Nummer 125 der Urkundenrolle für 2020 K

Verhandelt

zu Mörfelden-Walldorf/Hessen, am 28. Februar 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 -

erschienen heute:

1. **Als Veräußerer / Bauträger:**

Herr Ass. jur. Norbert **Linnenkemper**,
geboren am 27. Mai 1958,
geschäftsansässig Nordendstraße 48, 64546 Mörfelden-Walldorf,
ausgewiesen durch Vorlage des Bundespersonalausweises,
mit der Erklärung, nachstehend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern aufgrund ihm erteilter Vollmacht vom 19. Februar 2020, die bei Beurkundung im Original vorlag und von der eine beglaubigte Ablichtung dieser Niederschrift beigefügt ist, als Bevollmächtigter für die Firma

RLH Wohnungsbau GmbH
-nachstehend „der Eigentümer oder Bauträger" genannt-

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

2. **Als Erwerber:**

Frau Jasmin **Skala-Scholz** geb. Acker,
geboren am 31. August 1983,
nach Angaben verheiratet und im gesetzlichen Güterstand lebend,
wohnhaft Vogelsbergstraße 40, 65428 Rüsselsheim,
ausgewiesen durch Vorlage des Bundespersonalausweises,

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

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

Blatt 6347 (künftig Blatt neu)

verzeichneten Grundbesitz 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.

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.

Der ausgewiesene Grundbuchstand wurde durch Einsicht in das elektronische Grundbuch am 26. November 2019 und am heutigen Tag festgestellt.

Der Veräußerer behält sich vor, zum Zwecke der Globalfinanzierung weitere Grundpfandrechte in Abteilung III des vorbenannten Grundstücks eintragen zu lassen, die mit Umschreibung auf den Erwerber gemäß der Freistellungsverpflichtung der Gläubigerin zu löschen sind.

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. Diese Urkunde enthält auch die Pläne, die den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung entsprechen.

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

Der Erwerber bestätigt, den Entwurf dieses Bauträgervertrages und den Entwurf der oben genannten Teilungserklärung am 11. Februar 2020 und somit über zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung über den amtierenden Notar übersandt erhalten zu haben.

Eine beglaubigte Abschrift der vorgenannten Urkunde wurden dem Erwerber vor Beurkundung ausgehändigt.

3. Abtrennung und Neuzuordnung von Sondernutzungsrechten

3.1 Die RLH Wohnungsbau GmbH trennt hiermit als Eigentümerin das nach Vollzug der Teilungserklärung entstandene Sondernutzungsrecht am Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, bei dem neugebildeten Sondereigentum Nr. 9 (Gemarkung Königstädten Blatt neu) ab und ordnet dieses Sondernutzungsrecht am Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, dem neugebildeten Sondereigentum Nr. 2 (Gemarkung Königstädten Blatt neu) zu.

Weiter trennt die RLH Wohnungsbau GmbH hiermit als Eigentümerin das nach Vollzug der Teilungserklärung entstandene Sondernutzungsrecht am Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, bei dem neugebildeten Sondereigentum Nr. 2 (Gemarkung Königstädten Blatt neu) ab und ordnet dieses Sondernutzungsrecht am Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem neugebildeten Sondereigentum Nr. 9 (Gemarkung Königstädten Blatt neu) zu.

Die Eintragung vorstehender Änderungen im Grundbuch wird hiermit **bewilligt** und **beantragt**.

3.2 Die RLH Wohnungsbau GmbH hat mit Urkunde des amtierenden Notars vom 27.11.2019, UR-Nr. 761/2019 K, das Sondernutzungsrecht am Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, bei dem Sondereigentum Nr. 10 abgetrennt und dem Sondereigentum Nr. 11 zugeordnet sowie das Sondernutzungsrecht am Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, bei dem Sondereigentum Nr. 11 abgetrennt und dem Sondereigentum Nr. 10 zugeordnet.

Die Eintragung ist bewilligt, jedoch noch nicht vollzogen.

3.3 Die Erschienene zu 2) erteilt hiermit als Erwerberin ihre Zustimmung zu den vorstehend unter 3.1 und 3.2 genannten Abtrennungen und Neuzuordnungen der vorstehend näher bezeichneten Sondernutzungsrechte.

II. Verkauf

1. Die RLH Wohnungsbau GmbH,

– nachstehend „Bauträger" oder „Veräußerer" genannt –

verkauft an die Erschienene zu 2)

– nachstehend „Erwerber" genannt –

den im Grundbuch von Königstädten Blatt 6347 (zukünftig Blatt neu) mit Vollzug der Teilungserklärung zu bildenden Miteigentumsanteil von 91,39/1.000stel am vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im Staffelgeschoss einschließlich Balkone sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 2 im Untergeschoss und einschließlich der noch zu erbringenden Bauleistungen.

Mit diesem Wohnungseigentum ist des Weiteren die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan mit „SP 1 und SP 2" gekennzeichneten Stellplätze im Untergeschoss verbunden.

–nachstehend „Vertragsobjekt" genannt-.

Es wird **bewilligt** und **beantragt**, das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen „SP 1 und SP 2" bei dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 zuzuordnen.

2. 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 mit 4 satinierten 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 aktualisierten 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 ca. 94,88 qm und die Nutzfläche ca. 4,41 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

1. Das Vertragsobjekt ist bis spätestens zum 31. Juli 2020 vollständig herzustellen (einschließlich Gemeinschafts- und Außenanlagen).

2. Die Fristen verlängern sich jeweils um vom Bauträger nicht zu vertretende Bauverzögerungen (z.B. durch höhere Gewalt, Arbeitskampf oder witterungsbedingter Unmöglichkeit der Baufortführung im Sinne des § 175 Abs. 6 SGB III) und Verzögerungen durch Sonderwünsche. Derartige Verzögerungen hat der Bauträger dem Erwerber spätestens sechs Monate vor dem vereinbarten Bezugsfertigkeitstermin mitzuteilen, bei später eintretenden Verzögerungen unverzüglich nach deren Eintritt.

3. Wegen verspäteter Bezugsfertigstellung kann der Erwerber nur zurücktreten, wenn er dem Bauträger erfolglos eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen gesetzt hat. Der Rücktritt kann frühestens einen Monat nach dem vereinbarten Bezugsfertigkeitstermin erklärt werden. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform.

4. Der Erwerber darf die Baustelle in Abstimmung mit der Bauleitung und unter Einhaltung der von dieser vorgegebenen Sicherheitsmaßnahmen nach rechtzeitiger Voranmeldung betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und sich über die Ausführung von Sonderwünschen zu informieren. Die Bauleitung bleibt bei dem Bauträger. Zu Weisungen auf der Baustelle ist der Erwerber nicht befugt. Außer bei Körperschäden haftet der Bauträger bei Unfällen nur auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

V. Kaufpreis

1. Betrag

Der Kaufpreis beträgt

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) 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.

Die Bedingung zu d) teilt der Bauträger dem Erwerber direkt mit und schickt dem Notar eine Kopie des Schreibens.

Weitere 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. Abschlagszahlungen

Der Kaufpreis ist entsprechend dem Bauablauf in sieben Raten wie folgt zu zahlen:

30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten;

28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten;

11,9 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen;

11,2 % nach Einbau der Fenster einschließlich der Verglasung, nach Fertigstellung Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten;

7,0 % nach Fertigstellung der Estricharbeiten, Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und Durchführung der Fassadenarbeiten;

8,4 % bei Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;

3,5 % nach vollständiger Fertigstellung. Die vollständige Fertigstellung setzt die Beseitigung der im Übergabeprotokoll berechtigt festgestellten Mängel bzw. Erbringung dort festgestellter fehlender Leistungen voraus.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige vom-Hundert-Satz anteilig auf die übrigen Raten im Verhältnis der Prozentsätze zu verteilen.

Die einzelnen Abschlagszahlungen sind binnen 10 Bankarbeitstagen (Bankenstandort Frankfurt am Main) zu erbringen (Zahlungseingang auf dem Konto des Veräußerers entscheidet), nach Zugang der Bescheinigung des Notars über das Vorliegen der Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit (Ziffer V 2 a-c) als auch der Bauträger dem Erwerber schriftlich mitgeteilt hat, dass der für die jeweilige Abschlagszahlung erforderliche Baufortschritt erreicht ist.

Der Erwerber kann nach § 650m Abs. 2 BGB als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel 5 % des Gesamtkaufpreises von der ersten Abschlagszahlung einbehalten (so dass die Rate dann nur 25% statt 30 % des Kaufpreises beträgt). Dieser Einbehalt ist an den Bauträger zu zahlen, sobald dieser entweder eine Bürgschaft eines in

Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers i.H.v. 5 % des vereinbarten Kaufpreises als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel stellt oder das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist und die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen (also im Regelfall zeitgleich mit der Fertigstellungsrate). Schadensersatzansprüche wegen schuldhaft verspäteter Herstellung kann der Erwerber bei Zahlung des Einbehalts abziehen. Wegen unwesentlicher Mängel kann nach dem Gesetz im Regelfall nur das Doppelte der geschätzten Mängelbeseitigungskosten einbehalten werden.

4. Konto

Zahlungen sind nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des Notars ausschließlich auf das im Freigabeversprechen der Frankfurter Volksbank eG zu bezeichnende Konto vorzunehmen. Nur dann ist die Lastenfreistellung gesichert. Der Bauträger erklärt, seinen Anspruch in voller Höhe an das Kreditinstitut abgetreten zu haben; trotz Abtretung stehe ihm ein Anspruch auf Zahlung an das Kreditinstitut zu. Sollten Zahlungen nicht zur Lastenfreistellung erfolgen müssen, können diese dann nur auf das Konto

DE 93 5019 0000 6001 5317 25 erfolgen.

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 Grundstückseinmessung. Eventuelle Lohn- oder Materialpreiserhöhungen etc. gehen zulasten des Bauträgers.

6. Erschließungskosten

Der Bauträger trägt sämtliche Kosten für die Ersterschließung des Vertragsobjekts, insbesondere nach Baugesetzbuch wie nach Kommunal-

abgabengesetz, 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. Bei einer Änderung der Umsatzsteuer gibt der Bauträger jedoch die Änderung seiner Kosten für die Abschlagszahlungen weiter, deren Bautenstand zwei Monate nach der Umsatzsteueränderung oder später erreicht ist.

   Ausgenommen ist die erste Abschlagszahlung (Grundstücksrate – Beginn der Erdarbeiten) sowie Abschlagszahlungen, deren Bautenstand innerhalb von vier Monaten ab Vertragsschluss erreicht ist.

   Die Änderung beträgt jeweils 80 % der Umsatzsteueränderung (also etwa bei einer Steuererhöhung um 1 % von einer Basis von 119 auf 119,8).

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

Nach bezugsfertiger Herstellung ist das Vertragsobjekt hinsichtlich des dann erreichten Bautenstandes (auch für das Gemeinschaftseigentum) abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach vollständiger Fertigstellung abzunehmen.

Der Erwerber ist verpflichtet, die Abnahme binnen 14 Tagen nach Mitteilung des Bauträgers über die Bezugsfertigkeit bzw. vollständige Fertigstellung vorzunehmen.

Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjekts. Darüber ist ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen. Darin sind alle vom Erwerber gerügten Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen.

Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Der Notar wies auf die gesetzliche Regelung des § 640 Abs. 2 BGB hin. Danach gilt ein Werk auch dann als abgenommen, wenn der Bauunternehmer dem Erwerber nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Erwerber nicht innerhalb dieser Frist die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Der Bauunternehmer muss den Erwerber bei der Aufforderung zur Abnahme auf diese Rechtsfolge hinweisen.

2. Besitzübergabe

Der Besitz ist zu übergeben, sobald der Erwerber die Abnahme erklärt hat und alle fälligen Abschlagszahlungen erbracht sind oder Zug-um-Zug gegen Übergabe gezahlt werden. 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.

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 – bei mehreren Erwerbern jedem einzeln –, ihn bezüglich des Kaufobjekts in der Wohnungseigentümerversammlung 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 Erwerber 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. Grundbucherklärungen

1. 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.

2. 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:

   Die für den Erwerber zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar oder sein Vertreter die Löschung der Vormerkung beantragt ohne zugleich die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

Der Veräußerer darf den Notar gemäß der mit dem Erwerber getroffenen Vereinbarung schriftlich um Löschung ersuchen, wenn der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht.

Der Notar wird in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, den Löschungsantrag zu stellen, nachdem

a) er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Erwerbers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Veräußerer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und

b) der Erwerber nicht binnen sechs Wochen nach Absendung der in a) genannten Mitteilung des Notars nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis, bzw. einzelne Kaufpreisraten, bzw. die Kosten / Grunderwerbsteuer gezahlt seien.

   Der Notar ist ferner nicht verpflichtet die Löschung der Vormerkung zu veranlassen wenn der Erwerber binnen der Sechswochenfrist Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zustehe, oder wonach der Rücktritt des Veräußerers aus anderen Gründen unwirksam bzw. der Bauträgervertrag unwirksam sei.

Die Abtretung (nicht jedoch Verpfändung) des Anspruchs auf Auflassung und auf Verschaffung des Eigentums wird ausgeschlossen.

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 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, Torben Gallon 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 Sicherungseinbehalt 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**

beglaubigte Abschriften:
– jeder Vertragsteil nur auszugsweise
– die eingetragene Gläubigerin **ohne Auflassung**

einfache Abschriften:
– jeder Vertragsteil,
– Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,
– Gutachterausschuss des Landkreises
– der Veräußerer per E-Mail,
- die finanzierende Bank

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

XVI. Makler

Erwerber erklärt, dass ein Maklervertrag zwischen ihm und der Firma Mainhouse Immobilien, Pfarrer-Papon-Straße 25, 64546 Mörfelden-Walldorf mit einer Provisionspflicht von 5,95 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer bestehe.

Diese Angabe ist deklaratorisch; sie stellt nicht die Übernahme einer eventuellen Provisionsverpflichtung des Verkäufers dar und führt nicht zu einer Erweiterung

der Pflichten aus dem Maklervertrag oder zum Verzicht auf Einwendungen, hat jedoch Beweiswirkung zugunsten des Maklers.

XVII. Weitere Erklärungen der Beteiligten

Dem Erwerber ist bekannt, dass der Bauträger eine aus dem Nachbargrundstück noch zu vermessende Teilfläche erwerben möchte. Diese Teilfläche wird sodann mit dem vorhandenen Grundstück Gemarkung Königstädten Flur 10 Flurstück 880, 881 und 882 vereinigt bez. dem Grundstück als Bestandteil zugeschrieben. Der Spielplatz soll sodann auf den neuen Grundstücksteil verlegt werden.

Im Falle, dass der Spielplatz verlegt und nicht an der in dem der Teilungserklärung vom 14. November 2019, UR-Nr. 729/2019 K, des beurkundenden Notars anliegenden Freiflächenplan eingezeichneten Stelle errichtet wird, so ist der Erwerber schon jetzt damit einverstanden, dass an der Freifläche, an der derzeit der Spielplatz geplant ist, 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 bez. Vereinigung des neu zu erwerbenden Grundstücks mit dem Grundstück Gemarkung Königstädten Flur 10 Flurstück 880, 881 und 882 stehen, insbesondere zur Erklärung der Auflassung.

Der Erwerber stimmt schon jetzt den vorgenannten Änderungen zur Verlegung des Spielplatzes, der Bildung des Sondernutzungsrechtes an der Freifläche und Zuordnung des Sondernutzungsrechtes bei der Wohnung Nr. 4 zu.

Weiter erteilt der Erwerber dem Bauträger Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller zur Durchführung der vorstehenden Änderungen notwendigen Erklärungen.

XVIII. 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 28. Februar 2020 - UR-Nr. 125/2020 K

Veräußerer:

RLH Wohnungsbau GmbH
Amtsgericht Darmstadt unter HRB 97930

Käufer:

Frau Jasmin **Skala-Scholz** geb. Acker, geboren am 31.08.1983

Grundbuch des Amtsgerichts Rüsselsheim von **Königstädten**
Blatt 6347 (künftig Blatt neu)

Miteigentumsanteil von 91,39/1.000stel an Flur 10 Flurstück 880, 881, 882, Gebäude- und Freifläche, Blauer See, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 und dem Kellerraum im Untergeschoss Nr. 2 des ATP nebst zugeordneten Sondernutzungsrechten SP 1 und SP 2

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.

Beglaubigte Fotokopie

VOLLMACHTGEBER

RLH Wohnungsbau GmbH
Nordendstr. 48
64546 Mörfelden-Walldorf

vertr. durch den Geschäftsführer, **Herrn Almir Hodzic**

Die Vorgenannte erteilt folgende

VOLLMACHT:

Die Vorgenannte ist Eigentümerin von mehreren Immobilien.

Die RLH Wohnbau GmbH erteilt

Herrn	Ass. jur. NORBERT LINNENKEMPER
geboren am	27. Mai 1958
geschäftsansässig	Nordendstr. 48, D-64546 Mörfelden-Walldorf

eine umfassende Immobilienverkaufsvollmacht wie folgt:

Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, die Bedingungen des jeweiligen Kaufvertrages festzulegen, die Einigung über den Eigentumsübergang zu erklären und entgegenzunehmen sowie Grundbucheintragungen jeder Art einschließlich Löschungen zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt alle Erklärungen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen abzugeben, die zum Abschluss und zur Durchführung des jeweiligen Kaufvertrages erforderlich oder zweckdienlich sind.

Der Teil des Kaufpreises, der nicht zur Lastenablösung beim jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger zu verwenden ist, ist jeweils ausschließlich auf das Konto

IBAN: DE93 5019 0000 6001 5317 25

bei der FRANKFURTER VOLKSBANK zu zahlen.

Der Bevollmächtigte ist weiter ermächtigt, den zu veräußernden Grundbesitz mit Grundpfandrechten für deutsche Kreditinstitute in beliebiger Höhe samt beliebigen Nebenleistungen zu belasten, ihn in Ansehung solcher Grundpfandrechte der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen (auch nach § 800 ZPO) und die Eintragung solcher Grundpfandrechte und der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Für den Vollmachtgeber kann jedoch keinerlei persönliche Schuldhaft übernommen werden. Im Innenverhältnis, also vom Grundbuchamt nicht zu prüfen, wird bestimmt, dass die Vollmacht zur Bestellung von vorgenannten Grundpfandrechten jedoch nur zur Mitwirkung bei der Kaufpreisfinanzierung des Käufers gebraucht werden darf und eine entsprechende eingeschränkte Zweckbestimmungserklärung daher bei der Grundschuldbestellung vereinbart werden muss.

Der entsprechende Passus im Kaufvertrag für die Belastungsvollmacht muss lauten:

„Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung

1. Um die Sicherung von Darlehen schon vor Eigentumsumschreibung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung von Hypotheken und Grundschulden (auch vollstreckbar nach § 800 ZPO) zugunsten von deutschen Kreditinstituten am verkauften Grundbesitz als derzeitiger 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 Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung und 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 Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung
Zahlungen gemäß a) sind ausschließlich zu leisten wie dies in den Bestimmungen des Kaufvertrags vereinbart ist.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten
Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld
Die bestellte Grundschuld darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

2. Der Verkäufer erteilt dem Käufer – je einzeln -

Vollmacht,

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 dem Notar (Kaufvertragsnotar) 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. Soweit die vorstehende Vollmacht an mehrere Käufer erteilt worden ist, bevollmächtigen diese sich wiederum gegenseitig zu ihrer Vertretung mit der Maßgabe, dass jeder von ihnen berechtigt ist, den jeweils anderen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen und den Rangrücktritt der Vormerkung hinter die Grundpfandrechte zu bewilligen und zu beantragen.

4. Die Vollmachten gelten über den Tod der Vollmachtgeber hinaus und erlöschen sechs Monate nach der sachgerechten Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch."

Weiter zur hiesigen Vollmacht:

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Bevollmächtigte nicht befreit. Untervollmacht darf nur für Vollzugszwecke und Finanzierungszwecke (Belastungsvollmacht an den Erwerber) erteilt werden.

Die hiesige Vollmacht erlischt nicht aus einem der in § 672 Satz 1 BGB genannten Gründe, gilt also insbesondere über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

Datum: 19.02.20

Unterschrift Hohoc Amir

Ortsgericht Mörfelden-Walldorf I
Flughafenstr. 37 / Rathaus Walldorf
64546 Mörfelden-Walldorf

Herr Almir Hodzic, geb. 02.02.1984, wohnhaft in, , Margaretenstr. 34, 63325 Langen
dienstansässig in Mörfelden-Walldorf, ausgewiesen durch Reisepass, hat die umseitige Unterschrift vor mir vollzogen.

Dies wird hiermit öffentlich beglaubigt.

Mörfelden-Walldorf, den 19.02.2020

DER ORTSGERICHTSVORSTEHER

I.V.

Wünsch
(stellv. Ortsgerichtsvorsteherin)

Tgb.-Nr.: W 68/2020
Gebühr: € 6,00 bezahlt

Vorstehende Fotokopie ist eine vollständige und einwandfreie Wiedergabe der mir vorliegenden Urschrift und wird hiermit beglaubigt.

Mörfelden-Walldorf, den 28. Februar 2020
Stadtteil Walldorf

Notar