

1. Als Verkäufer:

TEG Eigenheime GmbH

mit dem Sitz in Karlsruhe, Geschäftsanschrift: Henriette-Obermüller-Straße 27, 76137 Karlsruhe, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der Nr. HRB 107972 hier vertreten durch Herrn Michael Kapuste, geb. am 19.09.1948, geschäftsansässig ebenda, persönlich bekannt, auf Grund diesamtlicher Vollmacht vom 08.12.2021, URNr. 1826/2021 welche in Ausfertigung vorlag, keinen Widerrufsvermerk trug und von der beglaubigte Abschrift hier beigefügt ist.

2. Als Erwerber/Käufer:

die in der Anlage zu dieser Urkunde genannten Käufer.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, deren Erklärungen gemäß, nach erfolgter Grundbucheinsicht folgenden

B a u t r ä g e r v e r t r a g:

§ 1

Grundbuchinhalt, Vorbemerkung

1. TEG Eigenheime GmbH ist im Grundbuch als Alleineigentümer folgenden Grundbesitzes vorgetragen, bzw. wird nach Vollzug der Fortführungsmitteilung 2021/12 des Landratsamtes Karlsruhe vom 03.11.2021 Az. ÖBV21-0467, auf welche verwiesen wird, vorgetragen sein:

Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn

für Weingarten Blatt 6088

Gemarkung Weingarten

lfd.Nr. 5

Flst.Nr. 13367/36, Ringstraße 106, 108, 110 Gebäude- und Freifläche zu 4.893 qm.

Das Grundstück wurde mit Urkunde des Notars Dr. Torsten Jäger in Landau/Pfalz vom 08.12.2021, URNr. 1825/2021 in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt. Dabei wurde u.a. die in der Anlage genannte Wohneinheit und Tiefgaragenstellplatz gebildet.

2. TEG Eigenheime GmbH ist im Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn als Alleineigentümer des in der Anlage zu dieser Urkunde genannten Grundbesitzes der Gemarkung Weingarten vorgetragen.

3. Der Grundbesitz ist bei Grundbucheinsicht wie folgt belastet:

Abteilung II ist eingetragen bzw. kommt noch auf Grund diesamtlicher Urkunde vom 08.12.2021 URNr. 1825/2021 zur Eintragung

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfeldern (Wärmeerzeugungs- und Photovoltaikbetriebsdienstbarkeit)

[???:» Ggf. weitere in der Anlage zu dieser Urkunde genannten Belastungen.

Abteilung III: (mithaftweise)

lfdNr. 2

2.200.000 € Buchgrundschuld für die Sparkasse Karlsruhe, Karlsruhe nebst Nebenrechten.

lfdNr. 3

20.300.000 € Buchgrundschuld für die Sparkasse Karlsruhe, Karlsruhe nebst Nebenrechten.

Die in dieser Urkunde genannten Belastungen in Abteilung II bzw. die Belastungen in Abteilung II, die auf Grund diesamtlicher Urkunde vom 08.12.2021 URNr. 1825/2021 noch zur Eintragung kommen und deren Inhalt dem Erwerber bekannt ist, bleiben bestehen und werden vom Erwerber zur weiteren Duldung übernommen.

Die in Abteilung III eingetragene Grundschuld soll am Kaufobjekt gelöscht werden. Der Notar wird beauftragt die Freigabeerklärung bei der Gläubigerin nach Zahlung des vollständig geschuldeten Kaufpreises gemäß vorliegender Urkunde einzuholen.

Sofern das Kaufobjekt das letzte Pfandobjekt ist, stimmt der Eigentümer der Löschung zu und beantragt die Löschung im Grundbuch.

4. TEG Eigenheime GmbH errichtet auf dem vorgenannten Grundstück nach bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

also insgesamt 43 Wohnungen samt Kellerräumen sowie 12 Reihenhäuser sowie **89 PKW-Stellplätzen** in der Tiefgarage.

Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

Die Baugenehmigung ist nach Versicherung des Eigentümers erteilt.

Das Grundstück wurde in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum liegen die Urkunden des Notars Dr. Jäger in Landau vom 08.12.2021 URNr. 1825/2021, sowie die dort genannte Bezugsurkunde vom 04.12.2021 URNr. 1806/2021 zugrunde. Sie enthalten auch die Baubeschreibung.

Die vorgenannte Urkunde vom 08.12.2021 URNr. 1825/2021, sowie die dort genannte Bezugsurkunde vom 04.12.2021 URNr. 1806/2021 des Notars Dr. Jäger in Landau, die Baubeschreibung sowie die Aufteilungserklärung enthaltend, liegen heute in Urschrift vor. Auf sie wird einschließlich der in ihr enthaltenen Pläne verwiesen. Der Inhalt ist den Beteiligten bekannt, Pläne wurden den Beteiligten anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt. Die Beteiligten verzichten auf die erneute Verlesung der Niederschrift, auf welche verwiesen ist, sowie auf die Beifügung einer beglaubigten Abschrift zu vorliegender Urkun-

de. Die Beteiligten wurden auf die Bedeutung dieser Verweisung hingewiesen, insbesondere, dass die dort abgegebenen Erklärungen Bestandteil dieses Vertrages sind.

Der Käufer bestätigt, dass er ausreichend Gelegenheit erhalten hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen; in Vorbereitung der heutigen Beurkundung wurde ihm der Vertragsentwurf sowie die vorgenannten Bezugsurkunden mindestens vierzehn Tage vor dem heutigen Termin vom amtierenden Notar zur Verfügung gestellt.

Soweit nicht anders angegeben, erklären die Beteiligten in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu handeln.

Auf Nachfrage des Notars bestätigt jeder erschienene Beteiligte, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, soweit nicht anders angegeben, also nicht bspw. als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i.S.d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz (GwG) ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch dessen Familienmitglied, noch einer solchen Person »bekanntermaßen nahesteht« i.S.d. § 1 Abs. 13 und 14 GwG.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Erschienenen was folgt:

§ 2

Verkauf

TEG Eigenheime GmbH,

- der „Verkäufer bzw. Veräußerer“ genannt -

verkauft

an den in der Anlage zu dieser Urkunde genannten Käufer in dem dort genannten Berechtigungsverhältnis

- „der Käufer bzw. Erwerber“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -,

die vorbeschriebene, noch zu errichtende, in der Anlage zu dieser Urkunde genannte Wohneinheit und Tiefgaragenstellplatz/plätze mit allen damit verbundenen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör und einschließlich der nach § 3 dieser Urkunde noch zu erbringenden Bauleistung.

§ 3

Bauverpflichtung

1. Der Veräußerer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt schlüsselfertig herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Entsprechendes gilt für den Stellplatz entsprechend seiner Zweckbestimmung.

Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden durch die Baubeschreibung und Baupläne bestimmt, die den in § 1 genannten Urkunden beigefügt sind.

2. In Abänderung der Baubeschreibung wird vereinbart, dass Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung zulässig sind in Bezug auf das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Vertragsobjekts, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie sonst für den Erwerber unter Berücksichtigung der Interessen des Veräußerers zumutbar sind.

In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist der Veräußerer zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden. Unter diesen Voraussetzungen ist er insbesondere berechtigt, z.B. aufgrund von Sonderwünschen anderer Erwerber, Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen zu ändern.

Vgl. hierzu auch die Vollmacht in § 14 dieser Urkunde.

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 Erwerber 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 Erwerber ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen. Etwaige Wertminderungen sind in Geld auszugleichen.

3. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Plänen vor. Soweit eine Leistung hiernach nicht hinreichend genug bestimmt ist, ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen (§ 315 BGB).

Der Veräußerer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem hat er die im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung am 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 und/oder ggf. in dieser Urkunde, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

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

Die vertragsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit wird voraussichtlich die in der Anlage zu dieser Urkunde genannte Größe haben; als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 1 % unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach der

Wohnflächenverordnung von 2004, wobei Balkone/Loggien/Terrassen allerdings grundsätzlich mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden, die Terrassen der Wohnungen aber mit einem Viertel ihrer Grundfläche. Wegen einer größeren Wohnfläche hat der Veräußerer keine Ansprüche.

4. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass auch vorvertraglich zur Verfügung gestellte Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung Inhalt des Vertrags werden können, wenn die Vertragsparteien nicht ausdrücklich etwas anderes in dieser Urkunde vereinbaren. Der Notar hat dem Verkäufer geraten, sich von abweichenden Aussagen in Werbung und Prospekten konkret zu distanzieren. Die Beteiligten vereinbaren im Hinblick darauf, dass die dem Käufer vom Verkäufer selbst zur Verfügung gestellte vorläufige Baubeschreibung und vorläufigen Pläne im Laufe der Planungen mehrfach geändert wurden, dass diese vorläufigen Dokumente nicht Vertragsinhalt werden sollen und auch sonst keinerlei rechtliche Auswirkungen auf diesen Vertrag haben soll. Es sind ausschließlich die mit vorgenannten Verweisungsurkunden beurkundete Baubeschreibung und die dort enthaltenen Pläne Vertragsinhalt. Dem Käufer wurde geraten, für ihn wichtige Aussagen in Werbung und Prospekten ausdrücklich in den Vertrag aufzunehmen und ggf. zu prüfen, ob sich für ihn relevante Änderungen ergeben haben. Weitere Regelungen, insb. eine weitergehende pauschale Distanzierung des Verkäufers wollen die Beteiligten nicht treffen.

Der Notar wies des Weiteren u.a. darauf hin, dass sofern und soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, ausgelegt werden kann und Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung zu dessen Lasten gehen. Der Notar hat daher dringend angeraten, die Baubeschreibung so ausführlich und konkret wie möglich zu erstellen.

Die Baubeschreibung und die Pläne wurden dem Notar vom Verkäufer geliefert. Der Notar hat diese weder auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit überprüft, noch, ob diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

5. Der Notar hat des Weiteren darauf hingewiesen, dass DIN-Normen/Eurocodes nicht immer den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und angeraten, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik z.B. bei Schallschutz und der Höhe von Türschwellen zu Terrasse und Balkon, zumindest ausdrücklich in der Baubeschreibung und ggf. nochmal in dieser Urkunde aufzuführen.

Dem Käufer ist daher u.a. bekannt, dass die technischen Regelwerke bei Terrassen/Balkonen eine Stufe von 15 cm empfehlen, um bei Starkregenereignissen eine Barriere vorzuhalten. Die Vertragsteile sind darüber einig, dass eine niedrigere Schwelle, so wie in der Baubeschreibung aufgeführt, ausgeführt wird und stattdessen weitere bauliche Maßnahmen z.B. Rinnen erfolgen.

Der Käufer wurde insb. auch nochmal auf die nicht enthaltene Duschabtrennung sowie die Besonderheiten beim Schallschutz hingewiesen. Weiteres halten die Beteiligten nicht für erforderlich in dieser Haupturkunde nochmals aufzuführen.

6. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Erwerbers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Veräußerer zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte. Die Beteiligten versichern, dass am Tag der heutigen Beurkundung keine Sonderwünsche vereinbart sind. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass diese ansonsten mitzubeurkunden sind, andernfalls der Vertrag unwirksam sein kann.
7. Sofern in den Plänen der genannten Aufteilungsurkunde Gegenstände wie z.B. Autos, Möbel und andere Einrichtungsgegenstände eingezeichnet sind, gehören diese nicht zu den vertraglichen Leistungen, es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung oder diesem Vertrag

ausdrücklich erwähnt. Sie dienen lediglich der besseren Erläuterung der Raumaufteilung.

8. Dem Käufer ist unverzüglich nach Übergabe ein nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erstellter Energieausweis auszuhändigen. Klargestellt wird, dass dieser weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthält.
9. Der Veräußerer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens bezugsfertig und bis spätestens zum vollständig fertigzustellen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Veräußerer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjekts bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Veräußerer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

§ 4

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis ist in der Anlage zu dieser Urkunde niedergelegt.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

2. Der Kaufpreis umfasst neben dem Grundstück alle Kosten der vertragsgemäßen Herstellung des Gebäudes und der nach der Baubeschreibung vorzunehmenden Grundstücksarbeiten, auch soweit sie nicht ausdrücklich erwähnt, jedoch zur voll funktionsfähigen, schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens erforderlich sind. Die Gebäudeeinmessungskosten sind im Kaufpreis nicht enthalten, diese trägt der Käufer.

§ 5

Fälligkeit

1. Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen.
2. Grundvoraussetzung hierfür sind, dass
 - a) dem Notar alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen und
 - b) dem Notar die Mitteilung des Grundbuchamtes vorliegt über die vertragsgemäße Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers und
 - c) die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers beim Notar gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Erwerber ausgehändigt sein.
 - d) 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 Erwerber mit Einwurf-Einschreiben an die im Urkundseingang genannte Anschrift zu erteilen und dem Veräußerer eine Abschrift hiervon zu übersenden.

3. Der Erwerber hat entsprechend der Durchführung des geschuldeten Bauvorhabens folgende Raten, berechnet in Vom-Hundert-Sätzen aus der Vertragssumme, zu zahlen:

30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten (zu einem Einbehalt nachstehend 4.),

- 33,6 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten und Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- 6,3 % für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und die Fassadenarbeiten,
- 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,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Diese Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der in Nr. 2 genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 10 Tagen, nachdem der Veräußerer den Erwerber zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat. Der Anforderung der letzten Rate muss eine prüffähige Schlussrechnung beigelegt sein und die Abnahme muss erfolgt sein.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Zahlungsplan u.a. unwirksam sein kann, wenn die Raten wesentlich höher sind als der Wert des vom Unternehmer erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen.

4. Der Veräußerer hat dem Erwerber bei der ersten Rate nach § 650m Abs. 2 BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert 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 Erwerber bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist er berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten.

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

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

5. Die Raten sind zu zahlen auf das im Freigabeversprechen des Gläubigers angegebene Konto.

Der Veräußerer zeigt dem Erwerber hiermit an, dass er die ihm zustehende Kaufpreisanspruch in voller Höhe an diesen Gläubiger abgetreten hat. Der Käufer kann daher mit befreiender Wirkung nur an die Gläubigerin bezahlen. Trotz Abtretung ist der Veräußerer berechtigt, die Kaufpreisansprüche gegen den Erwerber durchzusetzen. Der Notar wies darauf hin, dass spätere Gutschriften zum Kaufpreis ggf. der Zustimmung des Gläubigers bedürfen.

§ 6

Fertigstellung, Abnahme und Besitzübergang

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums - ggf. samt diesem zugewiesenen Sondernutzungsflächen - nach deren bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig sind auch die zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt, in sich abgeschlossenen Teile des Gemeinschaftseigentums 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 so-

weit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

2. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Erwerber über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe durch den Veräußerer nutzen darf. Die Übergabe hat bei der Abnahme des Sondereigentums zu erfolgen, sofern der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen geleistet hat oder Zug-um-Zug gegen Übergabe leistet. Werden zu diesem Zeitpunkt geschuldete Zahlungen später geleistet, erfolgt die Übergabe Zug-um-Zug gegen Zahlung.

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 Erwerber über.

§ 7

Erschließungskosten

Der Verkäufer erklärt, dass alle auf den Kaufgegenstand anfallenden Erschließungskosten und Beiträge nach dem BauGB und dem KAG für die funktionsgerechte Ersterschließung des Kaufgegenstandes von ihm bezahlt sind bzw. werden (einschließlich der Kosten etwaiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen). Dies beinhaltet insbesondere auch die Kosten für Anschlüsse des Kaufgegenstandes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die vollständige erstmalige Erschließung des Vertragsgegenstandes bzw. des Objektes, in dem sich dieser befindet und die Kosten der inneren Erschließung sowie etwaige Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind im Kaufpreis enthalten. Die Endabrechnung mit der Gemeinde erfolgt zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorauszahlungen stehen dem Verkäufer zu.

Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für Rückstände an öffentlichen Abgaben und Lasten. Dies gilt insbesondere für Erschließungskosten und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, welche in dem Kaufpreis enthalten sind, für denjenigen Fall, dass sie vom Verkäufer nicht bezahlt werden. Sofern bei Fälligkeit der bei Besitzübergabe zu leistenden Rate die Möglichkeit besteht, dass der Erwerber im Falle der Eigentumsumschreibung für Beträge in Anspruch genommen wird, die nach vorstehender Regelung der Veräußerer zu zahlen hat, kann der Erwerber einen angemessenen Teilbetrag aus dieser Rate und ggf. auch aus danach fälligen Raten einbehalten. Der einbehaltene Betrag ist zur Zahlung fällig, sobald dem Erwerber nachgewiesen ist, dass seine Inanspruchnahme praktisch ausgeschlossen oder dass für die betreffenden Zahlungen entweder dem Erwerber oder dem betreffenden Gläubiger hinreichende Sicherheit, z. B. durch Bürgschaft, gestellt ist.

§ 8

Ansprüche und Rechte des Käufers bei Mängeln

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

Eine Haftung des Veräußerers 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 Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Ansprüche des Käufers wegen Mängeln etwaiger mitverkauften neuen beweglichen Sachen verjähren zudem in der hierfür vorgesehenen

gesetzlichen Verjährungsfrist und ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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.

Für die Freiheit von Baulasten wird nicht gehaftet. Der Veräußerer erklärt, dass ihm Baulasten nicht bekannt sind. Gemäß Auskunft der Baubehörde vom sind keine Baulasten verzeichnet.

Der Grundbesitz wird lastenfrei verkauft. In § 1 dieser Urkunde genannte Grundschulden müssen bei Eigentumsumschreibung gelöscht werden.

3. Der Veräußerer tritt sicherungshalber – soweit abtretbar – die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche wegen Mängeln an den Erwerber ab, und zwar
 - soweit solche Ansprüche und Rechte allein das vertragsgegenständliche Sondereigentum betreffen, zur Alleinberechtigung,
 - soweit solche das Gemeinschaftseigentum betreffen, als Mitgläubiger gem. § 432 BGB (für das Innenverhältnis mehrerer Abtretungsempfänger gelten §§ 741 ff. BGB).

Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden von der Abtretung nicht berührt; insb. können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Veräußerer nicht mehr bestehen. Der Veräußerer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

§ 9

Eintritt in die Eigentümergeinschaft

1. Dem Käufer ist die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung bekannt. Diese erkennt der Käufer als für ihn verbindlich an, und tritt mit Wirkung vom Tage des Besitzübergangs in alle sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten anstelle des Veräußerers ein. Er verpflichtet sich insb. zur Einhaltung einer etwaigen Hausordnung und zur Zahlung der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Kosten und Beiträge.

Das Wohn-/Hausgeld trägt der Käufer ab Übergabe.

2. Eine Erhaltungsrücklage wurde bisher nicht gebildet.
3. Der Käufer wird bevollmächtigt, ab Übergabe die Rechte des Verkäufers als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wahrzunehmen, insbesondere ist er zur Stimmabgabe bei allen Wohnungseigentümersammlungen berechtigt.

§ 10

Nutzenergielieferungsvertrag

1. Die Wärmeversorgung zur Raumbeheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Heizzentrale bestehend u.a. aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie zur Abdeckung der Spitzenlasten zusätzlich einem Gaskessel und Pufferspeicher. Zusätzlich kommt eine Photovoltaikanlage samt Technik (Module, Verkabelung Wechselrichter etc.) – nachstehend auch insgesamt „Photovoltaikanlage“ genannt - auf den Dächern der Mehrfamilienhäusern A1, A2, B1 und B2 zu Ausführung. Diese Heizzentrale mit Photovoltaikanlage wird durch einen Dritten externen Betreiber im Gebäude hergestellt, betrieben und unterhalten.

Die Heizzentrale befindet sich in dem Gebäude B1 und ist im Kellergeschoss mit „Heizzentrale“ bezeichnet. Die Photovoltaikmodule be-

finden sich auf den Dächern der Mehrfamilienhäusern A1, A2, B1 und B2.

Die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage, geht nicht in das Gemeinschaftseigentum der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft über.

Diese Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage produziert für sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Wärme für die Beheizung der Wohn- und Teileigentumsräume und die Warmwasserbereitung. Der Heizungsraum gehört nach der Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum.

Die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage wird durch die Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfelden errichtet, betrieben und unterhalten. Die Energiedienst AG erstellt die Anlage auf ihre Kosten betriebsfertig in dem Anwesen und garantiert die Lieferung von Heizenergie für Heizung und Warmwassererzeugung während der Vertragslaufzeit. Die Kosten für die Erstellung der Heizungsanlage sind nicht in den Baukosten enthalten.

Die teilende Eigentümerin, die hat bereits mit Datum vom 29.11. bzw. 02.12.2021 mit der Energiedienst AG einen Vertrag über den Betrieb der Anlage und über die Wärmelieferung (auch „Nutzenergielieferungsvertrag“ genannt) abgeschlossen.

Dieser Vertrag wurde nach Angaben zunächst für die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren, gerechnet ab Inbetriebnahme (mit erstmaliger Kündigungsmöglichkeit nach 10 -zehn- Jahren) abgeschlossen. Die hat sich verpflichtet, die mit der Teilungserklärung zu gründende „Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer Weingarten, Ringstraße 106, 108 Königsbergerstraße 2, 4, 6“ als Vertragspartner in den Vertrag eintreten zu lassen.

Der Nutzenergielieferungsvertrag wurde in der diesamtlichen Urkunde vom 04.12.2021, URNr. 1806/2021 als Anlage B beurkundet und hierauf in der Teilungserklärung vom 08.12.2021 URNr. 1825/2021 verwiesen. Auf diese Urkunden wurde vorstehend bereits verwiesen.

2. Der Käufer verpflichtet sich der TEG Eigenheime GmbH gegenüber, alles Erforderliche zu veranlassen, dass dieser Vertrag sowie zu dessen Sicherung bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit von der WEG übernommen wird bzw. für die vereinbarte Vertragslaufzeit aufrechterhalten und durchgeführt wird. Er verpflichtet sich, diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Er haftet bei einer Verletzung dieser Pflicht für den daraus entstehenden Schaden.

Der Verkäufer wird sich selbst um seine Vertragsentlassung kümmern. Diese ist vom Käufer nicht geschuldet.

3. Dem Käufer ist bekannt, dass die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft damit die Pflicht zur Abnahme von Heizwärme und Warmwasserwärme von der Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfelden übernommen hat und diese Pflicht durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist.

Der Notar hat darüber belehrt, dass das Blockheizkraftwerk im Eigentum der Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfelden bleibt, diese zur ausschließlichen Nutzung des Heizungsraumes berechtigt ist, die Verträge eine lange Laufzeit haben und sich diese Laufzeit automatisch verlängert, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird und in dieser Zeit die erzeugte Wärme von Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfelden bezogen werden muss, sowie dass sich die Preise aus der Berechnung im Nutzenergielieferungsvertrag ergeben und die Heizungsanlage nach Beendigung des Nutzenergielieferungsvertrages von der Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfelden aus dem Heizungsraum entfernt werden kann.

Auch bestehen keine Verbraucherwiderrufsrechte, worauf der Notar ebenfalls hingewiesen hat.

§ 11

Finanzierung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe und zugunsten von Gläubigern, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, mitzuwirken und das Vertragsobjekt der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden.
 - a) 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. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber. Der Verkäufer kann bedingungslose Löschung verlangen, wenn es nicht zur Zahlung des geschuldeten Kaufpreises kommt.
 - b) Zahlungen sind nach Maßgabe der Fälligkeitsvoraussetzungen zur Lastenfreistellung bzw. an den Verkäufer zu leisten.
 - c) Eine persönliche Haftung übernimmt der Verkäufer nicht; er ist von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
 - d) Die bestellte Grundschuld wird vom Käufer bei Eigentumsumschreibung übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
2. Der Verkäufer erteilt dem Käufer unter Befreiung von dem Verbot der Mehrfachvertretung Vollmacht, ihn bei der Bestellung der vorgenannten Grundschulden zu vertreten. Die Vollmacht wird ohne Rücksicht auf die Rechtswirksamkeit vorliegenden Vertrages erteilt und berechtigt zur Abgabe aller in diesem Rahmen erforderlichen Erklärungen.

Von der Vollmacht kann nur an dieser Notarstelle und nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn in der Bestellsurkunde die Bestimmungen in Ziffer 1 a)-d) wiedergegeben werden.

§ 12

Rücktrittsrecht

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

§ 13

Erklärungen zum Grundbuchamt

1. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum am Vertragsobjekt Zug-um-Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.
2. Die Beteiligten sind sich einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer in dem angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht. Diese Auflassung ist unbedingt.
3. Diese Auflassung enthält aber keine Bewilligung der Eintragung des Eigentumsübergangs.

Der Verkäufer bevollmächtigt den amtierenden Notar, seinen jeweiligen Vertreter und Amtsnachfolger unwiderruflich und unbedingt, die Eintragung der Auflassung zu bewilligen, wenn der Veräußerer seine schriftliche Zustimmung hierzu erteilt hat. Zu dieser Zustimmung ist der Veräußerer spätestens dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist.

Der Erwerber kann die Zustimmung des Veräußerers zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Baustand verlangen, wenn das Unvermögen des Veräußerers zur Fer-

tigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

Der Käufer **beantragt** die Auflassung in das Grundbuch einzutragen.

4. Der Käufer **beantragt**, ihm nach Umschreibung des Kaufobjekts eine unbeglaubigte Grundbuchabschrift auf seine Kosten zu erteilen.
5. Der Erwerber ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Veräußerers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag, insb. auf Verschaffung des Eigentums, zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden, ausgenommen Abtretungen an ein den Kaufpreis finanzierendes Kreditinstitut.
6. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch, im Rang nach etwaigen vorgenannten Belastungen und Belastungen, an denen der Käufer mitgewirkt hat.

Der Käufer **bewilligt** heute schon die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, sofern nach Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Käufers keine weiteren Eintragungen erfolgt sein werden.

Die vorstehend bewilligte Auflassungsvormerkung ist zudem auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt. Unwiderruflich weisen Veräußerer und Erwerber den Notar unter folgenden Voraussetzungen hierzu an:

- a) Die Fälligkeitsmitteilung des Notars wurde in vorgenannter Form an den Käufer gesandt. Ist die Fälligkeitsmitteilung als unzustellbar an den Notar zurückgeleitet worden, so genügt ein zweites Verschicken der Fälligkeitsmitteilung gemäß den vorstehenden

Bestimmungen per Einwurf-Einschreiben, selbst wenn die zweite Mitteilung ebenfalls als unzustellbar zurückkommt.

- b) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und dem Notar eine Abschrift der vorgenannten Bürgschaftsurkunde vorgelegt wurde oder der Anspruch auf Eigentumsverschaffung aus sonstigen Gründen nicht mehr besteht.
- c) Der Notar hat eine Kopie dieser Mitteilung per Einwurfeinschreiben an den Käufer gesandt und dabei den Käufer darauf hingewiesen, dass die Löschung seiner Vormerkung droht, wenn er nicht innerhalb von vier Wochen ab dem Datum, das auf dem gerade genannten Schreiben des Notars steht, dem Notar gegenüber der Löschung schriftlich widerspricht.

Im Übrigen gelten für dieses Schreiben die in a) getroffenen Bestimmungen.

Alle in diesem Abschnitt genannten Mitteilungen an den Käufer sollen an die im Eingang dieser Urkunde genannte Anschrift des Käufers oder an eine vom Käufer dem Notar schriftlich mitgeteilte andere Anschrift des Käufers gesendet werden. Der Notar ist nicht zu Nachforschungen verpflichtet, auch nicht zur Einholung einer Auskunft bei Behörden oder Registergerichten.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Eigenurkunde zu erstellen.

Die Vormerkung wird unabhängig von etwaigen Kaufpreis(teil-)zahlungen gelöscht. Der Notar hat dem Erwerber eingehend erläutert, welche Gefahren mit der Löschung der Vormerkung verbunden sind.

- 7. Soweit dies zur Lastenfreistellung erforderlich ist, stimmen die Beteiligten allen Löschungen zu bzw. bewilligen und beantragen die Löschung der Rechte im Grundbuch, auch soweit sie erst später zur Eintragung gelangen sollte. Der Notar wird mit der Einholung der erforderlichen Erklärungen beauftragt.

8. Das Grundbuchamt wird gebeten, den Vollzug der gestellten Anträge dem Notar bekanntzumachen.

§ 14

Vollzugsauftrag/Vollmachten

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, zum Vollzuge und zur Betreuung dieses Rechtsgeschäfts tätig zu werden, insbesondere sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge jeder Art zu stellen und gestellte Anträge abzuändern und zurückzunehmen, sowie Zeugnisse und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein.
2. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer 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 hierin vermerkten Bezugsurkunden und samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
 - b) Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrtrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Erwerbers sowie vor Rechten in Abt. III des Grundbuchs zu verschaffen,
 - c) von der Baubehörde verlangte Baulasten zu bestellen,
 - d) 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 Erwerbers Änderungen bei wirtschaftlicher Be-

trachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Erwerber von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Erwerber durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerber dem Veräußerer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter, Verwalter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen hat. Der Notar hat den Veräußerer darauf hingewiesen, dass er im Zweifel die Ausübung der Vollmacht von der vorherigen Zustimmung der Vollmachtgeber abhängig macht.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Erwerber, spätestens aber am
.....[???:»

§ 15

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Beteiligten gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck der Vereinbarung gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss der Vereinbarung den Punkt bedacht hätten.

§ 16

Kosten, Steuern, Ausfertigungen

1. Alle Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Verkäufer trägt außerhalb dieser Urkunde entstehende Lastenfreistellungskosten und Kosten etwaiger Treuhandauflagen.

2. Von diesem Vertrag erhalten:
 - jeder Vertragsteil eine Abschrift
 - das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - eine Abschrift
 - der Gutachterausschuss eine Abschrift
 - das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift
 - die abzulösende Gläubigerin eine Abschrift
 - die finanzierende Gläubigerin eine Abschrift
 - die sonstigen, zur Durchführung dieses Vertrages zuständigen Behörden die erforderlichen Abschriften.

§ 17

Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere auf folgendes hingewiesen:

Das Eigentum geht nicht schon heute auf den Käufer über, sondern erst mit seiner Eintragung im Grundbuch, welche erst nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises und Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen kann.

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des ganzen

Vertrages in Frage; die Beteiligten bestätigen, dass Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen.

Unabhängig von den zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen haften alle gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern.

Der Wert des Kaufobjekts kann vom jeweils fälligen Kaufpreisteil abweichen.

Spätere Vereinbarungen, z.B. von zusätzlichen Sonderwünschen beurkundungsbedürftig und grunderwerbsteuerpflichtig sein können und bei Nichtbeurkundung ggf. unwirksam sind. Für den Fall, dass später Sonderwunschvereinbarungen ggf. mit Dritten getroffen werden, hat der Notar über die besondere Problematik belehrt.

Soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Beteiligten nicht im Einzelnen ausgehandelt sind, finden die Regelungen des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingung Anwendung.

Der Notar hat steuerlich nicht belehrt und nicht beraten. Die Prüfung dieser Fragen gehört nicht zu den Aufgaben des Notars, sondern der steuerberatenden Berufe.

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.

Ohne Vorliegen aller Steuer-IdNr. dürfen keine beglaubigten Abschriften und Ausfertigungen erteilt werden und die nicht vollständige Übermittlung ans Finanzamt binnen einer bestimmten Frist kann steuerliche Nachteile mit sich bringen.

§ 18

Wirtschaftlicher Berechtigter

Die für die vorgenannte Gesellschaft Handelnden versichern hiermit gem. § 11 Abs. 5a GwG, dass die dem Notar zuletzt übermittelten Angaben zum wirtschaftlichen Berechtigten sowie die Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur und die darin enthaltenen Angaben auch zu abweichenden Stimmrechten, Beherrschungsverträgen, Treuhandverhältnissen etc. weiterhin zutreffend sind.

Samt Anlage vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

Anlage
zur Urkunde des Notars Dr. Jäger in Landau/Pfalz vom

Erwerber:

[???:»

ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis.

Vertrags-/Kaufobjekt

- einen Miteigentumsanteil von/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten Wohnung im geschoss des Hauses einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K..... bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

Oder

- Grundbuch von Weingarten Blatt

[???:»/100.000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

lfd.Nr. 1

FIST. Nr. . zuqm.

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten Wohnung im geschoss des Hauses einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K..... bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses

- Grundbuch für Weingarten Blatt

100/100.000-tel Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des
Untergeschosses mit Nr. bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

Voraussichtliche Größe

Die vertragsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit wird voraussichtlich eine Größe von ca. [???:» m² haben.

[???:»Zuweisung Sondernutzungsrecht

In Ausübung des ihm in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (vorgenannte Urkunde vom, URNr./2021 des Notars Dr. Jäger in Landau) vorbehaltenen Rechts weist der Verkäufer hiermit der vertragsgegenständlichen Wohnung Nr. folgendes Sondernutzungsrecht zu:

Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. [???:»bezeichneten Wohnungseigentums wird auf Dauer und mit Wirkung für und gegen den Rechtsnachfolger gem. §§ 10, 15 WEG das ausschließliche und der Ausübung nach unentgeltliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan der genannten Verweisungsurkunde mit TG bezeichneten Kfz-Stellplatz eingeräumt.

Die Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch Zug um Zug mit Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer wird **bewilligt** und **beantragt**.

In Ergänzung zu § 5 Ziffer 2 wird vereinbart, dass weitere Grundvoraussetzung vorliegen muss:

Dem Notar muss die Mitteilung des Grundbuchamtes vorliegen über die vertragsgemäße Eintragung der vorbestellten Zuweisung des Sondernutzungsrechts bei dem Wohnungseigentum.

[???:»Belastungen

Abteilung II sind noch folgende weitere Belastungen eingetragen bzw. kommen noch auf Grund diesamtlicher Urkunde vom 08.12.2021 URNr. 1825/2021 zur Eintragung:

Kommt nur in den Vertrag 1.1-1.14

- Grunddienstbarkeit (Fluchtweg) für den jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit 1.12
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Sozialmietwohnungsdienstbarkeit) für die Gemeinde Weingarten (Baden)

Kommt nur in die Verträge TG 21, TG 22 und Wohnung 3.2

- Grunddienstbarkeit (BHKW Austausch) für die jeweiligen Eigentümer aller anderer Wohnungs- und Teileigentumseinheiten

Erwerbsverhältnis

Die Käufer erwerben zu Miteigentum zu gleichen Teilen.

Oder [???:» Der Käufer erwirbt zu Alleineigentum.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

[???:»-- €

(i.W.: [???:» Euro).

Hierauf entfallen

- a) auf die Wohneinheit Nr. [???:» [???:»-- €,
- b) auf den Tiefgaragenstellplatz Nr. TG/RH [???:» [???:»-- €.

Ende der Anlage