



## **Verhandelt**

**zu Mörfelden-Walldorf/Hessen, am 13. November 2020**

**Vor mir, dem unterzeichneten Notar**

**im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main**

# **Dr. Michael Kleuser**

**mit dem Amtssitz in Mörfelden-Walldorf/Hessen - Ortsteil Walldorf -**

erschieden heute:

**1. Als Veräußerer / Bauträger:**

Herr Almir Hodzic,  
geboren am 02. Februar 1984,  
geschäftsansässig Nordendstraße 48, 64546 Mörfelden-Walldorf,  
von Person bekannt,  
mit der Erklärung, nachstehend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer, für die

**RLH Wohnungsbau GmbH**

mit dem Sitz in 64546 Mörfelden-Walldorf, Nordendstraße 48, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Darmstadt unter HRB 97930.

Die als Verkäufer auftretende Gesellschaft verweist hiermit gemäß § 11 Abs. 5 Buchst. a Geldwäschegesetz auf die bereits übergebene, vom Notar auf Schlüssigkeit überprüfte und bei ihm verwahrte Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur und versichert, dass die darin enthaltenen Angaben auch zu abweichenden Stimmrechten, Beherrschungsverträgen, Treuhandverhältnissen etc. weiterhin zutreffend sind.

**2. Als Erwerber:**

Herr Yasin **Erdogan**,  
geboren am 08. Oktober 1978,  
nach eigener Angabe verheiratet,  
wohnhaft Alpenstraße 16, 86368 Gersthofen,  
von Person bekannt.

Auf Frage des Notars bestätigten die Erschienenen, dass

- weder der Notar noch die Personen, mit denen er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der Angelegenheit, auf die sich die nachfolgende Beurkundung bezieht, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig waren oder sind;

- jeder jeweils für sich im eigenen Namen und für eigene Rechnung handelt, also beispielweise nicht als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG (Geldwäschegesetz) ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solch politisch exponierten Person.

Auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen beurkunde ich deren Erklärungen gemäß nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt folgenden

## **Bauträgervertrag:**

### **I. Vertragsobjekt**

#### 1. Grundbuchstand

- 1.1. Die Beteiligte zu 1) ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Rüsselsheim von **Königstädten**

#### **Blatt 6378**

eingetragenen Miteigentumsanteils von 87,16/1000  
an dem Grundstück Gemarkung Königstädten

lfd. Nr. 1            Flur 10 Flurstück 880  
Gebäude- und Freifläche  
Blauer See mit 345 qm

Flur 10 Flurstück 881  
Gebäude- und Freifläche  
Blauer See mit 345 qm

Flur 10 Flurstück 882  
Gebäude- und Freifläche  
Blauer See mit 510 qm.

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit **Nr. 6**.

- 1.2 Die Beteiligte zu 1) ist weiter Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Rüsselsheim von **Königstädten**

#### **Blatt 6380**

eingetragenen Miteigentumsanteils von 83,85/1000  
an dem vorstehend und Nr. 1.1 näher bezeichneten Grundstück,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit **Nr. 11**.

- 1.3 Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6374 bis 6384). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 14.11.2019 (UR-Nr. 729/2019 K Notar Dr. Michael Kleuser, Mörfelden-Walldorf) und vom 09.03.2020 (UR-Nr. 142/2020 K Notar Dr. Michael Kleuser, Mörfelden-Walldorf) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 6347; eingetragen am 08.04.2020.

2 zu 1)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Königstädten Blatt 5588, BestVerz.-Nr. 6 (Flur 10 Flurstück 883/4) in Abteilung II Nr. 3, hier vermerkt am 22.05.2020.

3 zu 1)

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert: gemäß Bewilligung vom 05.05.2020 (Ur-Nr. 262a/2020 K Notar Dr. Michael Kleuser, Mörfelden-Walldorf), eingetragen am 16.06.2020.

Das Grundbuch ist in Abteilung II und III wie folgt belastet:

**Abteilung II:** unbelastet

**Abteilung III:**

Lfd. Nr. 1:

Grundschuld **ohne Brief**

für Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main; 18 % Zinsen ab Bewilligung; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO

Der ausgewiesene Grundbuchstand wurde durch Einsicht in das elektronische Grundbuch am 10.11.2020 und am heutigen Tag festgestellt.

## 2. Teilungserklärung

Der Veräußerer errichtet auf diesem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohnungen nebst zugeordneten Sondernutzungsflächen und einer Tiefgarage.

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungseigentum ist erfolgt zur Urkunde des Notars Dr. Michael Kleuser in Mörfelden-Walldorf vom 14. November 2019, UR-Nr. 729/2019 K, Nachtragsurkunde vom 09. März 2020, UR-Nr. 142/2020 K, Nachtragsurkunde vom 05. Mai 2020, UR-Nr. 262a/2020 K und Nachtragsurkunde vom 10. September 2020, UR-Nr. 513/2020 K. Diese Urkunden enthalten auch die Pläne, die den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung entsprechen.

Die Verweisungsurkunden lagen bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor und wurden zur Durchsicht vorgelegt. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist und sie auf das Vorlesen sowie das Beifügen zu dieser Niederschrift verzichten. Auf sie wird verwiesen, sie werden damit auch Bestandteil dieses Vertrages.

Der Erwerber bestätigt, den Entwurf dieses Bauträgervertrages und die Kopien der oben genannten Teilungserklärung und Nachtragsurkunden am 02. Oktober 2020 und somit über zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung über den amtierenden Notar übersandt erhalten zu haben.

Je eine beglaubigte Abschrift der vorgenannten Urkunden wurden dem Erwerber vor Beurkundung ausgehändigt.

## **II. Verkauf**

1. Die RLH Wohnungsbau GmbH,  
– nachstehend „Bauträger“ oder „Veräußerer“ genannt –  
  
verkauft an den Erschienenen zu 2)  
– nachstehend „Erwerber“ genannt –

### **zum Alleineigentum**

- a) den im Grundbuch von Königstädten Blatt 6378 eingetragenen Miteigentumsanteil von 87,16/1.000stel am vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 6 im Untergeschoss,
- b) den im Grundbuch von Königstädten Blatt 6380 eingetragenen Miteigentumsanteil von 83,85/1.000stel am vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 11 im Untergeschoss,

einschließlich der noch zu erbringenden Bauleistungen.

**Das der Wohnung noch zuzuordnende Sondernutzungsrecht an der schwarz umrandeten Freifläche gemäß Anlage I der Urkunde Nr. 513/2020 K (ehemalige Spielplatzfläche) wird nicht mitverkauft.**

## 2. Neuordnung von Sondernutzungsrechten

- 2.1 Mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 ist des Weiteren die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung des im Sondernutzungsplan mit „SP 9“ gekennzeichneten Stellplatzes im Untergeschoss verbunden.

Es wird **bewilligt** und **beantragt**, das Sondernutzungsrechte an dem Stellplatz „SP 9“ bei dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 zuzuordnen.

- 2.2 Mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 ist des Weiteren die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung des im Sondernutzungsplan mit „SP 10“ gekennzeichneten Stellplatzes im Untergeschoss verbunden.

Es wird **bewilligt** und **beantragt**, das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „SP 10“ bei dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 zuzuordnen.

-zu 1. und 2. nachstehend „Vertragsobjekt“ genannt-

3. Zubehör oder sonstige bewegliche Gegenstände, insbesondere eine Einbauküche oder andere Möbel, sind nicht mitverkauft.

### **III. Baubeschreibung**

#### **1. Bauausführung**

Der Veräußerer hat das Vertragsobjekt entsprechend der Baubeschreibung samt Bauplänen und den anerkannten Regeln der Bautechnik schlüsselfertig und funktionsfähig für die vereinbarte Wohnnutzung herzustellen.

Der Leistungsumfang des Bauträgers ergibt sich aus der mit der Teilungserklärung beurkundeten Baubeschreibung und den der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Plänen. Bei Zweifeln geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. In die Baupläne etwa eingezeichnete Möblierungen oder sonstige Ausstattungsgegenstände sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Die der Teilungserklärung vom 14. November 2019, UR-Nr. 729/2019 K, des beurkundenden Notars beigefügte Baubeschreibung wurde im Einzelnen wie folgt geändert:

Punkt 22 - Sanitär-Einrichtungsgegenstände:

Aus bautechnischen Gründen müssen in den Wohnungen 01, 04, 05, 08 die Duschabläufe in 20x20cm eingebaut werden.

Punkt 24 - Klimaanlage:

Das Klimagerät wird nun die Marke Panasonic sein und nicht Remko.

Punkt 26 – Fenster und Fensterbänke:

Das Wort Lamellen wurde durch Vorbau-Rollladen ersetzt.

Punkt 30 - Innentür:

Die Wohnzimmer-Innentür wird in Klarglas ohne satinierte Streifen ausgeführt.

Punkt 34-35 - Elektroausstattung und Steckdosen:

Der Begriff Jalousiesteuerung wurde durch Rollladensteuerung ersetzt.

Die Bauausführung muss unter Beachtung der gesetzlichen und behördlichen Anforderungen erfolgen. Für jedes Gewerk sind die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten bzw. der Bestellung der einzubauenden Teile anerkannten Regeln der Bautechnik einzuhalten; später erhöhte Anforderungen müssen nur dann eingehalten werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten bzw. der Bestellung schon zuverlässig erkennbar waren.

Das Bauvorhaben genügt den ab dem 1.1.2016 geltenden Standards der EnEV (Energieeinsparverordnung).

## 2. Sonderwünsche

Sonderwünsche (d.h. Abweichungen von der Baubeschreibung) sind **keine** vereinbart.

Die Beteiligten wissen, dass eine Vereinbarung von Sonderwünschen, die der Bauträger erbringen soll, beurkundet werden muss.

Will der Erwerber unmittelbar mit den einzelnen Baufirmen Sonderwünsche vereinbaren, ist dies bis zur vollständigen Fertigstellung nur mit Zustimmung des Bauträgers zulässig. Zur Erbringung derartiger Sonderwünsche ist dann allein die betreffende Baufirma nach Maßgabe des zwischen ihr und dem Erwerber abgeschlossenen Vertrages verpflichtet. Der Bauträger haftet – unbeschadet seiner Koordinierungspflicht – weder für die Durchführung noch für Mängel oder Schäden hierdurch.

Die Durchführung des Sonderwunsches ist mit dem Bauträger abzustimmen; sie darf den Baufortschritt nicht behindern.

3. Der Erwerber erklärt, dass ihm außerhalb der Baubeschreibung und den Bauplänen keine weitergehenden Zusagen durch den Bauträger auch in öffentlichen Äußerungen oder durch Dritte gemacht wurden.

#### 4. Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt für die Wohnung Nr. 5 ca. 91,36 qm und die Nutzfläche ca. 4,41 qm. Für die Wohnung Nr. 7 beträgt Wohnfläche ca. 87,89 qm und die Nutzfläche ca. 2,32 qm, berechnet per CAD nach DIN 277.

Dabei sind Dachschrägen zwischen einem und zwei Metern sowie Balkone bzw. Loggien und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt.

Ein mögliches Flächenmindermaß von bis zu 2 % muss der Erwerber hinnehmen, ohne dass ihm deshalb Mängel- oder Schadensersatzansprüche etc. zustehen. Auch bei größeren Abweichungen können Ansprüche lediglich hinsichtlich der 2 % übersteigenden Flächenabweichung geltend gemacht werden.

#### **IV. Fertigstellung**

Das Vertragsobjekt ist vollständig hergestellt (einschließlich Gemeinschafts- und Außenanlagen).

#### **V. Kaufpreis**

1. Betrag

Der Kaufpreis beträgt

- a) für die Wohnung Nr. 5 und den Stellplatz Nr. 9
- b) für die Wohnung Nr. 7 und den Stellplatz Nr. 10

somit insgesamt

2. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis sind (nach § 3 Abs. 1 Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV):

- a) dass der Vertrag rechtswirksam ist und alle für seine Wirksamkeit oder für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen;
- b) dass eine Auflassungsvormerkung für den Erwerber am Vertragsobjekt eingetragen ist, wobei dieser Vormerkung außer den in Abschnitt I dieser Urkunde genannten Belastungen nur solche Rechte im Range vorgehen dürfen, deren Bestellung der Erwerber zugestimmt hat, insbesondere dessen Finanzierungsgrundschuld;

- c) dass die Lastenfreistellung für vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragene und nicht vom Erwerber übernommene Grundstücksbelastungen gesichert ist, indem entweder die erforderlichen Unterlagen dem Notar in grundbuchtauglicher Form vorliegen oder – bei Grundpfandrechten für Kreditinstitute mit Sitz in Deutschland – sich der Gläubiger nach § 3 Abs. 1 MaBV dergestalt zur Freistellung verpflichtet, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch 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 Vertragssumme durch den Erwerber.

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich die Grundpfandrechtsgläubigerin 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) weitere - nicht vom Notar zu prüfende - Fälligkeitsvoraussetzung ist die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums durch den Erwerber nach Abschnitt VI dieser Urkunde; ersatzweise kann der Veräußerer eine Bescheinigung nach § 641 a alte Fassung BGB vorlegen.
- e) Ebenso ist Voraussetzung, dass die Baugenehmigung erteilt wurde oder, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, die zuständige Behörde bestätigt hat, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt und dass nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf. Bauträger erklärt, dass die Baugenehmigung erteilt ist.

Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass der Notar den Eintritt der Voraussetzungen a) bis c) durch schriftliche Mitteilung an den Erwerber bestätigt.

Die Beteiligten beauftragen den Notar, die Fälligkeitsmitteilung durch Einwurfeinschreiben an die eingangs genannte Adresse des Erwerbers zu versenden; der Bauträger erhält eine einfache Abschrift zur Kenntnis. Die Erteilung der Baugenehmigung (bzw. die Genehmigungsfreiheit) muss der Notar nicht prüfen und prüft er auch nicht.

3. Der Kaufpreis ist innerhalb von 12 Bankarbeitstagen (Bankenstandort Frankfurt am Main) nach Zugang der Bescheinigung des Notars über das Vorliegen der Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit zu a) bis c) und Zug um Zug mit Abnahme und Besitzübergabe zur Zahlung auf ein vom Verkäufer noch bekannt zu gebendes Konto zur Zahlung fällig.

Der Teil des Kaufpreises, der nicht zur Lastenablösung bei der Grundpfandrechtsgläubigerin zu verwenden ist, ist ausschließlich auf folgendes Konto des Veräußerers zu zahlen:

**IBAN: DE93 5019 0000 6001 5317 25**

bei der Frankfurter Volksbank eG.

5. Nebenkosten

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält sämtliche Kosten für den Grundstücksanteil sowie die Herstellung des Vertragsobjektes gemäß der Baubeschreibung mit Außenanlagen, einschließlich der Kosten der Hauseinmessung. Eventuelle Lohn- oder Materialpreiserhöhungen etc. gehen zu Lasten des Bauträgers.

## 6. Erschließungskosten

Der Bauträger trägt sämtliche Kosten für die Ersterschließung des Vertragsobjekts, insbesondere nach Baugesetzbuch wie nach Kommunalabgabengesetz, ebenso die Haus- und Grundstücksanschlusskosten. Hierzu erklärt der Bauträger, dass keine Erschließungskosten für die Ersterschließung anfallen, da das Vertragsobjekt bereits vollständig erschlossen ist und die Erschließungskosten bereits bezahlt sind.

Die Kosten von Erschließungsmaßnahmen, die bei Bezugsfertigkeit des Kaufobjektes von der Gemeinde noch nicht beschlossen waren, sowie später neu erlassene Auflagen gehen zu Lasten des Erwerbers. Ebenso hat der Erwerber die Gebühren für Fernmeldeanlagen (Telefon, TV/Radio, Internet u.ä.) selbst zu tragen.

Der Notar wies darauf hin, dass der Erwerber nach Eigentumsumschreibung für ausstehende Erschließungsbeiträge haftet.

## 7. Umsatzsteuer fällt auf diesen Vertrag nicht an.

## 8. Zahlungsverzug und Rücktrittsrecht

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, schuldet er kraft Gesetzes Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) – unbeschadet eines möglichen weitergehenden Schadensersatzanspruches.

Der Notar wies auch auf das gesetzliche Rücktrittsrecht des Bauträgers bei Zahlungsverzug des Erwerbers hin. Übt der Bauträger gesetzliche Rücktrittsrechte aus oder verlangt er Schadensersatz anstelle der Erfüllung, so ist die Erklärung nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und der Erklärung an den Erwerber die Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts beigefügt ist, die den Anspruch auf Rückzahlung aller auf den Kaufpreis geleisteter Zahlungen unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage unbefristet absichert.

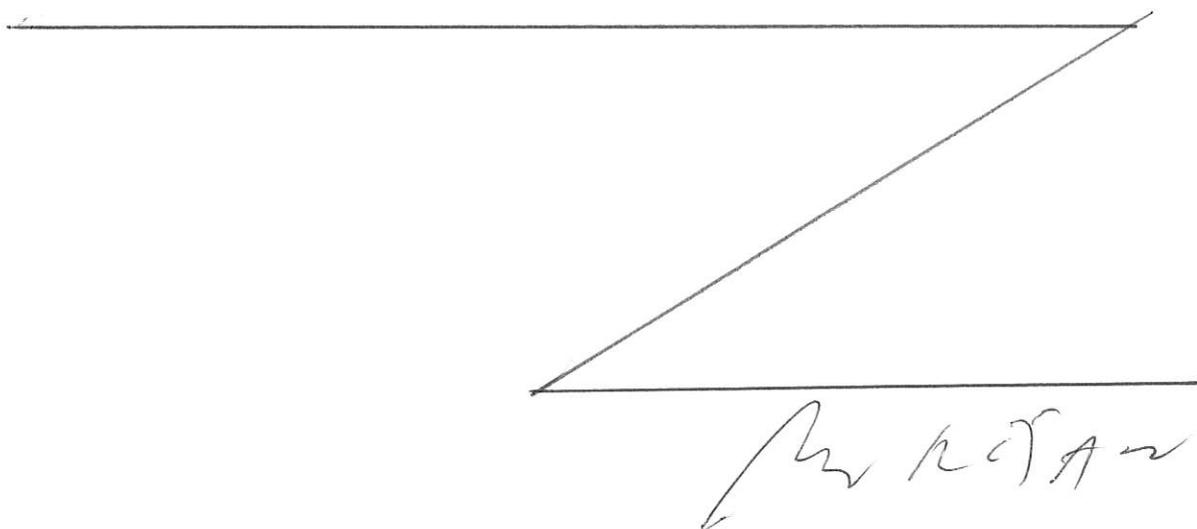
## VI. Abnahme, Besitzübergang

### 1. Abnahme

Die Wohnungen sind schon mängelfrei abgenommen.

### 2. Besitzübergabe

Der Besitz ist zu übergeben, sobald der Käufer den Kaufpreis gezahlt hat. Mit dem Besitz gehen Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der



Verpflichtungen und Rechte aus für das Vertragsobjekt bestehenden Versicherungen – jedenfalls im Innenverhältnis der Kaufvertragsparteien – über. Ebenso gehen bei einer vorzeitigen Nutzung Lasten und Gefahr einschließlich Verkehrssicherungspflicht über.

Der Bauträger wird dem Erwerber spätestens bei Besitzübergabe einen Energieausweis oder eine Kopie davon übergeben.

Der Erwerber ist verpflichtet der jeweiligen Hausverwaltung hinsichtlich des Kellers Nr. 11 eine Zugangsmöglichkeit zur Wartung und ggf. Reparatur der im Raum befindlichen Hebeanlage einzuräumen. Der Erwerber ist verpflichtet, zu diesem Zweck einen Schlüssel zum Keller bei der Hausverwaltung zu hinterlegen. Die Hausverwaltung wird – ausgenommen Notfälle – den Raum nur nach einer Vorankündigungsfrist von 1 Woche betreten. Der Erwerber ist verpflichtet, im Fall des Weiterverkaufs des Wohnungseigentums diese Pflichten seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese in gleicher Weise zu verpflichten.

### **3. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft**

Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und der Benutzung desselben und des Sondereigentums ergibt sich aus der eingangs genannten Teilungserklärung, die auch die Gemeinschaftsordnung enthält.

Der Erwerber tritt im Innenverhältnis bereits mit dem Tag des Besitzübergangs in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ein. Insbesondere ist er ab diesem Tag zur Zahlung des Wohngelds und der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage verpflichtet.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber Vollmacht ihn bezüglich des Kaufobjekts in der Wohnungseigentümersammlung zu vertreten bzw. wird – soweit eine Vertretung nicht möglich ist – insoweit entsprechend der Weisungen des Erwerbers abstimmen.

## VII. Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln

### 1. Grundstücksbelastungen

Der Grundbesitz ist lastenfrei zu übereignen, ausgenommen Rechte, die unter Mitwirkung oder Zustimmung des Erwerbers bestellt wurden (insbes. der Finanzierungsgrundschuld des Erwerbers).

Die Beteiligten stimmen den Erklärungen zur Lastenfreistellung mit Antrag auf Vollzug zu.

### 2. Sachmängel

Für Mängel des Bauwerks gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag, für Mängel des Grundstücks die Bestimmungen über den Kaufvertrag.

Die Verjährungsfrist für Sachmängel des Gebäudes beträgt nach dem Gesetz fünf Jahre ab der jeweiligen Abnahme, für Mängel des Grundstücks zwei Jahre.

Ist die Pflichtverletzung unerheblich – etwa bei geringfügigen Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich beeinträchtigen - kann der Erwerber nur Minderung oder Schadensersatz verlangen, aber nicht vom Vertrag zurücktreten.

Der Bauträger wies darauf hin, dass normaler Verschleiß keinen Sachmangel darstellt und dass eine sachgerechte Wartung durchzuführen ist.

Hinsichtlich des Grundstücks werden Schadensersatzansprüche wegen der Grundstücksgröße und Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen, ausgenommen Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet werden kann oder die zu Sachmängeln am Bauwerk führen oder die auf einer Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung beruhen.

Unberührt bleibt die Haftung aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Bauträger die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Bauträgers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Bauträgers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich (§ 309 Nr. 7 BGB).

### 3. Sicherheitsabtretung

Der Veräußerer tritt sicherungshalber – soweit abtretbar – die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und allen sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche wegen Mängeln an den Erwerb ab, und zwar

- soweit solche Ansprüche und Rechte allein das vertragsgegenständliche Sondereigentum betreffen, zur Alleinberechtigung,
- soweit solche das Gemeinschaftseigentum betreffen, als Mitgläubiger gemäß § 432 BGB (für das Innenverhältnis mehrerer Abtretungsempfänger gelten §§ 741 ff BGB).

Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere 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 eigenen Kosten durchzusetzen.

## VIII. Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte

Genehmigungserfordernisse oder gesetzliche Vorkaufsrechte sind nicht erkennbar.

## IX. Grundbucheintragungen

Auflassungsvormerkung / Bedingung

Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten, eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers am Vertragsbesitz einzutragen im Rang nur nach den in Abschnitt I genannten Belastungen sowie ggf. nach Finanzierungsgrundpfandrechten des Erwerbers, an nächst offener Rangstelle nur auf Antrag des Notars.

Deren Löschung unmittelbar nach Vollzug der Auflassung wird bereits jetzt **bewilligt** und **beantragt**, vorausgesetzt es erfolgte keine Zwischeneintragung ohne Zustimmung des Erwerbers.

Der Notar hat den Beteiligten erläutert, dass die Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des Erwerbers u.U. eine ungesicherte Vorleistung darstellt, die weitere Verfügungen über das Grundstück wirtschaftlich blockieren kann, wenn der Erwerber trotz Scheitern des Vertrages deren Löschung nicht bewilligt.

Die Löschung durch gerichtliches Urteil ist mit Zeitverlust und einem erheblichen Kostenrisiko verbunden. Aus diesem Grund vereinbaren die Beteiligten:

Weist der Erwerber nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug–um–Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages an den Erwerber bzw. dessen Finanzierungsgläubiger erfolgen.

### 3. Auflassung

Die **Anlage** dieser Urkunde enthält die Erklärungen zum Eigentumsübergang (Auflassung). Sie wurde mitverlesen und ist Bestandteil dieser Urkunde.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Auflassung erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung zu erklären, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne allfällige Verzugszinsen und Sonderwünsche) vom Bauträger oder der finanzierenden Bank schriftlich (oder durch Fax) bestätigt wurde.

Bis dahin werden Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur auszugsweise ohne Auflassung (Anlage) erteilt.

## X. Kaufpreisfinanzierung

1. Um die Sicherung von Darlehen schon vor Eigentumsumschreibung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Veräußerer, bei der Bestellung von Hypotheken und Grundschulden (auch vollstreckbar nach § 800 ZPO) zugunsten deutscher Kreditinstitute am verkauften Grundbesitz als Grundstückseigentümer mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn bei Bestellung einer Grundschuld in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Vereinbarungen wiedergegeben werden:

- a) **Sicherungsabrede**  
Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurück zu gewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.
- b) **Zahlungsanweisung**  
Zahlungen gemäß a) sind ausschließlich zu leisten gemäß der Regelung V Nr. 3. auf das Bausonderkonto bei der Frankfurter Volksbank eG.
- c) **Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**  
Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
- d) **Fortbestand der Grundschuld**  
Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Alle Rechte und Ansprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Erwerber übertragen. Entsprechende Grundbucheintragungen werden bewilligt.

2. Der Veräußerer erteilt dem Erwerber

### **V o l l m a c h t**

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten, insbesondere alle zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, sowie alle sonstigen zu diesem Zweck erforderlichen Erklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, Zweckbestimmungserklärungen eingeschlossen.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellung bei den Notaren Dr. Michael Kleuser oder Tobias Bernhard in Mörfelden-Walldorf beurkundet oder entworfen wird und in der Bestellungsurkunde die vorstehend unter a) - d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

3. Die Vollmacht erlischt sechs Monate nach der sachgerechten Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch.

### **XI. Notarvollmacht und Mitarbeitervollmacht**

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde. Alle behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen gelten.

Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

Die Vertragsteile bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten Andrea Cezanne, Harisa Oruli, Sandra Zwick und Jacqueline Ventura Lahm, alle dienstansässig 64546 Mörfelden-Walldorf, Flughafenstraße 30, -je einzeln- unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zur Abgabe aller Erklärungen und Stellung aller Anträge, die für den grundbuchamtlichen Vollzug erforderlich sind, einschließlich der Abgabe und der Entgegennahme der Auflassung, sowie überhaupt alles zu tun, was zur Durchführung dieses Vertrages zweckdienlich und notwendig ist.

Die Vollmacht gilt über den Tod der Vollmachtgeber hinaus.

Von dieser Vollmacht darf nur vor den Notaren Dr. Michael Kleuser oder Tobias Bernhard in Mörfelden-Walldorf Gebrauch gemacht werden.

## **XII. Vollmacht für den Bauträger**

Der Veräußerer weist den Erwerber darauf hin, dass die derzeitige Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung möglicherweise noch geändert werden muss. Die Notwendigkeit einer Anpassung kann sich insb. durch Änderungswünsche späterer Erwerber, Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder bautechnische Notwendigkeiten ergeben. Dementsprechend erteilt der Erwerber dem Veräußerer unwiderrufliche Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie zur Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang stehenden Erklärungen.

Ebenso ist der Erwerber im Innenverhältnis verpflichtet, Nutzungsbeschränkungen oder Anlagen auf dem Vertragsgrundstück – auch im Bereich von Sondernutzungsrechten - zu dulden sowie deren Absicherung durch Dienstbarkeiten oder schuldrechtliche Nutzungsrechte zuzustimmen, soweit diese behördlicherseits als Voraussetzung für die Bebauung oder Nutzung des Vertragsgrundstücks (oder der gesamten Wohnanlage) verlangt werden oder sonst für die Ver- und Entsorgung des Vertragsgrundstücks (oder der gesamten Wohnanlage) erforderlich sind.

Diese Vollmacht gilt ggü. Dritten, insb. dem Grundbuchamt, unbeschränkt und über den Tod des Erwerbers hinaus. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Der Veräußerer ist jedoch gegenüber dem Erwerber bei Ausübung der Vollmacht dergestalt beschränkt, dass ohne Zustimmung des Erwerbers Lage, Größe, Grundriss und Umfang des gekauften Sondereigentums und etwaiger Sondernutzungsrechte nicht geändert werden dürfen, sowie der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums des betreffenden Erwerbers bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf. Eine Erweiterung des Sondereigentums und die Begründung von weiteren Sondernutzungsrechten ist zulässig.

Dem Erwerber zumutbare Veränderungen der ursprünglichen Aufteilung stellen insb. die nachträgliche Umwandlung von Sonder- zu Gemeinschaftseigentum (anderer als der vertragsgegenständlichen Wohnung) und umgekehrt die Unterteilung oder Vereinigung von anderen Sondereigentumseinheiten dar.

Sämtliche Kosten eventueller Änderungen, insb. evtl. notwendiger Zustimmungserklärungen von Grundpfandrechtsgläubigern, hat der Veräußerer zu tragen. Diese Vollmacht kann nur vor den Notaren Tobias Bernhard und Dr. Michael Kleuser, Flughafenstraße 30, 64546 Mörfelden-Walldorf oder deren Vertretern ausgeübt werden.

Kann der Notar die Einhaltung der Vollmachtsbeschränkung selbst nicht überprüfen, ist er berechtigt, zuvor die Zustimmung des Erwerbers zur beabsichtigten Änderung einzuholen. Der Erwerber ist verpflichtet, im Fall der Rechtsnachfolge dafür Sorge zu tragen, dass sein Rechtsnachfolger dem Veräußerer eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilt mit der Verpflichtung, einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

Die Vollmacht und die vorstehenden Verpflichtungen erlöschen, wenn das Eigentum an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des vertragsgegenständlichen Gebäudes auf Erwerber umgeschrieben ist.

### **XIII. Hinweise des Notars**

1. Der Notar belehrte den Erwerber:

- Die vorliegende Vertragsgestaltung entspricht den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Das Gesetz bietet aber keinen lückenlosen Schutz, insbesondere nicht falls der Bau steckenbliebe. Denn die Auflassungsvormerkung sichert lediglich den Übereignungsanspruch des Erwerbers, aber nicht dessen Fertigstellungsanspruch. Gesetz und Vertrag sehen vor, dass Zahlungen nur nach Baufortschritt erbracht werden.
- Erklärt der Erwerber den Rücktritt oder verlangt er Schadensersatz anstelle der Vertragserfüllung so verliert er seinen Schutz durch die Vormerkung. Daher sollte er sich vor einem Rücktritt durch einen Anwalt beraten lassen.
- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere für nicht gezahlte Erschließungsbeiträge. Hier wäre eine Absicherung etwa durch eine Bürgschaft oder einen Sicherheitseinbehalt möglich.

2. Ferner belehrte der Notar die Beteiligten insbesondere über Folgendes:

- Zur Rechtswirksamkeit des Vertrages und aus steuerlichen Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden.
- Das Eigentum geht erst über mit Umschreibung im Grundbuch. Dafür muss die Unbedenklichkeitsbescheinigung über die erfolgte Grunderwerbsteuerzahlung vorliegen (und ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen).

#### **XIV. Kosten und Steuern**

Der Erwerber trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, ebenso die Grunderwerbsteuer. Der Bauträger trägt hingegen die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen (sowie ggf. Kosten für auf seiner Seite etwaig noch erforderlicher Genehmigungen).

Auf die gesetzliche Haftung beider Vertragsparteien für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.

#### **XV. Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten

Ausfertigung:

- das Grundbuchamt eine Ausfertigung **ohne Auflassung** (Anlage);

beglaubigte Abschriften:

- jeder Vertragsteil nur auszugsweise, **ohne Auflassung** (Anlage)
- die eingetragene Gläubigerin, **ohne Auflassung** (Anlage)
- die finanzierende Bank des Käufers, **ohne Auflassung** (Anlage)

einfache Abschriften:

- jeder Vertragsteil,
- Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,
- Gutachterausschuss des Landkreises
- der Veräußerer per E-Mail,

Die Beteiligten erteilen hiermit ihr Einverständnis zur Übersendung des Bauträgervertrages per E-Mail an sich selbst und die Kreditinstitute.

## **XVI. Weitere Erklärungen der Beteiligten**

- 1.1 Dem Erwerber ist bekannt, dass der Bauträger das Nachbargrundstück Gemarkung Königstädten Flur 10 Flurstück 883/3, Erholungsfläche Blauer See mit 88 qm, erworben hat. Dieses Grundstück wird mit dem vorhandenen Grundstück Gemarkung Königstädten Flur 10 Flurstück 880, 881 und 882 vereinigt bzw. dem Grundstück als Bestandteil zugeschrieben.

Der Spielplatz wird auf das durch den Bauträger neu erworbene Grundstück verlegt und nicht in dem der Teilungserklärung vom 14. November 2019, UR-Nr. 729/2019 K, des beurkundenden Notars anliegenden Freiflächenplan eingezeichneten Stelle errichtet. An der Freifläche, an der derzeit der Spielplatz geplant ist -in dem der Urkunde Nr. 513/2020 K anliegenden Plan schwarz umrandet-, wurde ein Sondernutzungsrecht gebildet und dieses Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der Mitbenutzung durch die übrigen Miteigentümer dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 zugeordnet.

- 1.2 Veräußerer und Erwerber sind sich darüber einig, dass das vorstehende Sondernutzungsrecht an der schwarz umrandeten Freifläche nicht Bestandteil des heutigen Kaufvertrages ist und der Veräußerer ermächtigt ist, dieses Sondernutzungsrecht von dem Sondereigentum Nr. 7 abzutrennen und einem beliebigen anderen Sondereigentum zuzuordnen.

2. An der in dem der Urkunde Nr. 513/2020 K anliegenden Plan rot schraffierten Fläche wurde ein Sondernutzungsrecht mit einer Größe von ca. 13 qm an dem vorstehend unter Nr. 1 näher bezeichneten Grundstück begründet und dieses Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 zugeordnet.

Der Erwerber erklärt sich schon jetzt damit einverstanden, dass an der im anliegenden Plan rot umrandeten Fläche, ein Sondernutzungsrecht gebildet wird und dieses Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der Mitbenutzung durch die übrigen Miteigentümer dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 zugeordnet wird.

Der Erwerber erteilt schon jetzt dem Bauträger unwiderruflich Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die im Zusammenhang mit der Bestandteilszuschreibung bzw. Vereinigung des neu erworbenen Grundstücks Gemarkung Königstädten Flur 10 Flurstück 883/3 mit dem Grundstück Gemarkung Königstädten Flur 10 Flurstück 880, 881 und 882 stehen, insbesondere zur Erklärung der Auflassung.

Der Erwerber stimmt hiermit den vorgenannten Änderungen zur Verlegung des Spielplatzes und der Bildung der vorgenannten Sondernutzungsrechte an den Freiflächen und Zuordnung der Sondernutzungsrechte bei der Wohnung Nr. 7 bzw. der Wohnung Nr. 4 gemäß Urkunde des Notars Dr. Michael Kleuser vom 10.09.2020, UR-Nr. 513/2020 K, die ihm inhaltlich bekannt ist, zu.

Es wird nochmals klargestellt, dass das der Wohnung noch zuzuordnende Sondernutzungsrecht an der ehemaligen Spielplatzfläche wird nicht mitverkauft.

Weiter erteilt der Erwerber dem Bauträger Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller zur Durchführung der vorstehenden Änderungen notwendigen Erklärungen sowie zur Abtrennung des Sondernutzungsrechtes an der schwarz umrandeten Freifläche von dem Sondereigentum Nr. 7.

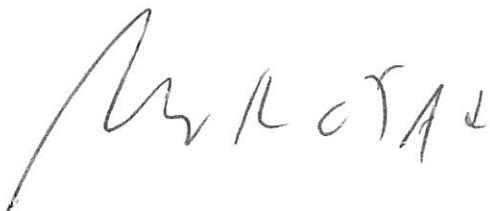
## XVII.

### Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so behalten die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages ihre Wirksamkeit.

In diesem Falle verpflichten sich die Beteiligten vielmehr, für die unwirksame Bestimmung eine neue wirksame Vereinbarung zu treffen, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Vorstehende Niederschrift nebst **Anlage** wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen und alles von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, von ihnen unterschrieben:



## **A n l a g e**

Erklärungen zum Eigentumsübergang gemäß Bauträgervertrag  
des Notars Dr. Michael Kleuser in Mörfelden-Walldorf  
vom 13. November 2020 - UR-Nr. 672/2020 K

---

### **Veräußerer:**

**RLH Wohnungsbau GmbH**

Amtsgericht Darmstadt unter HRB 97930

### **Käufer:**

Herr Yasin **Erdogan**, geboren am 08.10.1978

Grundbuch des Amtsgerichts Rüsselsheim von **Königstädten**

#### **a) Blatt 6378**

Miteigentumsanteil von 87,16/1.000stel an Flur 10 Flurstück 880 ,881,882, Gebäude- und Freifläche, Blauer See, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 und den Sondernutzungsrechten am dem Kellerraum Nr. 6 und dem Stellplatz „SP 9“

#### **b) Blatt 6380**

Miteigentumsanteil von 83,85/1.000stel an Flur 10 Flurstück 880 ,881,882, Gebäude- und Freifläche, Blauer See, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 und den Sondernutzungsrechten am dem Kellerraum Nr. 11 und dem Stellplatz „SP 10“

---

Die Vertragsteile sind über in dem vorgenannten Kaufvertrag in II vereinbarten Eigentumsübergang einig. Sie bewilligen und

**b e a n t r a g e n,**

diesen Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.