer von sechs (6) Monaten, beginnend ab dem jeweiligen übernächsten Monatsersten nach Bezugsfertigkeit und Übergabe an den Käufer, eine monatliche Mietzahlung (Netto-Kaltmiete)

[**ODER bei bestimmten Vermittler:**]

Der Verkäufer steht dafür ein, dass dem Käufer bzw. der Mietpool-Gesellschaft für das in Ziffer I.4 genannte Vertragsobjekt für die Dauer von sechs (6) Monaten, beginnend ab dem jeweiligen nächsten Monatsersten nach Übergabe und Zahlung der bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreistraten,

eine monatliche Mietzahlung (Netto-Kaltniete)

- aa) für die Wohnung Nr. [****] von [****] EUR,
bb) für den TG-Stellplatz Nr. [****] von [****] EUR,

zufließt. Die Kosten für die Erstvermietung übernimmt der Verkäufer.

Darf infolge etwaiger künftiger Maßnahmen des Gesetzgebers für das Vertragsobjekt die garantierte Miete nicht verlangt werden, reduziert sich der Garantiebtrag entsprechend.

Die vorgenannten Beträge sind auf folgendes Konto des Käufers zu überweisen:

[Alternativ, wenn nur Wohnung verkauft wird:]

Der vorgenannte Betrag ist auf folgendes Konto des Käufers zu überweisen:

IBAN: [Kontoverbindung des Käufers],
bei der [****].

b) Zahlungspflicht des Verkäufers

Der garantierte Betrag ist jeweils am Ende eines Kalendermonats durch den Verkäufer zu bezahlen, wenn und soweit er bis zu diesem Zeitpunkt nicht beim Käufer eingegangen ist, weil das Vertragsobjekt ganz oder teilweise nicht vermietet ist, ein vorhandener Mieter die fälligen Zahlungen ganz oder teilweise nicht leistet oder die vereinbarte Netto-Kaltniete hinter der in Abs. 1 genannten zurückbleibt.

Die Verpflichtung aus der Garantie besteht nicht, wenn und solange das Vertragsobjekt aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht vermietet werden kann, er insbesondere das Objekt selbst nutzt oder die Kündigung eines Mieters

durch vertragswidriges Verhalten provoziert, der Mieter berechnete Mietminderungen geltend macht.

c) Mietüberschuss

Soweit für das Vertragsobjekt eine höhere Miete als der garantierte Betrag erzielt wird, wird der Differenzbetrag der Rücklage des Mietpools zugeführt.

d) Sicherung des Verkäufers

Ist der Verkäufer zur Zahlung verpflichtet, weil der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, tritt der Käufer dem Verkäufer hiermit schon jetzt, Zug um Zug gegen Leistung aus der Garantie, die offenen Mietforderungen ab. Der Verkäufer nimmt die Abtretung schon jetzt an.

Der Käufer ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine vom Mieter gestellte Kautionsrücklage zurückzubehalten, bis auch die übergegangenen Forderungen des Verkäufers erfüllt worden sind.

e) Bevollmächtigung zum Abschluss von Mietverträgen

Der Käufer bevollmächtigt hiermit den Verkäufer mit der Erlaubnis, Untervollmacht zu erteilen, während der Laufzeit dieser Mietgarantie den ersten und etwaige weitere Mietverträge im Namen des Käufers abzuschließen. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Auswahl des Mieters die im kaufmännischen Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten.

f) Wegfall der Mietgarantie

Der Anwendungsbereich der vorgenannten Mietgarantie besteht auch dann nicht bzw. gerät in Wegfall, wenn der Käufer Bemusterungen vornimmt, Zusatzausstattungen vereinbart, Eigenleistungen vornimmt oder auf die Durchführung von Maßnahmen, wie sie in der der Teilungserklärung beigefügt

ten Baubeschreibung vereinbart sind, - auch teilweise - verzichtet.

X.

Kosten, Verteiler

Die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs des Vertrags (Notar, Grundbuchamt) sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, die Kosten der Begründung von Wohnungseigentum und der Lastenfreistellung der Verkäufer.

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt (elektronisch),
- der Käufer.

einfache Abschriften:

- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
- der Gutachterausschuss,
- der Käuferfinanzierungsgläubiger,

PDF-Dateien:

- der Verkäufer an: kaufvertrag@bayiko.de,
- der Käufer an: [***],
- die Globalgläubigerin an: Monika.sparringa@unicredit.de
Alexandra.dietz@unicredit.de
- der Verwalter an: kontakt@kdi-hv.com.

XI.

Vollzug, Sonstiges

1. Der Notar wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, hierzu erforderliche Erklärungen unter Fertigung entsprechender Ent-

würfe einzuholen. Antragsgemäß erteilt sollen Erklärungen Dritter mit Eingang beim Notar als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein (ablehnende Bescheide sind mit Abschrift an den Notar den Beteiligten zuzustellen).

2. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht.
3. Der Käufer kann seine Ansprüche außer an Finanzierungsgläubiger nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers abtreten oder verpfänden.
4. Die Beteiligten vereinbaren, dass jedwede Kommunikation zwischen ihnen in Bezug auf das Vertragsobjekt per E-Mail stattfinden soll. Zu diesem Zweck geben die Beteiligten ihre Korrespondenz-E-Mail-Adressen wie folgt bekannt:
Verkäufer: kundenbetreuung@bayiko.de, sofern der Verkäufer keine andere E-Mail benennt.
Käufer: [***]

Die Kommunikation auf anderem Wege ist ausgeschlossen, sofern das Gesetz keine andere Form vorschreibt.

XII.

Klarstellungen und Abweichungen zur Baubeschreibung

1. Zu den Baubeschreibungen (Anlagen 4a bis c der Bezugsurkunde) werden folgende Ausstattungen ergänzt:
 - a) Für 1-Zimmer-Wohnungen mit einem Hauswirtschafts- oder Abstellraum wird folgende Elektro-Ausstattung festgelegt:

Für Hauswirtschaftsraum:

- Eine Steckdose

- Ein Deckenauslass
- Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

Für Abstellraum:

- Zwei Steckdosen
- Ein Deckenauslass

- b) Wohnungen, bei denen im Grundriss des Bads eine Badewanne vorgesehen ist, erhalten diese in den Breiten 70-80 cm und in einer Länge von 170-180 cm, je nach Einbausituation. Die Badewannen erhalten einen Mittelablauf.

2. Weiterhin werden zwischen den Vertragsteilen folgende Abweichungen zu den Baubeschreibungen (Anlagen 4a bis c der Bezugsurkunde) als vertragsmäßig vereinbart:

- a) Der Verkäufer plant derzeit bei den Balkonen im Innenhof, die bestehenden Decken als auskragende Balkone zu erhalten und bauphysikalisch zu ertüchtigen. Wegen architektonischen und technischen Anforderungen behält er sich jedoch vor, diese Decken außenwandbündig abzubrechen und die Balkone als vorgestellte Stahlbalkonanlage zu realisieren.
- b) [***].

XIII.

Hinweise

Der Notar hat auf das wirtschaftliche Fertigstellungsrisiko hingewiesen, weiter insb. auf folgendes:

1. Eigentümer wird der Käufer erst mit Eintragung im Grundbuch. Hierzu sind erforderlich:
 - a) Unbedenklichkeitsbescheinigung nach GrEStG;
 - b) Zahlung von Kosten und Kaufpreis;

- c) schlüssiger Nachweis der bargeldlosen Zahlung des Kaufpreises (§ 16a GwG).
2. Kraft Gesetzes gilt: Der Vertragsgegenstand haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insb. Erschließungskosten, und alle Beteiligten haften als Gesamtschuldner für Kosten (Notar, Grundbuchamt) und Grunderwerbsteuer. Soweit vom Käufer zu leistende Zahlungen Erschließungskosten betreffen, handelt es sich, solange diese nicht abgerechnet und bezahlt sind, um eine ungesicherte Vorleistung; insoweit bestehen jedoch gesetzliche Zurückbehaltungsrechte des Käufers; weitere/alternative Sicherungen werden nicht vereinbart.
 3. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des Vertrags infrage.
 4. Zahlungen dürfen nicht vor dem genannten Zeitpunkt und nur auf das erwähnte Konto erfolgen.
 5. Die steuerliche und wirtschaftliche Beurteilung ist nicht Sache des Notars. Hinsichtlich der möglichen steuerlichen Auswirkungen sollte die Beratung eines Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch genommen werden.

Samt Anlage 3 vorgelesen vom Notar, Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben: