

Urkundenrolle Nummer

für 2011

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 Moerser Straße 349 in 47803 Krefeld,

- nachstehend als "Verkäufer" bezeichnet -,

2. #

- nachstehend als "Käufer" bezeichnet -,

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

Der Käufer erklärte vorab, er habe sowohl den Entwurf des heute beurkundeten Rechtsgeschäftes als auch eine Ablichtung der Verweisungsurkunden seit mehr als 14 Tagen vorliegen 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
über eine Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz#**

§ 1

Grundbuchstand/Sachverhalt

1. a) Im Wohnungsgrundbuch von Bockum des Amtsgerichts Krefeld Blatt # ist im Bestandsverzeichnis folgendes Wohnungseigentum eingetragen:
lfd. Nr. 1,
#/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Bockum, Flur 6, Flurstück 385, Gebäude- und Freifläche, Buschstraße, groß 889 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. # gekennzeichneten Wohnung im #geschoss und dem Kellerraum mit gleicher Nummer.
- b) Im Teileigentumsgrundbuch von Bockum des Amtsgerichts Krefeld Blatt # ist im Bestandsverzeichnis folgendes Teileigentum eingetragen:
lfd. Nr. 1,
10/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Bockum, Flur 6, Flurstück 385, Gebäude- und Freifläche, Buschstraße, groß 889 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. # gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss Tiefgarage.#
- c#) Im Bestandsverzeichnis des vorgenannten Wohnungsgrundbuches und des vorgenannten Teileigentumsgrundbuches# ist vermerkt:
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.
- d#) In Abteilung I des vorgenannten Wohnungsgrundbuches und des vorgenannten Teileigentumsgrundbuches# ist der Verkäufer als Eigentümer eingetragen.
- e#) Abteilung II des vorgenannten Wohnungsgrundbuches und des vorgenannten Teileigentumsgrundbuches# ist lastenfrei.
- f#) In Abteilung III des vorgenannten Wohnungsgrundbuches und des vorgenannten Teileigentumsgrundbuches sind folgende Grundpfandrechte eingetragen:

lfd. Nr. 1, Buchgrundschuld im Nennbetrage von 500.000,-- EUR für die Sparkasse Krefeld - Zweckverbandssparkasse der Stadt Krefeld und des Kreises Viersen -, Krefeld.

Gesamthaft besteht an diversen Grundbuchstellen.

lfd. Nr. 2, Buchgrundschuld im Nennbetrage von 1.500.000,-- EUR für die Sparkasse Krefeld - Zweckverbandssparkasse der Stadt Krefeld und des Kreises Viersen -, Krefeld.

Gesamthaft besteht an diversen Grundbuchstellen.

g#) Diese# Grundbuchstände# beruhen# auf vom Notar am veranlassten Grundbucheinsichten#.

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

2. Der Verkäufer errichtet auf dem vorbezeichneten Grundbesitz Flur 6, Flurstück 385, ein Gebäude mit einer im Kellergeschoss gelegenen Tiefgarage.

Einzelheiten ergeben sich aus:

- a) Der Teilungserklärungsurkunde nebst Gemeinschaftsordnung vom 14.10.2010, UR.Nr. 1336/2010 des amtierenden Notars.

In dieser Urkunde hat der Verkäufer den vorbezeichneten Grundbesitz Flur 6, Flurstück 385 gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und zugleich die Gemeinschaftsordnung festgelegt. Der vorgenannten Urkunde sind neben weiteren Anlagen auch die mit Abgeschlossenheitsbescheinigung der Behörde versehenen Aufteilungspläne in beglaubigter Ablichtung beigefügt, die zugleich die Baupläne bilden.

- b) Der Stammurkunde vom 14.10.2010, UR.Nr. 1337/2010 des amtierenden Notars,

welche insbesondere die Baubeschreibung sowie die Wohn- und Nutzflächenberechnungen enthält, die für die Bauausführung des gesamten Projektes maßgeblich sind.

Wegen der vorstehend zu Buchstaben a) und b) näher genannten Urkunden nebst ihren jeweiligen Anlagen, insbesondere im Hinblick auf die der Teilungserklärungsurkunde beigefügten 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 wurden, dass sie deren Inhalt kennen und dass sie auf das erneute Vorlesen dieser Verweisungsurkunden sowie auf die Vorlage der der jeweiligen Verweisungsurkunde beigefügten 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 vorgenannten Wohnungsgrundbuch und Teileigentumsgrundbuch# in Abteilung III unter lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Grundpfandrechte im Nennbetrage von 500.000,-- EUR und im Nennbetrage von 1.500.000,-- EUR zu Gunsten der Sparkasse Krefeld -Zweckverbandssparkasse der Stadt Krefeld und des Kreises Viersen -, Krefeld, 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:
 - a) das vorstehend in § 1 Ziffer 1. Buchstabe a) näher bezeichnete Wohnungseigentum,
 - b) das vorstehend in § 1 Ziffer 1. Buchstabe b) näher bezeichnete Teileigentum,mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem Zubehör sowie mit allen Rechten.
2. Das Sondereigentum gemäß vorstehender Ziffer 1.#a) #und das Sondereigentum gemäß vorstehender Ziffer 1.b)# werden# 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 #1 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 1# im einzelnen näher aufgeführt sind.#

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

#Im Kaufpreis ist bereits berücksichtigt, dass diese Leistungen vom Käufer zu erbringen sind.#

Den Verkäufer trifft keine Überwachungs- und Kontrollfunktion hinsichtlich dieser Arbeiten. 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 Kaufobjekt

(Wohnungseigentum)

gemäß § 2 Ziffer 1.a)

EUR,

- b) auf das Kaufobjekt

(Teileigentum)

gemäß § 2 Ziffer 1.b)

#10.000,-- 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 1# vereinbarten Sonderwünsche, soweit sich aus der Anlage 1# 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 1#, soweit sich aus der Anlage 1# nicht etwas anderes ergibt.#

§ 5

Kaufpreisfälligkeit

1. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für sämtliche Kaufpreiszahlungen sind:
 - a) die Eintragung je# einer Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Käufers auf dem Kaufobjekt im Grundbuch# in die Grundbücher#,
 - 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.

Der Notar hat über die §§ 48 b ff. EStG (Bauabzugssteuer) belehrt.

2. Anstelle der Sicherheiten zu vorstehender Ziffer 1. a) bis e) können Zahlungen des Käufers auch dadurch gesichert werden, dass der Verkäufer dem Käufer die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse aushändigt, in welcher der Bürge für alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte einsteht. Die Bürgschaft ist zurückzugeben, wenn die Voraussetzungen gemäß Ziffer 1. a) bis e) eingetreten sind und entweder das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt ist oder die gezahlten Kaufpreisteile sich innerhalb des Abschlagszahlungsplanes gemäß nachfolgender Ziffer 3. halten.

Die Bürgschaft kann für den jeweils fällig werdenden Kaufpreisteil gestellt werden, insbesondere auch hinsichtlich der ersten Abschlagszahlung. Wird die Bürgschaft über die erste Abschlagszahlung gestellt, ist dieser Betrag innerhalb von 14 Tagen ab Zugang der Bürgschaft beim Käufer zu zahlen.

Die Kosten der Bürgschaft trägt der Verkäufer.

3. 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.

4. Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer erhöhen sich alle Kaufpreiskonten, 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.
5. Die Raten von a) bis g) sind zur Zahlung auf das noch zu benennende# Bausonderkonto des Verkäufers Konto Nr. # bei der Sparkasse Krefeld in Krefeld

feld, BLZ 32050000, 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. Die Beteiligten vereinbaren die entsprechenden Schreiben von Notar und Verkäufer an den Käufer als verzugsbegründendes Ereignis im Sinne des § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Die Raten sind zudem frühestens 4 Wochen, gerechnet von heute an, fällig. #/ Keine Rate ist jedoch vor dem # fällig.

Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, den geschuldeten Kaufpreis für Rechnung des Verkäufers nach Maßgabe der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen an den vorgenannten Gläubiger zu zahlen. Etwaige dem Verkäufer zustehende Rechte hinsichtlich der zu beseitigenden Belastungen werden aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises auf den Käufer übertragen.

Der Verkäufer tritt die Kaufpreisforderung sicherungshalber an die Sparkasse Krefeld als die das Bausonderkonto führende Gläubigerin ab. Der Käufer nimmt von dieser Abtretung Kenntnis und verpflichtet sich, die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bzw. der geschuldeten Kaufpreisraten mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich an die vorbezeichnete Gläubigerin auf das vorbezeichnete Bausonderkonto zu leisten. #

6. Können sich Verkäufer und Käufer über den jeweiligen Baufortschritt oder über Mängel nicht einigen, so soll ein von der örtlich für das Bauvorhaben zuständige Industrie- und Handelskammer zu benennender vereidigter Sachverständiger entscheiden. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Beteiligte, dem die Entscheidung des Sachverständigen Unrecht gegeben hat. Der ordentliche Rechtsweg wird durch diese Vereinbarung nicht ausgeschlossen.

§ 6

Verzug

Der Käufer gerät bei Fälligkeit auch ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Bei Verzug sind Zinsen zu zahlen in Höhe von 8 % jährlich über dem Basiszinssatz. Dem Käufer bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden des

Verkäufers nicht oder wesentlich niedriger als diese Pauschale entstanden ist. Weitergehende gesetzliche Ansprüche des Verkäufers bleiben unberührt.

§ 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 Kaufobjektes 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 Grundschuld 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. Abtretungs- und 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, die zur Zahlung des Kaufpreises dienenden Darlehensvaluten auf das noch zu benennende# vorgenannte# Bau-sonderkonto des Verkäufers auszuführen und in den Grundpfandrechtsbestellungsurkunden zugleich die Auszahlungsansprüche des Käufers gegen die Kreditgeber bis zur Höhe des zu finanzierenden Kaufpreises dementsprechend abgetreten werden.

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.

7. Wohnungsbauförderung

Sofern aufgrund vorstehender Vollmacht Verpflichtungen des Käufers gegenüber der NRW.BANK mit Sitz in Düsseldorf und Münster gesichert werden sollen, entfallen die vorstehend vereinbarten Beschränkungen. Der Notar wird jedoch angewiesen, die Eintragung der zu Gunsten der NRW.BANK einzutragenden Grundpfandrechte nur zu beantragen, wenn in der Grundpfandrechtsurkunde die Auszahlungsansprüche des Käufers gegen die NRW.BANK an den Verkäufer abgetreten werden. Im Hinblick auf die Abtretung erklärt der Verkäufer, sich gegenüber der NRW.BANK entgegen § 404 BGB auch solche Einwendungen entgegen halten zu lassen, die nach der Abtretung aus den Rechtsbeziehungen zwischen der NRW.BANK und dem Käufer entstehen können. Auszahlungsansprüche aus Aufwendungsdarlehen müssen nicht abgetreten werden. Jedoch ist zu vereinbaren, dass Zahlungen aus Aufwendungsdarlehen an den Schuldner erst erfolgen, wenn entweder die volle Kaufpreiszahlung aus dem Kaufvertrag oder die Eigentumsumschreibung erfolgt sind. Entsprechendes gilt bei Bestellung von Grundpfandrechten zur Sicherung sonstiger öffentlicher Wohnungsbauförderungsdarlehen.#

§ 8

Fertigstellungstermin

1. Das Bauvorhaben wird zügig abgewickelt und sobald wie möglich fertig gestellt. Die Bezugs-/Nutz#fertigkeit ist herzustellen bis zum #01. Mai 2012.

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 Bezugs-/Nutz#fertigkeit tritt ein, wenn das Kaufobjekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung nutzbar und zugänglich ist. Geringfügige Nacherfüllungs- und Restarbeiten, die die Bewohnbarkeit/Nutzbarkeit# nicht beeinträchtigen, insbesondere der Anstrich des Treppenhauses, können auch nachträglich vorgenommen werden und hindern die Bezugs-/Nutz#fertigkeit nicht. Die Beteiligten stellen klar, dass die Fertigstellung der Außenanlagen nicht zum Eintritt der Bezugs-/Nutzfertigkeit gehört mit Ausnahme ordnungsgemäßer Zu-

wegungen. 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.

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/nutzfertig# 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 Verwalter der Eigentumsanlage.
b) Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt in einem dem vorstehenden Absatz entsprechenden förmlichen Verfahren.

Der Käufer ist auch berechtigt, selbst an der Abnahme teilzunehmen und zudem berechtigt, dem bestellten Verwalter 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 8 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 Bezugs-/Nutz#fertigkeit vorliegt, ob und gegebenenfalls welche Restarbeiten noch zu erledigen sind, ist dies in der Niederschrift zu vermerken. In diesem Fall gilt § 5 Ziffer 6#. 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.

#Nachfolgende Ziffer 7. ist nur aufzunehmen bei Verkauf der Wohnung Nr. 3.#

7. Dem Käufer ist bekannt, dass der Wohnungseigentümer Nr. 2 des Aufteilungsplanes bezüglich des dem Wohnungseigentümer Nr. 2 im Rahmen der vorgenannten Teilungserklärungsurkunde eingeräumten Sondernutzungsrechtes an einer Terrassen- und Gartenfläche einen Teilbereich dieser Gartenfläche, nämlich den, der unmittelbar rechts neben der Terrasse gelegenen ist, nicht als Gartenfläche, sondern als Terrassenfläche nutzen wird.#

§ 11

Erschließungsbeiträge/Anliegerbeiträge

1. Der Verkäufer trägt alle Erschließungs-, Kanalanschluss- sowie Straßenausbaubeiträge nach § 127 Abs. 2 und 4 BauGB sowie dem KAG NW für alle Anlagen, die bereits errichtet oder nach der derzeit erfolgten Planung der Gemeinde im Erschließungsabrechnungsgebiet vorgesehen sind, mindestens jedoch die Beiträge für Anlagen, die für die erstmalige vollständige Erschließung des Kaufobjektes erforderlich sind, und zwar gleichgültig, wann diese Beiträge anfallen.

Der Notar hat den Käufer auf die mit dieser Vertragsgestaltung verbundene ungesicherte Vorleistung des Käufers und Wege zu deren Vermeidbarkeit hingewiesen.

2. Sollten künftig Erweiterungen oder Änderungen von Erschließungsanlagen von der Gemeinde geplant werden, die nicht zur erstmaligen vollständigen Erschließung erforderlich sind, so hat die daraus resultierenden Beiträge ausschließlich der Käufer zu tragen.

§ 12

Auflassung und Grundbuchanträge

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Kaufobjekt auf den Käufer - auf mehrere im angegebenen Beteiligungsverhält-

nis -# übergeht. Sie bewilligen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch#/in die Grundbücher#.

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 eventueller vom Verkäufer nach § 5 dieser Urkunde gestellter Bürgschaften 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. Nrn. 1 und 2 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 je# einer Eigentumsvormerkung zu Lasten des Kaufobjektes und zu Gunsten des Käufers #- für mehrere im angegebenen Beteiligungsverhältnis - in das Grundbuch# die

Grundbücher# zur Sicherung seines Anspruchs auf Erwerb des vorgenannten Kaufgegenstandes sowie die Löschung dieser Vormerkung#en 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#en 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 Kaufpreisrate nachgewiesen ist, dem Notar vom bauleitenden Architekten der jeweilige Bautenstand bestätigt worden ist, die Rückzahlung bereits geleisteter Kaufpreisraten sichergestellt ist, der Notar den Käufer von der#/den# beabsichtigten Löschung#en 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#n Löschung#en verstrichen ist.

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkungen 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 zurückgezahlt 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.

#** Anmerkung: Es folgen eventuell zu verwendende Varianten:**

1. Variante = Rücktrittsrecht wegen öffentlicher Mittel:

2. Dem Käufer wird ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag für den Fall eingeräumt, dass die für die Finanzierung vorgesehenen öffentlichen Mittel nicht binnen zwei Jahren, gerechnet ab Vertragsabschluss, bewilligt werden.

Die Ausübung des Rücktrittsrechtes erfolgt durch eingeschriebenen Brief an den Verkäufer, wobei eine Durchschrift zu Händen des amtierenden Notars erbeten wird. Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von vier Wochen nach Vorliegen des Rücktrittsgrundes ausgeübt werden.

Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes aus dem vorgenannten Grunde sind die Beteiligten darüber einig, dass

- a) Verkäufer und Käufer einander die gewährten Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB), hierbei sind Selbsthilfeleistungen des Käufers mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen (§ 9 Abs. 1 II. BV),
- b) der Verkäufer die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seiner Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern, Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschließlich Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen, Disagien) zu tragen oder dem Käufer zu erstatten hat, soweit sie von diesem getragen worden sind, und
- c) dem Käufer keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.#

2. Variante = Käufer nimmt keine öffentlichen Mittel auf:

3. 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. Gegen die Zahlungsansprüche des Verkäufers können nur Gegenforderungen aufgerechnet werden, die unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.
Der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Kaufobjekt sowie der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises verjähren jeweils 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 und/oder einzelne Räume einer Sondereigentumseinheit einer anderen Sondereigentumseinheit zuzuordnen, 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.

§ 19

Anlage#

Die in dieser Urkunde erwähnte Anlage 1 bildet einen Bestandteil zu dieser Niederschrift. Auf diese Anlage wird verwiesen.

Diese Niederschrift #und die Anlage 1# (Ergänzungsbaubeschreibung) wurden den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, Niederschrift und Anlage 1# von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: