

**Urkundenrolle Nummer**

**für 2016**

Verhandelt zu Krefeld am

Vor

**Dr. Hartmut Schlieper**

Notar in Krefeld,

e r s c h i e n e n :

1. Herr Eric Schomäcker, geboren am 15.07.1968, Bankkaufmann, wohnhaft Corneliusstraße 9 in 47798 Krefeld,

- nachstehend als "Verkäufer" bezeichnet -,

- nachstehend als "Käufer" bezeichnet -,

dem Notar zu 1. von Person bekannt, zu 2. ausgewiesen durch Vorlage amtlichen Lichtbildausweise.

Der Käufer erklärte vorab, er habe den Entwurf des heute beurkundeten Rechtsgeschäftes als auch eine Ablichtung der Verweisungsurkunden vor mehr als 14 Tagen vom Notar erhalten und ausreichend Gelegenheit gehabt, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, insbesondere den Vertragsentwurf sowie die Verweisungsurkunden sorgfältig durchzusehen, von sachkundigen Personen seines Vertrauens prüfen zu lassen, sich steuerlich beraten zu lassen sowie die Finanzierung des Erwerbs ausreichend abzuklären und sicherzustellen.

Die Erschienenen erklärten:

Wir schließen folgenden

**Kauf- und Werkvertrag**

## § 1

### Grundbuchstand/Sachverhalt

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch von Krefeld des Amtsgerichts Krefeld auf Blatt 2681A verzeichneten Grundbesitzes:

lfd. Nr. 6, Gemarkung Krefeld, Flur 60, Flurstück 317,  
Gebäude- und Freifläche, Martinstraße 167, 169,  
groß 2.456 qm.

Abteilung II des Grundbuches ist mit Bezug auf den vorgenannten Grundbesitz lastenfrei.

In Abteilung III des Grundbuches sind mit Bezug auf den vorgenannten Grundbesitz folgende Grundpfandrechte eingetragen:

lfd. Nr. 4, Buchgrundschuld im Nennbetrag von 375.000,00 EUR für die Sparkasse Krefeld -Zweckverbandssparkasse der Stadt Krefeld und des Kreises Viersen-, Krefeld,

lfd. Nr. 5, Buchgrundschuld im Nennbetrag von 2.800.000,00 EUR für die Sparkasse Krefeld -Zweckverbandssparkasse der Stadt Krefeld und des Kreises Viersen-, Krefeld.

Dieser Grundbuchstand beruht auf einer vom Notar am \_\_\_\_\_ veranlassten Grundbucheinsicht.

Die Beteiligten erklärten, auf eine neuere Feststellung des Grundbuchinhaltes zu verzichten.

2. Der Verkäufer errichtet auf dem vorstehend in Ziffer 1. näher bezeichneten Grundbesitz zwei Häuser mit insgesamt 14 Wohnungen, nämlich ein Mehrfamilienhaus (Wohnungseigentume Nr. 1 bis 12 nebst zugehörigem Kellerraum im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses) und ein Doppelhaus bzw. zwei Doppelhaushälften (Wohnungseigentume Nr. 13 und 14) sowie 7 außen liegende PKW-Stellplätze, eine Carportanlage mit 4 PKW-Stellplätzen und drei Fertiggaragen.

Einzelheiten ergeben sich aus:

- a) Der Teilungserklärungsurkunde nebst Gemeinschaftsordnung vom \_\_\_\_\_, UR.Nr. \_\_\_\_\_/2016 des amtierenden Notars.

In dieser Urkunde hat der Verkäufer den vorstehend in Ziffer 1. näher genannten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt und zugleich die Gemeinschaftsordnung festgelegt. Der vorgenannten Urkunde sind neben weiteren Anlagen auch die mit Abgeschlossenheitsbescheinigung der Behörde versehenen Aufteilungspläne in beglaubigter Ablichtung beigelegt, die zugleich die Baupläne bilden.

Klarstellend zu den in den Aufteilungsplänen bzw. Bauplänen enthaltenen Quadratmeterangaben innerhalb der Räume einer jeweiligen Sondereigentumseinheit erklärt der Verkäufer, dass diese nicht maßgeblich sind, sondern die Wohn- und Nutzflächenberechnungen, die als Anlage 2 einen Bestandteil der nachgenannten Stammurkunde bilden.

- b) Der Stammurkunde vom \_\_\_\_\_, UR.Nr. \_\_\_\_\_/2016 des amtierenden Notars,  
welche insbesondere die Baubeschreibung sowie die maßgeblichen Wohn- und Nutzflächenberechnungen enthält, die für die Bauausführung des gesamten Projektes maßgeblich ist.

Wegen der vorstehend zu Buchstaben a) und b) näher genannten Urkunden nebst ihren jeweiligen Anlagen, insbesondere im Hinblick auf die der Teilungserklärungsurkunde beigelegten Aufteilungspläne, die die Baupläne bilden, verweisen die Beteiligten auf die vorerwähnten zu Buchstaben a) und b) genannten Urkunden des amtierenden Notars, die bei Beurkundung der heutigen Niederschrift jeweils in Urschrift vorlagen.

Die Beteiligten erklärten, dass ihnen eine Abschrift vorgenannter Verweisungsurkunden rechtzeitig vor Beurkundung übergeben wurde, dass sie deren Inhalt kennen und dass sie auf das erneute Vorlesen dieser Verweisungsurkunden sowie auf die Vorlage der der vorgenannten Teilungserklärungsurkunde beigelegten Pläne und Skizzen zur Durchsicht verzichten. Sie verzichten auch auf das Beifügen dieser Verweisungsurkunden zur heutigen Niederschrift.

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass der Inhalt dieser Verweisungsurkunden als Teil ihrer Vereinbarung mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist.

3. Die im Grundbuch in Abteilung III unter lfd. Nrn. 4 und 5 eingetragenen Grundpfandrechte sind auf Kosten und Veranlassung des Verkäufers mit Bezug auf das in heutiger Urkunde verkaufte Kaufobjekt von der Gläubigerin aus der Pfandhaft zu entlassen.

4. Gemäß dem Inhalt der vorgenannten Teilungserklärungsurkunde ist das hier verkaufte Kaufobjekt frei veräußerbar, so dass es keiner Zustimmung Dritter bedarf.

## § 2

### Verkauf und Bauverpflichtung

1. Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer -mehreren von ihnen zu gleichen Teilen- zu Eigentum:  
das Wohnungseigentum, bestehend aus einem  
/1.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundbesitz  
Gemarkung Krefeld, Flur 60, Flurstück 317,  
Gebäude- und Freifläche, Martinstraße 167, 169, groß 2.456 qm,  
**[Anmerkung: Nachfolgende Passage zutreffend für Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus.]**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten im geschoss und im Spitzboden des Mehrfamilienhauses gelegenen Wohnung nebst dem im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses gelegenen im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerraum,  
**[Anmerkung: Nachfolgende Passage zutreffend für Wohnungseigentum in der Doppelhaushälfte.]**  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. gekennzeichneten im Erd- und Dachgeschoss sowie im Spitzboden der Doppelhaushälfte gelegenen Räumen,  
mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem Zubehör sowie mit allen Rechten.
2. Mitverkauft wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an  
**[Anmerkung: Es folgen Varianten für Stellplatz in der Carportanlage, für Garage, für PKW-Stellplatz.]**  
dem mit Ziffer gekennzeichneten in der Carportanlage gelegenen PKW-Stellplatz.  
der mit Ziffer gekennzeichneten Fertiggarage.  
dem mit Ziffer gekennzeichneten PKW-Stellplatz.  
Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit gemäß Abschnitt II. § 2 Ziffer **[Anmerkung: Ziffer 8. zutreffend für Carport, Ziffer 9. zutreffend für Garage**

**und Ziffer 10. zutreffend für PKW-Stellplatz.]** der vorgenannten Teilungserklärungsurkunde dem in hiesiger Niederschrift verkauften Wohnungseigentum Nr. des Aufteilungsplanes zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet. Die Lage des vorbezeichneten PKW-Stellplatzes in der Carportanlage der vorbezeichneten Fertiggarage des vorbezeichneten PKW-Stellplatzes ergibt sich aus der der heutigen Niederschrift als Anlage 1 beigefügten Lageskizze, wobei in dieser Lageskizze der vorbeschriebene PKW-Stellplatz in der Carportanlage die vorbezeichnete Fertiggarage der vorbezeichneten PKW-Stellplatz mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet ist. Auf die Anlage 1 wird verwiesen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird hiermit bewilligt und beantragt.

Zu Ziffer 1. und 2. nachfolgend zusammenfassend als "Kaufobjekt" bezeichnet, soweit sich aus dem Sachzusammenhang nicht etwas anderes ergibt.

3. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt und die Anlagen nach den vorerwähnten Bauplänen, der vorerwähnten Baubeschreibung und den vorerwähnten Berechnungen sowie nach Maßgabe der als Anlage 2 zur heutigen Niederschrift genommenen Ergänzungsbaubeschreibung, auf die verwiesen wird, zu errichten und in der nachvereinbarten Zeit fertig zu stellen. Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei errichtet. Bei lückenhafter Regelung werden Arbeiten bzw. Ausstattungen geschuldet, die ein Käufer bei einem derartigen Kaufobjekt üblicherweise erwarten darf. Die Baubeschreibung nebst Ergänzungsbaubeschreibung geht den Plänen vor. Besondere Beschaffenheiten, insbesondere Maße, werden nicht vereinbart oder garantiert. Die Beteiligten erklären, dass außerhalb dieses Vertrages, z.B. in Anzeigen oder Exposés, vom Verkäufer keine Zusagen zur Beschaffenheit des Kaufobjektes gemacht worden sind, die nicht in diesem Vertrag Berücksichtigung gefunden haben.
4. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer insoweit vor, als hierfür ein triftiger Grund besteht und sie dem Käufer zugemutet werden können. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken.

### § 3

#### **Sonderwünsche, Eigenleistung**

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Sonderwünsche des Käufers nach Vorlage eines Kostenvoranschlages des Verkäufers und Genehmigung durch den Käufer zu berücksichtigen, wenn sie für das Bauvorhaben vertretbar sind und seinen Ablauf nicht stören. Sonderwünsche können nur schriftlich und gegenüber dem Verkäufer geäußert werden.
2. Der Käufer hat dem Verkäufer die Aufwendungen zu erstatten, die durch die Erfüllung von Sonderwünschen entstehen. Soweit durch die Erfüllung von Sonderwünschen Ersparnisse gemacht werden, sind diese dem Käufer zu erstatten.
3. Eigenleistungen sind möglich, wenn der Verkäufer hierzu schriftlich seine Einwilligung erteilt. Hierzu gehört auch die Regelung über eine entsprechende Vergütung zugunsten des Käufers.

Als Eigenleistungen des Käufers werden schon heute vereinbart die Eigenleistungen, die in der Ergänzungsbaubeschreibung = Anlage 2 im Einzelnen näher aufgeführt sind. Im Kaufpreis ist bereits berücksichtigt, dass diese Leistungen vom Käufer zu erbringen sind.

Sämtliche mit Eigenleistungen verbundenen Kosten, also Material, Lieferung, Arbeitslöhne und Mehrwertsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Den Verkäufer trifft keine Überwachungs- und Kontrollfunktion hinsichtlich der Eigenleistungen. Sachmängelansprüche des Käufers bestehen diesbezüglich nicht.

Sollte der Käufer Eigenleistungen nicht fristgerecht durchführen und droht dadurch eine Verzögerung bei der weiteren Fertigstellung des Kaufobjektes, so ist der Verkäufer nach vorheriger schriftlicher Mahnung mit einer Fristsetzung von vierzehn Tagen berechtigt, die nicht ausgeführten Arbeiten selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen. Die dann dadurch entstehenden Kosten hat der Käufer zu tragen.

4. Sollte der Käufer Eigenleistungen erbringen, so hat vor Beginn der Eigenleistungen über die vom Verkäufer erbrachten Vorleistungen, auf die die Eigenleistungen aufbauen, eine separate Teilabnahme zu erfolgen.

#### **§ 4**

#### **Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt EUR (in Worten: EURO ).  
Hierauf entfallen:
  - a) auf das Wohnungseigentum  
gemäß § 2 Ziffer 1. EUR,
  - b) auf das Sondernutzungsrecht  
gemäß § 2 Ziffer 2. EUR.
2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die gesamte sich aus diesem Vertrag ergebende Leistung, nämlich Grundstück und schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjektes nebst Außenanlagen einschließlich aller Planungskosten sowie der Kosten für Haus- und Grundstücksanschlüsse und Kosten der Einmessung, incl. der in der Anlage 2 vereinbarten Sonderwünsche, soweit sich aus der Anlage 2 nicht etwas anderes ergibt.
3. Nicht im Festpreis enthalten sind die Vertragskosten, die Aufwendungen des Käufers für die Finanzierung seines Kaufpreises einschließlich der Absicherung hierfür, die Gerichtsgebühren und die Grunderwerbsteuer, und auch nicht die Mehrkosten für Eigenaufträge und Sonderwünsche, mit Ausnahme der Sonderwünsche gemäß Anlage 2, soweit sich aus der Anlage 2 nicht etwas anderes ergibt.

#### **§ 5**

#### **Kaufpreisfälligkeit**

1. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für sämtliche Kaufpreiszahlungen sind:
  - a) der grundbuchmäßige Vollzug der in § 1 Ziffer 2. näher genannten Teilungserklärungsurkunde und die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Käufers auf dem Kaufobjekt im Grundbuch nach erfolgter Zuweisung des Sondernutzungsrechtes gemäß § 2 Ziffer 2.,

- b) die Rechtswirksamkeit des Vertrages und Erteilung von Genehmigungen,
- c) die Lastenfreistellung von allen der Eigentumsvormerkung des Käufers im Range vorgehenden oder gleichstehenden, vom Käufer nicht übernommenen Belastungen in Abteilung II und die Sicherung der Lastenfreistellung von allen der Eigentumsvormerkung des Käufers im Range vorgehenden oder gleichstehenden, vom Käufer nicht übernommenen Belastungen in Abteilung III, insbesondere durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers, nach der nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme 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 Vertragsobjektes zurückzuzahlen; diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt werden,
- d) der Zugang einer Fälligkeitsmitteilung des Notars beim Käufer, die den Eintritt der vorstehenden Voraussetzungen bestätigt,
- e) das Vorliegen der Baugenehmigung, es sei denn, das Bauvorhaben ist genehmigungsfrei und der Verkäufer eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Behörde vorlegt,
- f) die Leistung einer Sicherheit gemäß § 632 a Abs. 3, 4 BGB für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises durch den Verkäufer an den Käufer.

Der Notar wird beauftragt, den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zu a) bis c) den Beteiligten schriftlich mitzuteilen. Die Fälligkeitsvoraussetzungen zu e) und f) sind von den Beteiligten selbst zu überprüfen. Der Verkäufer wird dem Käufer die Baugenehmigung bzw. Bestätigung gemäß Buchstabe e) in Kopie vorlegen und die Sicherheit gemäß Buchstabe f) leisten. Die Kosten für diese Sicherheit trägt der Verkäufer. Die Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

2. Der Kaufpreis ist im übrigen in folgenden Abschlagszahlungen (im folgenden Raten genannt) fällig, die von den Beteiligten unter Berücksichtigung der Ausgewogenheit zwischen Rate und Bauwert ausgehandelt worden sind:

- a) 30,0 % = EUR nach Beginn der Erdarbeiten,



- |    |              |  |
|----|--------------|--|
| b) | 28,0 % = EUR | nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,   |
| c) | 7,7 % = EUR  | für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und für die Fassadenarbeiten,   |
| d) | 15,4 % = EUR | für die Rohinstallation der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen, für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung sowie für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, |
| e) | 7,0 % = EUR  | für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, für den Estrich sowie für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,  |
| f) | 8,4 % = EUR  | nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,   |
| g) | 3,5 % = EUR  | nach vollständiger Fertigstellung.   |

Die Raten können auch in anderer Reihenfolge fällig werden.

- Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer erhöhen sich alle Kaufpreisraten, mit Ausnahme der ersten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, entsprechend. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Bauabschnitt innerhalb von vier Monaten ab heute erreicht ist.
- Die Raten von a) bis g) sind zur Zahlung auf das noch zu benennende Bausonderkonto des Verkäufers bei der Sparkasse Krefeld fällig, 14 Tage nachdem die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind und 14 Tage nach Zugang eines entsprechenden Anforderungsschreibens des Verkäufers beim Käufer; die Rate zu f) allerdings zusätzlich Zug um Zug gegen Besitzübergabe.



## **§ 7**

### **Vollmacht zur Finanzierung des Kaufpreises**

#### **1. Mitwirkung des Verkäufers**

Der Käufer beabsichtigt, den Kaufpreis oder Teile davon durch Darlehen zu finanzieren, die durch Grundpfandrechte abgesichert werden müssen, während der Verkäufer noch Eigentümer ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der dinglichen Sicherstellung dieser Darlehen mitzuwirken. Dazu dient die dem Käufer nachstehend erteilte Vollmacht.

#### **2. Vollmacht**

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer und mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zu Lasten des verkauften Wohnungseigentums Grundpfandrechte in beliebiger Höhe zu bestellen, deren Bedingungen zu vereinbaren, in Ansehung dieser Grundpfandrechte den Eigentümer dinglich, d.h. gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, die Eintragung der Grundpfandrechte nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und alle im Zusammenhang damit zweckmäßigen Erklärungen sowie Eintragungsbewilligungen, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt und dem jeweiligen Gläubiger, abzugeben und entgegenzunehmen.

Die wechselseitige Vollmacht der Käufer erstreckt sich auch auf die Abgabe von persönlichen Schuldanerkenntnissen nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen.

Der Käufer wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht gilt nur für Beurkundungen und Beglaubigungen, die von dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter vorgenommen werden.

#### **3. Sicherungsabrede**

Die Gläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat oder den Darlehensbetrag entsprechend den

Bedingungen dieses Kaufvertrages gezahlt hat. Sollte die Grundsuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, spätestens ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

#### **4. Zahlungsanweisung**

Der Notar wird von Verkäufer und Käufer übereinstimmend angewiesen, die Eintragung dieser Grundpfandrechte im Grundbuch nur zu beantragen, wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunden unwiderrufliche Zahlungsanweisungen des Käufers an die Kreditgeber enthalten, Darlehensvaluten bis zur Höhe des Kaufpreises nur auf das noch zu benennende Bausonderkonto des Verkäufers auszusahlen.

Der Käufer weist den Notar an, eine Abschrift der heutigen Kauf- und Werkvertragsurkunde an den/die Finanzierungsgläubiger zu senden.

#### **5. Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten.

Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

#### **6. Fortbestand der Grundpfandrechte**

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Rechte und Ansprüche, die mit dem Grundpfandrecht zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, spätestens mit Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen.

## § 8

### Fertigstellungstermin

1. Das Bauvorhaben wird zügig abgewickelt und sobald wie möglich fertig gestellt. Die Bezugsfertigkeit ist herzustellen bis zum . **[Anmerkung des Notars: Der Verkäufer wird bei Übermittlung der Angaben zur Fertigung eines entsprechenden Kauf- und Werkvertragsentwurfs gebeten, das Datum anzugeben.]**

Durch anerkannte Schlechtwettertage wird dieser Termin entsprechend hinausgeschoben. Bei Streik oder höherer Gewalt kann sich dieser Termin ändern. Deshalb sind Terminabweichungen möglich. Sonderwunschausführungen können den Bauablauf verzögern.

2. Die Bezugsfertigkeit tritt ein, wenn das Kaufobjekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung nutzbar und zugänglich ist. Geringfügige Nacherfüllungs- und Restarbeiten, die die Bewohnbarkeit nicht beeinträchtigen, **[Anmerkung: Nachfolgender Halbsatz betreffend Treppenhaus ist nur zutreffend bei Verkauf der Wohnungen im Mehrfamilienhaus Nrn. 1 bis 12]** insbesondere der Anstrich des Treppenhauses, können auch nachträglich vorgenommen werden und hindern die Bezugsfertigkeit nicht.

Die Beteiligten stellen klar, dass die Fertigstellung der Außenanlagen nicht zum Eintritt der Bezugsfertigkeit gehört mit Ausnahme ordnungsgemäßer Zuwegungen. Hierzu vereinbaren die Beteiligten, dass die Fertigstellung der Außenanlagen innerhalb von zwei Monaten nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen hat, sofern es die Witterung zulässt, ansonsten unverzüglich nachdem die Witterung es zulässt.

Durch die Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme kann es im Bereich des Kaufobjektes zu Beeinträchtigungen durch Staub, Dreck, Baulärm oder sonstige baubegleitende Behinderungen oder Auswirkungen kommen. Dem Käufer ist dies bekannt; er ist zu entschädigungsloser Duldung solcher Beeinträchtigungen verpflichtet. Er verzichtet vorsorglich auf etwaige Ansprüche gegen den Verkäufer wegen derartiger Beeinträchtigungen. Ausgenommen vom Ausschluss sind die in § 10 Ziffer 1. Satz 1 ebenfalls vom Ausschluss ausgenommenen Ansprüche.

3. Treten aus Gründen Verzögerungen ein, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, so ist der Käufer weder berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten noch berechtigt, Schadenersatz oder sonstige Ansprüche gegen den Verkäufer geltend zu machen.
4. Wird der vorgenannte Termin aus vom Verkäufer zu vertretenden Gründen überschritten, so stehen dem Käufer die gesetzlichen Rechte bei Leistungsverzug zu.

## **§ 9**

### **Übergabe**

1. Sobald das Kaufobjekt bezugsfertig ist, sind die Beteiligten zur Übergabe bzw. Übernahme verpflichtet.  
Der Verkäufer kann die Übergabe verweigern, wenn der Käufer in Zahlungsrückstand ist.
2. In einem besonderen Übergabetermin, den der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig schriftlich mitteilen wird, werden die Beteiligten das Kaufobjekt gemeinsam besichtigen. Die Beteiligten werden alle etwaigen Restarbeiten in einem Übergabeprotokoll, das von den Beteiligten gemeinsam zu erstellen ist, festhalten. Danach werden die Schlüssel übergeben.
3. a) Die Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen (Gemeinschaftseigentum), erfolgt gesondert und kann auch in Teilabschnitten vorgenommen werden.  
Mit dieser Abnahme beauftragt der Käufer widerruflich den öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen Herrn Architekt Thomas Heimberg, Krefeld.  
b) Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt in einem den vorstehenden Absätzen entsprechenden förmlichen Verfahren.  
Die Kosten des Sachverständigen trägt der Verkäufer.

Der Käufer ist auch berechtigt, selbst an der Abnahme teilzunehmen und zudem berechtigt, dem bestellten Sachverständigen etwaige ausstehende Restarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum schriftlich mitzuteilen. Deshalb ist

dem Käufer der Abnahmetermin rechtzeitig, das heißt mit einer Frist von vierzehn Tagen (Datum des Poststempels), vorher schriftlich mitzuteilen.

Das Abnahmeprotokoll ist dem Käufer in Kopie auszuhändigen.

4. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Restarbeiten innerhalb von 6 Wochen auf eigene Kosten durchzuführen. Nach nochmaliger Fristsetzung ist der Käufer berechtigt, diese Restarbeiten auf Kosten des Verkäufers ausführen zu lassen.
5. Können sich die Beteiligten nicht darüber einigen, ob die Bezugsfertigkeit vorliegt, ob und gegebenenfalls welche Restarbeiten noch zu erledigen sind, ist dies in der Niederschrift zu vermerken. In diesem Fall gilt § 5 Ziffer 5. entsprechend.
6. Mit der ordnungsgemäßen Übergabe gehen auf den Käufer über der Besitz, die Nutzungen, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung, die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten sowie alle Lasten, einschließlich aller vom Verkäufer für den Kaufgegenstand eventuell abgeschlossenen Versicherungsverträge und Lieferverträge mit Versorgungsunternehmen.

Kommt der Käufer der zweiten Aufforderung zur Übernahme des Kaufobjektes schuldhaft nicht nach und lässt er sich auch nicht vertreten oder nimmt der Käufer das Kaufobjekt unbefugt vorzeitig in Besitz, so gehen Gefahr, allgemeine Verkehrssicherungspflichten und Lasten, nicht jedoch Besitz und Nutzungen, auf den Käufer über.

7. Der Käufer tritt mit Wirkung vom Zeitpunkt der Übergabe an in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung der Eigentümer und, soweit der Verkäufer persönlich Vertragspartner des bestehenden Verwaltervertrages ist, in den Verwaltervertrag ein.

## **§ 10**

### **Rechte bei Sach- und Rechtsmängeln**

1. Jegliche Ansprüche und Rechte des Käufers wegen offener oder versteckter Sachmängel des Grundstücks werden ausgeschlossen, mit Ausnahme von

Schadenersatzansprüchen für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen und mit Ausnahme der Schadenersatzansprüche für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen sowie von Mängelansprüchen bei Arglist des Verkäufers.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel am Grundstück nicht bekannt sind.

2. Die Übertragung erfolgt ohne die Vereinbarung einer Beschaffenheit hinsichtlich einer bestimmten Größe des Kaufobjektes insoweit, als geringfügige Abweichungen von der Wohn-/Nutzfläche und zwar bis zu 2 % keine Ansprüche gewähren.
3. Bei Sachmängeln am Bauwerk stehen dem Käufer Ansprüche nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB zu. Wegen aller bei der Abnahme festgestellten und später auftretenden Sachmängel hat der Käufer zunächst einen Anspruch auf Nacherfüllung. Auch bei Fehlschlagen der Nacherfüllung sind diesbezügliche Ansprüche des Käufers auf Rücktritt vom Vertrag ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um einen Sachmangel, der den vertragsgemäßen Gebrauch des Bauwerkes ausschließt oder erheblich beeinträchtigt. Die Geltendmachung eines Mangels durch den Käufer hat in schriftlicher Form dem Verkäufer gegenüber zu erfolgen. Ein Rücktritt bezüglich beweglicher Sachen berührt nicht den Vertrag im Übrigen.
4. Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln erstrecken sich nicht auf normale Abnutzung oder infolge vom Käufer unterlassener Wartung entstandene Schäden. Dies gilt insbesondere für Anstriche, dauerelastische Fugen, Dichtungen, Brenner von Heizungsanlagen und Pumpen. Das Ablösen von dauerelastischen Fugen im Wand-/Decken- oder Wand-/Bodenbereich durch Setzungs- oder Trocknungsverhalten ist bei so genannten Dehnungsfugen unvermeidbar. Die Ansprüche des Käufers bestehen im Hinblick auf vollständigen und mängelfreien Einbau. Eine spätere Behebung von Trocknungs- oder Setzungsablösungen durch den Verkäufer erfolgt nicht.



5. Der Kaufgegenstand wird verkauft frei von Rechtsmängeln, insbesondere von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen, sowie frei von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben.

Vorhandene Baulasten und altrechtliche Dienstbarkeiten werden jedoch vom Käufer übernommen.

6. Der Verkäufer darf Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Lasten des Kaufobjektes in das Grundbuch eintragen lassen. Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass nur solche Dienstbarkeiten bestellt und eingetragen werden dürfen, die sich aus der Art der Bebauung, der Wegeführung, der Einrichtung der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, der Fernsprecheinrichtungen, der Anlage von Sammelantennen oder ähnlicher Einrichtungen ergeben.

Gleiches gilt für die Eintragung entsprechender Baulasten in das Baulastenverzeichnis.

Die Lasten und Belastungen werden unter Eintritt in die schuldrechtlichen Verpflichtungen vom Käufer übernommen.

Der Verkäufer ist insoweit im Namen des Käufers bevollmächtigt, entsprechende Eintragungen in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis zu bewilligen und zu beantragen einschließlich eventueller Rangrücktritte der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsvormerkung oder seiner Finanzierungsrechte.

Der Verkäufer ist zudem berechtigt, Grenzberichtigungen im Hinblick auf den eingangs genannten Grundbesitz auch im Namen des Käufers vorzunehmen. Der Käufer erteilt dem Verkäufer eine entsprechende Vollmacht.

Sämtliche vorstehenden Vollmachten werden erteilt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und gelten über den Tod des Käufers hinaus. Die Vollmachten können, soweit die Erklärungen notariell zu beurkunden oder zu beglaubigen sind, nur in Urkunden des amtierenden Notars, seines Vertreters im Amt oder seines Amtsnachfolgers verwendet werden. Sämtliche mit der Ausübung vorstehender Vollmachten entstehenden Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten bei Behörden trägt der Verkäufer.

## **§ 11**

### **Erschließungsbeiträge/Anliegerbeiträge**

1. Erschließungs-, Straßenausbau- sowie Kanalanschlussbeiträge trägt der Verkäufer, soweit ihm darüber bis zum gestrigen Tag ein Heranziehungsbescheid zugegangen ist. Im Übrigen trägt solche Beiträge der Käufer. Dem Käufer stehen zukünftig etwaig auf Vorausleistungen oder aufgehobene Bescheide erstattete Beträge zu.
2. Die Kosten für Haus- und Grundstücksanschlüsse trägt der Verkäufer.
3. Dem Käufer ist der Inhalt der Anliegerbescheinigung der Stadt Krefeld vom 22.12.2015 sowie der Inhalt der E-Mail der Stadt Krefeld vom 04.01.2016 bekannt. Die vorgenannte Anliegerbescheinigung und die vorgenannter E-Mail sind jeweils in Ablichtung der vorgenannten Stammurkunde als Anlage 2 beigelegt. Demzufolge ist dem Käufer der Stand hinsichtlich der Abrechnung der in Ziffer 1. genannten Beiträge und seine daraus künftig resultierende Verpflichtung zur Zahlung solcher Beiträge bekannt.

## **§ 12**

### **Auflassung und Grundbucheinträge**

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Kaufobjekt auf den Käufer - auf mehrere im angegebenen Beteiligungsverhältnis - übergeht. Sie bewilligen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum am Kaufobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.
2. Ohne die Leistungspflichten der Beteiligten zu ändern, weisen die Beteiligten den Notar an, den Umschreibungsantrag erst zu stellen, wenn dem Notar die vollständige Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist oder der Verkäufer den Notar schriftlich zur Eigentumsumschreibung anweist. Dazu ist der Verkäufer insbesondere dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis gezahlt ist. Die Zahlung etwa geschuldeter Verzugszinsen ist dem Notar nicht nachzuweisen.

Vorher soll der Notar dem Käufer und dem Grundbuchamt keine die Auflassung sowie die Eintragungsbewilligung betreffend den Eigentumswechsel enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen.

Der Verkäufer verzichtet darauf, die Eigentumsumschreibung vom vorherigen Nachweis der Rückgabe der vom Verkäufer nach § 5 dieser Urkunde gestellten Bürgschaft abhängig zu machen.

Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Nur der Notar soll die Eintragung des Eigentumswechsels beantragen.

3. Zu allen Löschungen, Pfandfreigaben und Rangänderungen erteilen die Beteiligten -auch soweit sie selbst die Berechtigten sind- ihre Zustimmung und bewilligen und beantragen nach Maßgabe der Bewilligungen der Gläubiger und Berechtigten die entsprechenden Eintragungen in das Grundbuch und an allen etwaigen Mithaftstellen, insbesondere die Pfandfreigaben der Grundpfandrechte Abteilung III lfd. Nr. 4 und 5 mit Bezug auf das hier verkaufte Kaufobjekt.
4. Bis zur Eigentumsumschreibung können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, inwieweit eine Vormerkung entsprechend ihrem Grundbuchrang die Rechte des Käufers sichern kann.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu Lasten des Kaufobjektes und zu Gunsten des Käufers - für mehrere im angegebenen Beteiligungsverhältnis - in das Grundbuch zur Sicherung seines Anspruchs auf Erwerb des vorgenannten Kaufgegenstandes sowie die Löschung dieser Vormerkung mit vertragsgemäßer Eigentumsumschreibung, sofern nicht Zwischeneintragungen und Zwischenanträge vorgehen, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.

5. Verkäufer und Käufer bevollmächtigen den Notar, seinen Vertreter im Amt oder seinen Amtsnachfolger unwiderruflich, für sie die Löschung der Eigentumsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Der Notar darf von dieser Vollmacht erst Gebrauch machen, wenn dem Notar nicht binnen 4 Wochen nach Kaufpreisfälligkeit die Zahlung der jeweiligen Kaufpreiskrate nachgewiesen ist, dem Notar vom bauleitenden Architekten der jeweilige Bautenstand bestätigt worden ist, die Rückzahlung bereits geleisteter Kaufpreiskraten sichergestellt ist, der Notar den Käufer von der beabsichtigten

Löschung schriftlich durch an die dem Notar vom Käufer zuletzt bekannt gegebene Wohnanschrift adressierten Einschreibebrief mit Rückschein informiert hat und ab Absendung des Einschreibebriefes eine Frist von mindestens vier Wochen für das Geltendmachen von Rechtsbehelfen gegen die beabsichtigte Löschung verstrichen ist.

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht.

6. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

### **§ 13**

#### **Vollzug**

1. Der Notar soll alle zur Durchführung der Vereinbarungen erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen herbeiführen.  
Das Anfordern einer Genehmigung durch den Notar ist keine Aufforderung im Sinne des § 177 Abs. 2 BGB.
2. Wird eine Genehmigung oder Negativbescheinigung versagt oder unter einer Auflage, Befristung oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.  
Im Übrigen sollen alle Genehmigungen und Erklärungen mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden.

### **§ 14**

#### **Rücktrittsregelung**

1. Hinsichtlich des gesetzlichen Rücktrittsrechtes des Verkäufers wird folgendes vereinbart:  
Der Verkäufer kann von diesem Vertrag erst dann zurücktreten, wenn vor Ausübung des Rücktrittsrechts bereits geleistete Kaufpreisteile an den Käufer zu-

rückgezahlt sind oder deren Rückzahlung durch Bürgschaft eines i.S. der MaBV tauglichen Bürgen gesichert ist.

Im Falle eines begründeten Rücktritts durch den Verkäufer wegen Zahlungsverzug des Käufers hat der Käufer -vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens- 5 % des Kaufpreises als Schadenersatz zu zahlen. Ihm wird der Nachweis gestattet, dass ein derartiger Schaden überhaupt nicht oder wesentlich niedriger als diese Pauschale entstanden ist. Dazu hat der Verkäufer dem Käufer Einsicht in die erforderlichen Nachweisunterlagen zu gewähren.

2. Der Käufer erklärt, keine öffentlichen Wohnungsbauförderungsdarlehen zur Kaufpreisfinanzierung in Anspruch zu nehmen.

## **§ 15**

### **Notariats- und Grundbuchkosten, Steuern**

1. Der Verkäufer trägt die Grundbuch- und Notariatskosten, die mit der Löschung der nicht übernommenen Belastungen verbunden sind, soweit es sich nicht um Vollzugsgebühren handelt.
2. Etwaige Genehmigungskosten trägt derjenige, dessen Erklärungen zu genehmigen sind.
3. Alle sonstigen mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages zusammenhängenden Notariats- und Grundbuchkosten trägt der Käufer. Er trägt auch die anfallende Grunderwerbsteuer.

## **§ 16**

### **Verschiedenes**

1. Die Abtretung der in diesem Vertrag begründeten Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer ist ausgeschlossen. Dieser Abtretungsausschluss entfällt mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer.  
Der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Kaufobjekt sowie der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises verjähren je-

weils in 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch des Käufers auf Herstellung des Bauwerkes verjährt nicht vor dessen Abnahme.

2. Mehrere Käufer ermächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die dieses Vertragsverhältnis betreffen, insbesondere zur Unterzeichnung des Übergabeprotokolls.

## **§ 17**

### **Vollmacht**

1. Der Verkäufer ist berechtigt, bis zu einem Zeitpunkt von zwei Jahren, gerechnet von der Eigentumsumschreibung des Kaufobjektes auf den Käufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB über den Tod des Käufers hinaus, alle zur Änderung, Ergänzung und Berichtigung der Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, und zwar sowohl im Hinblick auf Veränderungen anderer als der hier verkauften Sondereigentumseinheit, als auch im Hinblick auf Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer eine entsprechende Vollmacht.

Die Vollmacht umfasst insbesondere die Möglichkeit, alle Räumlichkeiten neu aufzuteilen, Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und/oder zusammenzulegen, die jetzt gebildeten Miteigentumsanteile im Verhältnis zueinander entsprechend der sich dann jeweils neu ergebenden Wohn- bzw. Nutzflächen zu berichtigen.

Der Käufer erklärt sich mit solchen Änderungen der Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung und auch mit einer dementsprechenden teilweisen Abänderung des heutigen Kaufvertrages einverstanden, soweit die nachfolgend aufgeführten Einschränkungen eingehalten werden, und bevollmächtigt den Verkäufer unwiderruflich bis zum oben genannten Zeitpunkt für den Käufer alle Erklärungen abzugeben, die für die vorstehenden Änderungen erforderlich und sinnvoll sind.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte jedoch dergestalt eingeschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers der Miteigentumsanteil des Käufers nicht verändert werden darf,

Lage, Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die dem Käufer zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht verändert werden dürfen, und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen.

Kosten durch etwaige Änderungen trägt der Verkäufer.

2. Von der vorstehenden Vollmacht kann nur in der Urkunde des Notars Dr. Hartmut Schlieper mit dem Amtssitz in Krefeld, seines amtlich bestellten Vertreters oder seines Amtsnachfolgers Gebrauch gemacht werden.  
Die Vollmacht erlischt zwei Jahre, gerechnet von der Eigentumsumschreibung des Kaufobjektes auf den Käufer.

## **§ 18**

### **Schlussbestimmungen**

Der Notar ist bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für die Vertragsbeteiligten alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen, die ihm zur Durchführung des Vertrages erforderlich erscheinen.

Sollten Bestimmungen in dieser Urkunde ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit anderer Bestimmungen dieser Urkunde oder anderer Vertragsbestimmungen nicht berührt werden.

Die Beteiligten wurden auf folgendes hingewiesen:

Nach den gesetzlichen Regelungen haften Verkäufer und Käufer als Gesamtschuldner für die Steuern auf dem Grundbesitz, für die Grunderwerbsteuer und für die Notar- und Gerichtskosten.

Zur Eigentumsumschreibung ist die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Grunderwerbsteuerstelle) erforderlich, die erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird.

Der Notar hat die Beteiligten auf möglicherweise bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte hingewiesen.

Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.

Diese Niederschrift und die Anlage 2 wurden den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, die als Anlage 1 zur Niederschrift genommene Lageskizze wurde den Erschienenen zur Einsichtnahme vorgelegt, Niederschrift und Anlagen 1 und 2 von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: