

Urkundenrolle Nr. _____ für 2021

V e r h a n d e l t

zu _____, am2021

Vor dem unterzeichneten Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts

.....

mit dem Amtssitz in _____,

erschien:

Herr/Frau
geboren am
Steueridentifikationsnummer:,

-nachstehend „Erwerber“ bzw. „Anbietender“ oder „Käufer“ genannt-.

Der Erschienene wies sich aus durch amtlichen Lichtbildausweis.

Auf Frage des Notars bestätigt der Beteiligte, dass der Notar oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, auf die sich die nachfolgende Beurkundung bezieht, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit nicht tätig war oder ist.

Im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG erklärt der Erwerber, dass

1. er mit der Abwicklung des Vertrages durch den Notar Peter Pfeiffer oder die Notarin Carla von der Heyde mit dem Amtssitz in Hildesheim einverstanden ist und die Bevollmächtigung von dessen/deren Notarangestellten zum Zwecke der Durchführung des Vertrages ausdrücklich wünscht;
2. ihm der Entwurf des der heutigen Urkunde zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts nebst nachzitiertes Bezugsurkunden von dem das Angebot beurkundenden Notar vor jedenfalls zwei Wochen zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Zeit und Gelegenheit hatte, sich rechtlich und wirtschaftlich mit dem Kaufvertrag und dem sonstigen Vertragswerk auseinanderzusetzen bzw. sich entsprechend (auch steuerlich) beraten zu lassen.

Der Erwerber ließ folgendes

Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages

beurkunden und erklärte:

I. Kaufangebot

Der Erwerber bietet der im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218707 eingetragenen Gesellschaft

Carestone Hohenstein GmbH mit Sitz in Garbsen,
Geschäftsanschrift: Steinriede 14, 30827 Garbsen,

- nachstehend „**Angebotsempfänger**“ bzw.
„**Veräußerer**“ oder „**Verkäufer**“ genannt -,

den Abschluss des in der **Anlage** zu dieser Niederschrift wiedergegebenen Kauf- und Bauerrichtungsvertrags an.

1. Inhalt des Angebots ist, dass die Annahme des Angebots nur **rechtswirksam** ist, wenn sie zur Niederschrift eines deutschen Notars erklärt wird. Der Vertrag kommt bereits mit der notariellen Beurkundung der Annahme zustande; des Zugangs der Annahmeerklärung beim Käufer bedarf es also nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, dem Anbietenden eine Ausfertigung der Annahmeerklärung unverzüglich zu übersenden.
2. Das Angebot ist bindend und unwiderruflich bis zum **Ablauf von vier Wochen ab heute** (= Bindungsfrist). Nach Ablauf der vierwöchigen Frist erlischt das Angebot.
3. Das Recht des Angebotsempfängers auf Annahme ist nicht abtretbar.

II. Auflassungsvollmacht

1. Der Erwerber **bevollmächtigt** (unwiderruflich) den Veräußerer - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen - bei Annahme des Angebots im Namen des Erwerbers die **Auflassung** des veräußerten Sondereigentums (= Vertragsgegenstand gemäß Angebotsanlage) zu erklären und entgegenzunehmen und die **Bewilligung** zur Eintragung des Eigentumswechsels zu erklären.
2. Mit der Abwicklung des Vertrages wird Notar Peter Pfeiffer oder Notarin Carla von der Heyde mit dem Amtssitz in Hildesheim, Bahnhofsallee 33, 31134 Hildesheim, - nachstehend auch "**amtierender Notar**" genannt -, beauftragt und bevollmächtigt, sofern die Annahme vor Notar Peter Pfeiffer, der mit ihm beruflich in Sozietät verbundenen Notarin Carla von der Heyde

oder derer beiden Vertreter oder Nachfolger im Amt beurkundet wird. Soweit in dem anliegenden Vertrag Vollmachten und Vollzugaufträge an den amtierenden Notar bzw. den namentlich nicht aufgeführten Notar erteilt werden, wird somit der Notar Peter Pfeiffer oder Notarin Carla von der Heyde, Hildesheim, ermächtigt und beauftragt. Sofern die Annahme an einer anderen Notarstelle beurkundet wird, erfolgt die Abwicklung nicht durch den amtierenden Notar; die nachstehend erteilte Durchführungs- und Änderungsvollmacht für die Notarangestellten gilt dann nicht.

3. Der das Angebot beurkundende Notar wird angewiesen, nach Beurkundung folgende Abschriften/Ausfertigungen seiner Urkunde zu fertigen und wie folgt zu übersenden:
 - a) eine Ausfertigung direkt zu Händen des Veräußerers;
 - b) zwei beglaubigte Fotokopien direkt zu Händen des Erwerbers;
 - c) eine einfache Fotokopie an das zuständige Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle);
 - d) zwei einfache (davon eine ungebundene) Fotokopien, drei beglaubigte Fotokopien und eine Ausfertigung zu Händen des Notars Peter Pfeiffer, Bahnhofsallee 33, 31134 Hildesheim;
 - e) eine einfache Fotokopie an den Sondereigentumsverwalter WH Verwaltungsgesellschaft mbH, Steinriede 14, 30827 Garbsen.

III. Schlussbestimmungen

1. Zustimmungen zu dieser Urkunde erlangen allen Beteiligten gegenüber Wirksamkeit mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar, welcher allseits ermächtigt wird, die für das Wirksamwerden dieser Erklärungen erforderlichen Rechtshandlungen für und gegen alle Beteiligten entgegenzunehmen und abzugeben.
2. Soweit in dieser Urkunde vom amtierenden Notar die Rede ist, ist damit auch die mit ihm beruflich in Sozietät verbundene Notarin, deren Vertreter, Verwalter oder Nachfolger im Amt bezeichnet.

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, **die Anlage 1** ihm zur Durchsicht vorgelegt, Niederschrift und **Anlage 1** on ihm genehmigt und Niederschrift, wie folgt, unterschrieben:

Anlage zum Angebot vom _____ 2021
 Urkunde Nr. _____ / 2021 des Notars.....

Kaufvertrag § 1 Grundbuchstand, Rechtsverhältnisse

1.

Die Carestone Hohenstein GmbH ist Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Schwalbach verzeichneten Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von **Breihardt Blatt 1887**:

BV- lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Bezeichnung	Größe in m ²
2	Breithardt	86/3	Gebäude- und Freifläche, Johanneswiese	1.964
3	Breithardt	90/1	Gebäude- und Freifläche, Langgasse	2.605
4	Breithardt	55/2	Gebäude- und Freifläche, Langgasse	383

Diese Grundstücke werden zu einem Grundstück im Rechtssinne vereinigt.

Dieses Grundstück erhält die postalische Anschrift: „Langgasse 87, 65329 Hohenstein“, **nachstehend: Grundbesitz oder Grundstück.**

Die Carestone Hohenstein GmbH errichtet auf dem vorgenannten Grundstück ein Seniorenzentrum mit 89 Pflegeappartements und ein Wohngebäude mit 18 betreuten Wohnungen nebst den zugehörigen Gemeinschafts- und Funktionsräumen in zwei getrennten Gebäuden.

Dieses Grundstück und die zu errichtenden Gebäude sowie die baulichen Anlagen sind langfristig an den Betreiber von Pflegeheimen mit zwei Mietverträgen (Seniorenzentrum/Wohngebäude) vermietet worden.

Diesen Grundbesitz wird die Carestone Hohenstein GmbH als Eigentümer in der Weise teilen, dass in dem von ihr zu errichtenden Seniorenzentrum 89 Pflegeappartements und 18 betreute Wohnungen in der Weise zu Sondereigentumseinheiten aufgeteilt werden, dass mit dem jeweiligen

Miteigentumsanteil am Grundbesitz das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit verbunden wird.

Nachfolgende Sondereigentumseinheit ist Gegenstand und Vertragsobjekt dieses Kaufvertrages.

Die Carestone Hohenstein GmbH wird Eigentümerin eines im Teileigentums- bzw. Wohnungsgrundbuch unter Bestandsverzeichnis Nr. 1 verzeichneten

.../10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück,

Gemarkung Breithardt,
Flurstück 86/3,
Gebäude- und Freifläche, Johanneswiese,
zur Größe von 1.964 m²,

Gemarkung Breithardt,
Flurstück 90/1,
Gebäude- und Freifläche, Langgasse,
zur Größe von 2.605 m²,

Gemarkung Breithardt,
Flurstück 383,
Gebäude- und Freifläche, Langgasse,
zur Größe von 383 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pflegeappartement im Untergeschoss 2 / Untergeschoss 1 / Erdgeschoss / Obergeschoss im Seniorenzentrum (stationäre Pflege), Nr. ... des Aufteilungsplanes,

verbunden mit dem Sondereigentum an der betreuten Wohnung im Untergeschoss 1 / Obergeschoss 1 / Obergeschoss 2 im Wohngebäude (betreutes Wohnen), Nr. ... des Aufteilungsplanes,

-einzutragen im Teileigentums- bzw. Wohnungsgrundbuch
des Amtsgerichts Bad Schwalbach
von **Breithardt Blatt (NEU)**-,

- nachstehend „**Vertragsgegenstand**“ genannt -.

Der Grundbesitz **ist** in Abteilung II nicht belastet.

Der Grundbesitz **ist** in Abteilung III wie folgt belastet:

lfd. Nr. 3 : 680.000,00 € Grundschuld ohne Brief
für die Volksbank eG, Nienburg.

lfd. Nr. 4 : 2.000.000,00 € Grundschuld ohne Brief
für die Volksbank eG, Nienburg.

In Abteilung II des Grundbuches **wird** eingetragen:

Grunddienstbarkeit
(Nutzungsbeschränkung und Überlassungsverpflichtung).

Das vorstehende Recht in Abt. II wird vom Käufer übernommen, unter Eintritt in alle der Eintragungsbewilligung zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen.

Zur Finanzierung des Ankaufes hat der Verkäufer den Grundbesitz mit den oben genannten Finanzierungsgrundschulden Abt. III Nrn. 3 und 4 belastet.

Die eingetragenen Finanzierungsgrundschulden (nach Bildung von Sondereigentumseinheiten Globalgesamtgrundschulden) sind bei Eigentumsübergang des Sondereigentums auf den Erwerber zu löschen oder das Sondereigentum ist aus der Pfandhaft zu entlassen.

Bestellte und evtl. noch zu bestellende Globalgrundpfandrechte zur Finanzierung der Errichtung des Bauvorhabens sind bei Eigentumsübergang auf den Erwerber zu löschen oder das Teileigentum ist aus der Pfandhaft zu entlassen. Sofern einer derartigen Globalgrundschuld der Vorrang vor der Auflassungsvormerkung für den Erwerber eingeräumt wird, wird der amtierende Notar angewiesen, Zug um Zug gegen Einräumung des Vorrangs durch den Vormerkungsberechtigten eine entsprechende Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 MaBV bei der Globalgläubigerin anzufordern und dem Käufer hiervon eine Abschrift auszuhändigen.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt durch Einsicht in einen einfachen Grundbuchausdruck mit dem Stand vom 28.01.2021 nebst Aktualitätsnachweis vom2021 festgestellt und erörterte den Inhalt mit den Vertragsparteien.

2.

Der Verkäufer errichtet auf dem vorgenannten Grundstück ein Seniorenzentrum mit insgesamt 89 Pflegeappartements und ein Wohngebäude mit 18 betreuten Wohnungen nebst den zugehörigen Gemeinschafts- und Funktionsräumen, gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, Anlage 1 der **Grundlagenurkunde** vom 28.01.2021 -UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim-, auf die gemäß § 13 a BeurkG verwiesen wird.

Zu diesem Zweck hat der Verkäufer mit Urkunde vom 28.01.2021 -UR-Nr. 34/2021 des Notars Peter Pfeiffer in Hildesheim - (= **Teilungserklärung**), den Grundbesitz gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile geteilt in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das

Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit verbunden wird. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 04./07.08.2020 beantragt (Anlage 3 der Teilungserklärung). Auf die Teilungserklärung wird ebenfalls gemäß § 13 a BeurkG verwiesen.

Klargestellt wird dabei, dass die in **Anlage 4** zur Teilungserklärung angegebene Gesamtgrundfläche je Sondereigentumseinheit sich nicht ausschließlich auf die abgeschlossenen Räume des Sondereigentums bezieht, sondern die anteilige Gemeinschaftsfläche mit umfasst. Die in der genannten Anlage zu jeder Einheit angegebene Gesamtgrundfläche entspricht daher nicht der tatsächlichen Größe der Sondereigentumseinheit.

Die Flächen für die einzelnen Sondereigentumseinheiten und die Gemeinschaftsflächen sind aus den der Grundlagenerkünde vom 28.01.2021 - UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim- als Anlage 2 „Mietverträge“, und in der Teilungserklärung vom 28.01.2021 UR-Nr. 34/2021 (Notar Peter Pfeiffer, Hildesheim) als Anlage 4 beigefügten „Tabellarischen Auflistung der Sondereigentumseinheiten mit Flächenaufstellung und Miteigentumsanteilen und anteiligen Mietzinsen“ ersichtlich.

Die Teilungserklärung enthält darüber hinaus die Gemeinschaftsordnung und die sonstigen, das Rechtsverhältnis der künftigen Eigentümer untereinander regelnden Bestimmungen.

Der Verkäufer behält sich vor, zum Zwecke der Finanzierung des Bauvorhabens noch Grundschulden zu bestellen.

Soweit zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen der Baugrundstücke und der Gebäude Leitungen, Kanäle, Kanalschächte u.a. verlegt sind oder verlegt werden müssen bzw. technische Anlagen installiert sind oder werden und zur Sicherung solcher Anlagen von dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch gefordert wird, werden solche Rechte ebenfalls vom Käufer übernommen. Der Verkäufer ist berechtigt und vom Käufer bevollmächtigt, solche Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und deren näheren schuldrechtlichen Inhalt festzulegen sowie etwa erforderlichen Rangänderungen zuzustimmen.

Der Verkäufer hat mit der im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau unter HRB 96425 eingetragenen Argentum Holding GmbH - (nachfolgend auch „**Mieter**“ oder „**Betreiber**“ genannt) - hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude zwei Mietverträge abgeschlossen. Die Mietverträge nebst Anlagen sind der Grundlagenerkünde vom 28.01.2021 -UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim- als Anlage 2 (Anlage 2.1 Mietvertrag für stationäres Pflegeheim und Anlage 2.2 Mietverträge für betreutes Wohnen) beigefügt.

Der Erwerber tritt entsprechend § 566 BGB im Verhältnis zum Veräußerer mit allen Rechten und Pflichten (anteilig) - im Innenverhältnis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs - in die ihm bekannten **Mietverhältnisse** mit dem Betreiber ein.

Der Erwerber übernimmt, duldet und verpflichtet sich zum Abschluss sachdienlicher Änderungen der Mietverträge zwischen dem Veräußerer, nachfolgend der Eigentümergemeinschaft, als Vermieter und dem Betreiber als Mieter, die von den Mietvertragsparteien als sachdienlich erachtet werden. Bei der Eigentümergemeinschaft als Vermieterin genügen insoweit Mehrheitsentscheidungen.

Die Mietverhältnisse gehen mit Umschreibung des Eigentums auf den Käufer über (§ 566 BGB). Der Käufer ermächtigt und bevollmächtigt die Sondereigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, und insbesondere den Verwalter selbst, alle vertraglichen Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen ab Eigentumsumschreibung für ihn auszuüben, und verpflichtet sich, sämtliche hierfür etwa noch erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen. Bezüglich der Abstimmung in mietrechtlichen Fragen sollen die notwendigen Entscheidungen durch Mehrheitsbeschluss der Sondereigentümergeinschaft getroffen werden. Dazu verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Sondereigentümergeinschaft und verpflichtet sich, seine Rechtsnachfolger mit Verpflichtung zu entsprechender Weiterverpflichtung zu verpflichten.

Die Verteilung der Mietzinsen ist, wie sich insbesondere auch aus den besonderen in der heutigen Beurkundung nochmals erörterten Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ergibt, von der Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten unabhängig und richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Dies gilt insbesondere bei eventuellen Mieteinhalten, Mietsteigerungen, Mietminderungen und Neuvermietungen. Der Verteilungsschlüssel findet dann jeweils prozentuale Anwendung. Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in die bestehenden Rechtsverhältnisse zum Stande der Weiterveräußerung aufzuerlegen mit der Maßgabe einer gleichen Weiterverpflichtung bei Folgeveräußerungen.

Der anfängliche monatliche Mietzins gemäß § 8 des Mietvertrages für das stationäre Pflegeheim vom 20.06./02.07.2020 und der anfängliche jährliche Mietzins gemäß § 5 des Mietvertrages für das betreute Wohnen (Anlagen 2.1 (1) und 2.1 (2) zur Grundlagenurkunde vom 28.01.2021 UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim), ergeben sich für den Käufer bezogen auf den Vertragsgegenstand aus der als Anlage 4 zur Teilungserklärung vom 28.01.2021 UR-Nr. 34/2021, beigefügten Kaufpreisliste mit der Auflistung der einzelnen Appartements (stationäre Pflege) und Wohnungen (betreutes Wohnen) und der Ausweisung der monatlichen anteiligen Mietzinskosten. Im Übrigen verweisen die Parteien auf die Bestimmungen der Mietverträge.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass der Verkäufer dem Mieter im Hinblick auf die Gesamtlaufzeit der Mietverträge für stationäre Pflege und betreutes

Wohnen eine neunmonatige mietfreie Zeit ab Übergabe an den Mieter gewährt hat. Aufgrund dieser mietfreien Zeit erhält der Käufer für die ersten sechs Monate ab Übergabe an ihn keine anteiligen Mietzinsen. Die gem. Mietverträgen vom Mieter nicht gezahlten Mietzinsen in den Monaten 7 bis 9 zahlt der Verkäufer an den Käufer. Somit erhält der Käufer in den ersten 6 Monaten ab Übergabe des Kaufgegenstandes an ihn keine anteiligen Mietzinsen, ab dem 07. Monat ab Übergabe des Kaufgegenstandes an ihn die anteiligen vollen Mietzinsen.

Der Käufer wurde auf die Regelung des § 20 der Mietverträge hingewiesen. Danach wird der Mieter dem Vermieter jeden Fall der Änderung in der Geschäftsführung des Mieters, den Gesellschafterwechsel i.S. eines Verkaufs oder sonstiger Übertragung von Geschäftsanteilen (gleichgültig in welcher Weise) am Mieter, oder der Übertragung sämtlicher wesentlicher Vermögenswerte unverzüglich jedoch spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Verkauf und der Übertragung unter Angabe des neuen Gesellschafters bzw. der neu eintretenden Partei anzeigen und sodann ggf. durch Übermittlung eines Handelsregisterauszugs. bzw. Vorlage des entsprechenden Vertrages dokumentieren. Dies stellt eine vertragswesentliche Verpflichtung nach § 6.2 lit. h) dar. Auch der Vermieter wird dem Mieter einen Gesellschafterwechsel unverzüglich nach Vollzug spätestens innerhalb von 4 Wochen ggf. durch Übermittlung eines Handelsregisterauszugs mitteilen.

Zum ersten **Verwalter** ist die im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB Nr. 208620 eingetragene - **WH Verwaltungsgesellschaft mbH**, Geschäftsanschrift: 30827 Garbsen, Steinriede 14 bestellt worden und ihr eine Verwaltervollmacht erteilt worden. Dem Verwalter obliegt über die Verwaltung des Eigentums hinaus auch die Mietverwaltung. Der Verwaltervertrag vom 13.01.2021 ist der Grundlagenurkunde vom 28.01.2021 -UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim- als Anlage 5 beigefügt.

Der Käufer tritt hiermit in seiner Eigenschaft als künftiger Eigentümer und Vermieter mit Wirkung zum Besitzübergang dem Verwaltervertrag bei und erteilt dem Verwalter die betreffende Vollmacht und verpflichtet sich vorsorglich zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages und bietet hiermit dem Verwalter den entsprechenden Abschluss an.

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in die bestehenden Rechtsverhältnisse zum Stande der Weiterveräußerung aufzuerlegen mit der Maßgabe gleicher Weiterverpflichtung bei Folgeveräußerung.

3.

Die Beteiligten verweisen gemäß § 13 a BeurkG auf die Teilungserklärung vom 28.01.2021 -UR-Nr. 34/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim-, nebst zugehörigem Aufteilungsplan und auf die Grundlagenurkunde vom 28.01.2021 -UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim- nebst allen Anlagen samt der Bau - und Ausstattungsbeschreibungen, die hier je in beglaubigter Abschrift vorliegen. Sie machen damit den Inhalt dieser Verweisungsunterlagen zum Inhalt ihrer heute beurkundeten Erklärungen. Der Inhalt dieser Unterlagen ist ihnen

bekannt, Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Die Beteiligten verzichten auf das Vorlesen und das Beifügen zur heutigen Urkunde. Dem Käufer wurde je eine beglaubigte Abschrift der Verweisungsunterlagen ausgehändigt.

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Der Veräußerer verkauft und überträgt dem Erwerber - einem Erwerber zu Alleineigentum, mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen - den vorstehend in § 1 Ziff. 1. näher bezeichneten Vertragsgegenstand nebst allen Bestandteilen und, soweit im Eigentum des Veräußerers stehend, Zubehör - nachstehend auch **“Vertragsgegenstand”** genannt -.
2. Zu diesem Vertrag ist, nach dem Inhalt der Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich, da es sich um Erstveräußerung handelt.

§ 3 Bauverpflichtung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Seniorenzentrum und das Wohngebäude und insbesondere das Vertragsobjekt des Käufers nach den anerkannten Regeln der Bautechnik unter Verwendung normgerechter Baustoffe bezugs- und gebrauchsfertig zu errichten. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Gebäude nach dem Standard KfW 55 herzustellen. Mit den Bauarbeiten zur Errichtung des Seniorenzentrums und des Wohngebäudes wird im April 2021 begonnen.
2. Soweit in der heutigen Urkunde oder in zusätzlichen Anlagen zur heutigen Urkunde nichts anderes festgelegt ist, gelten für die Pflicht des Verkäufers zur Errichtung der Bauwerke die Teilungserklärung vom 28.01.2021 -UR-Nr. 34/2021 des Notars Peter Pfeiffer in Hildesheim-, dort die als Anlage 2 in Bezug genommenen Anlagen (Aufteilungspläne), sowie die der vorbezeichneten Grundlagenurkunde vom 28.01.2021 -UR-Nr. 35/2021 des Notars Peter Pfeiffer in Hildesheim- als Anlage 1 beigefügte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen. Angaben, die außerhalb der heutigen Urkunde oder außerhalb von Urkunden, auf die in dieser Urkunde verwiesen wird, gemacht wurden (z.B. in Prospekten etc.), sind für den Verkäufer nicht verbindlich. Hierauf wurde der Käufer hingewiesen. Der Käufer erklärt, dass seine Kaufentscheidung ausschließlich auf der Grundlage der genannten Bezugsurkunden und deren Anlagen getroffen ist und auch dann Bestand haben soll, falls sich etwaige zusätzliche oder abweichende Angaben in Prospekten als unrichtig herausstellen sollten.

Soweit der jetzige Bautenstand bzw. mit dem Betreiber getroffene nachträgliche Vereinbarungen von den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen und von den Bauplänen abweichen, wird dies in Verbindung mit der Ausführungsplanung als Vertragserfüllung anerkannt. Dies gilt jedoch nicht, soweit die Bauwerke nicht mehr dazu geeignet sein sollten, als Pflegeeinrichtung im Sinne von § 4 der Mietverträge genutzt zu werden, oder wesentlich von dem in den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen vereinbarten Qualitätsstandard abgewichen

werden sollte. Als wesentlich gelten jedenfalls solche Abweichungen, die den Betreiber zur Minderung der Mietzinsen berechtigen würden.

Der Käufer erklärt, dass der Verkäufer ihm außerhalb der Urkunde in Anzeigen oder anderen öffentlichen Äußerungen keine Zusagen zur Beschaffenheit des Bauwerks gemacht hat, die nicht in den Baubeschreibungen, in den Bauplänen oder in dieser Urkunde ihren Niederschlag gefunden haben. Soweit in den Plänen Einrichtungsgegenstände durch Zeichnung dargestellt sind, die nicht im Kaufvertrag als mitverkauft oder in den Mietverträgen mit der Argentum Holding GmbH (Anlage 2 zur Grundlagenurkunde) aufgeführt sind, handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsanschlüsse. Solche Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers.

Die Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Sondereigentumseinheiten sowie der Gemeinschaftsflächen sind, wie aus der Anlage zu den Mietverträgen ersichtlich, ermittelt worden.

Geringfügige Abweichungen von den in den Bauplänen angegebenen Wohn- und Nutzflächen nach unten, sofern sie 3 % nicht überschreiten, werden zugelassen und haben keinen Einfluss auf den nachstehend vereinbarten Kaufpreis oder auf den sonstigen Vertragsinhalt. Flächenüberschreitungen sind unerheblich. Dies gilt nur, soweit und solange auch der Betreiber wegen der Flächenabweichung keine Ansprüche geltend macht. Angaben zur Bauausführung oder zur Wohnfläche, die außerhalb der heutigen Urkunde oder außerhalb von Urkunden, auf die in dieser Urkunde verwiesen wird, gemacht wurden (z.B. in Exposés o.ä.), sind nicht verbindlich. Hierauf wurde der Käufer hingewiesen.

3. Der Verkäufer ist zu Änderungen der Art der Bauausführung, der Baustoffe und der Einrichtungsgegenstände berechtigt, soweit sich diese technisch oder aufgrund behördlicher Forderungen als notwendig erweisen und damit keine Wertminderung verbunden ist.
4. Der Verkäufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand bis zum 01.02.2023 bezugsfertig zu errichten und danach an den Mieter zu übergeben. Er ist bis spätestens zum 01.04.2023 fertigzustellen und an den Käufer zu übergeben. Nach Übergabe an den Mieter ist der Vertragsgegenstand dem Käufer zu übergeben, die Zahlung der bis dahin jeweils fälligen Kaufpreistraten jedoch vorausgesetzt. Eine frühere Fertigstellung / Bezugsfertigkeit behält sich der Verkäufer vor.

Für die Einhaltung des Fertigstellungstermins wird vorausgesetzt, dass die Bauausführung nicht von der vom Käufer genehmigten Ausführungsplanung und den ansonsten maßgeblichen Bau- und Ausstattungsbeschreibungen abweicht. Der Verkäufer ist an den vereinbarten Fertigstellungstermin nicht gebunden, wenn er durch die Ausführung von Sonderwünschen des Käufers oder durch sonstige Umstände, die ausschließlich der Käufer zu vertreten hat, nicht eingehalten werden kann. Der Verkäufer wird in diesem Fall dem Käufer unter Berücksichtigung des angemessenen Zeitmehraufwandes den voraussichtlichen Zeitpunkt der vollständigen Herstellung schriftlich ankündigen. Auf Verlangen des

Verkäufer hat der Käufer bei der schriftlichen Festlegung des jeweiligen voraussichtlichen Fertigstellungstermins mitzuwirken. Witterungsbedingte Verzögerungen sowie Verzögerungen, die durch höhere Gewalt, Behördenauflagen oder durch Funde von geschichtlicher Bedeutung im Bebauungsbereich verursacht werden, sind von dem Verkäufer ebenfalls nicht zu vertreten. Die vorstehende Vereinbarung entbindet den Käufer nicht von seiner Pflicht, dem Verkäufer eine Nachfrist zur Erfüllung zu setzen.

Dem Käufer ist bekannt, dass dem Betreiber gemäß den abgeschlossenen Mietverträgen für die Zeit von 9 Monaten ab Laufzeitbeginn nach Übergabe die Mietzinszahlungen erlassen wurden. Die in den Monaten 7 – 9 erlassenen Mietzinsen zahlt der Verkäufer anteilig an den Käufer.

5. Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht zur Durchführung aller Geschäfte und Aufgaben im Rahmen des Bauvorhabens des Verkäufers, insbesondere für die Abgabe sämtlicher zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Erklärungen gegenüber Privaten und Dritten. Der Verkäufer verpflichtet sich, auf eigene Kosten für das Bauwerk eine Bauleistungsversicherung abzuschließen und diese zum Zeitpunkt des Besitzübergangs um eine Wohngebäudeversicherung zu ergänzen.
6. Spätestens zum Beginn der Verwaltung durch den Verwalter gemäß § 1 Ziffer 2, die gemäß Teilungserklärung mit Wirkung zum Zeitpunkt der Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit an den ersten Käufer erfolgt, verpflichtet sich der Verkäufer, dem Verwalter die zur Bewirtschaftung des Seniorenpflegeheims und des Wohngebäudes erforderlichen Unterlagen, wie z. B. eine Kopie der Baugenehmigung mit dazugehörigen genehmigten Bauplänen, technische Betriebsanleitungen und Revisionsunterlagen etc. zu übergeben. Der Verkäufer ist weiter verpflichtet, dem Verwalter zu diesem Zeitpunkt auch das Original des mit dem Betreiber des Seniorenpflegeheims und des Wohngebäudes abgeschlossenen Mietverträge nebst dazugehörigen Nachträgen zu übergeben.

§ 4 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beträgt insgesamt

...€

(in Worten: .../100 Euro).

Dieser Gesamtkaufpreis teilt sich auf in 3 % Kosten für Grund und Boden und 93 % Gebäudewert und 4 % Außenanlagen.

Den Einrichtungskostenzuschuss gemäß den „Vereinbarungen zu den Mietverträgen“ (Nachtragsvereinbarungen (Anlagen Grundlagenurkunde 2.1 (2) und Grundlagenurkunde 2.2 (2)) § 2 trägt der Verkäufer.

Die Aufteilung hat lediglich beschreibenden Charakter. Der Notar erläuterte, dass die Finanzämter frei seien, die Aufteilung zu überprüfen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Aufteilung übernimmt der Verkäufer nicht.

2. Beiträge zu Erschließungskosten i. S. d. BauGB und Anliegerbeiträge im Sinne des KAG für die Herstellung beitragspflichtiger Anlagen, die bereits errichtet sind oder zur Bezugsfertigstellung noch erforderlich sind, sind im Kaufpreis enthalten und vom Verkäufer bezahlt oder noch zu zahlen. Alle künftig nach Bezugsfertigstellung entstehenden Beiträge für die Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen hat der Käufer anteilig zu zahlen. Der Verkäufer versichert, dass alle bisher angeforderten Beiträge beglichen sind und ihm keine Beiträge gestundet wurden.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind Kosten, Gebühren und Steuern, die durch den Abschluss, die Durchführung und den Vollzug dieses Vertrages entstehen, sowie die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer.

§ 5 Fälligkeit und Zahlung

1. Allgemeine Voraussetzungen für die Fälligkeit der im Folgenden genannten Kaufpreisteile sind:
 - a) Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen.
 - b) Die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch.
 - c) Sicherung der Freistellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach dieser Urkunde vom Käufer übernommen werden und mit zu übertragen sind.

Sofern Globalgrundpfandrechte auf dem Grundbesitz eingetragen sind oder werden, ist die Lastenfreistellung gesichert, wenn dem amtierenden Notar die Freistellungsverpflichtung (§ 3 Abs. 1 MaBV) der Gläubigerin vorliegt, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den 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 Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein.

- d) Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben gemäß § 3 der zuständigen Baugenehmigungsbehörde ist erteilt worden.

Der amtierende Notar wird ersucht, den Vertragsbeteiligten die Voraussetzungen zu a) bis d) schriftlich mitzuteilen.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben gemäß § 3 wurde am 20.07.2020 beantragt. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im März 2021 gerechnet.

Anstelle der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen kann der Verkäufer in Höhe der jeweils fälligen Beträge dem Käufer oder dessen den Kaufpreis finanzierenden Gläubigern ersatzweise eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV einer inländischen Bank oder Sparkasse, zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte, auf seine Kosten zur Verfügung stellen. Die Übergabe der Bürgschaft vom Verkäufer an den Käufer bzw. dessen Gläubiger erfolgt jeweils mit Rechnungsstellung. Die Bürgschaft ist an die Bank zurückzugeben, sobald der Verkäufer die Rückgabe verlangt, nicht aber bevor die vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind und der Bautenstand für die gezahlten Beträge gemäß nachstehendem Absatz gegeben ist.

Auf den Gesamtkaufpreis sind folgende Raten zu zahlen:

- a) **25 %** nach Beginn der Erdarbeiten (hierbei ist der Sicherheitseinbehalt von 5 % gemäß § 650 m (2) BGB bereits berücksichtigt, dementsprechend 30 % - 5 % Sicherheitseinbehalt = 25 %),
- b) **28 %** nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
- c) **11,9 %** nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, sowie nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen
- d) **7,0 %** nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung,
- e) **9,1 %** nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten sowie nach Fertigstellung der Estricharbeiten und nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- f) **10,5 %** nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe, sowie nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten,
- g) **3,5 %** nach vollständiger Fertigstellung, zusätzlich 5 % Sicherheitseinbehalt aus der ersten Rate zu a). Eine Schlussrechnung ist mit Rücksicht auf die Festpreisvereinbarung nicht erforderlich. Rein vorsorglich verzichtet der Käufer gegenüber dem dies annehmenden Verkäufer darauf

Die vorgenannten Raten sind jeweils zur Zahlung fällig innerhalb von zehn Tagen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung des Bauträgers und Mitteilung des genauen Bautenstandes, sofern zu diesem Zeitpunkt die vorstehenden allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind oder ersatzweise die Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV vorliegt.

2. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit der einzelnen Raten nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann die jeweiligen Raten mit dem gesetzlichen Verzugszins verzinsen.
3. Sofern den Vertragsbeteiligten vom amtierenden Notar keine andere Mitteilung im Rahmen der Anzeige der Kaufpreisfälligkeit zugeht, sind die Kaufpreiszahlungen mit schuldbefreiender Wirkung vom Käufer ausschließlich auf das Konto des Verkäufers

**bei der Volksbank Nienburg eG.
IBAN: DE23256900091107566000**

vorzunehmen.

4. Der Anspruch des Verkäufers auf den Kaufpreis soll in einer zehnjährigen Frist verjähren; gleiches gilt für den Übereignungsanspruch des Käufers.

§ 6 Überwachung der Kaufpreiszahlung

1. Die Eigentumsumschreibung darf erst nach Zahlung des geschuldeten Gesamtkaufpreises erfolgen. Der amtierende Notar wird daher angewiesen, die Umschreibung erst dann zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen ist.
2. Die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises ist dem amtierenden Notar von dem Verkäufer unverzüglich nach Zahlung schriftlich und unaufgefordert zu bestätigen.

§ 7 Sach- und Rechtsmängel

1. Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen etwaiger altrechtlicher Dienstbarkeiten und Baulasten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von solchen Belastungen nichts bekannt ist, möglicherweise aber noch eine Baulast zum Zwecke der Vereinigung der vorbezeichneten Grundstücke eingetragen wird.

Vom Erwerber in § 1 dieser Urkunde dinglich übernommen werden die gegebenenfalls auf dem in § 1 dieser Urkunde genannten und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundstück eingetragenen Grunddienstbarkeiten

und/oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zur dinglichen Sicherung von Rechten auf Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung und Durchführung des kaufgegenständlichen Bauvorhabens allgemein, projektspezifisch notwendig, die zu Gunsten Dritter an rangbereiter Stelle eingetragen werden.

Auch in Ansehung der zu seinen Gunsten gemäß § 10 dieser Urkunde einzutragenden Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung und seiner dort erklärten Bewilligung auf Löschung dieser Vormerkung stimmt der Erwerber schon jetzt der Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten zu und übernimmt diese auch in dinglicher Hinsicht. Ebenso stimmt der Erwerber der Belastung des Grundstückes mit Baulasten zu dem zuvor beschriebenen Zweck zu.

Der Erwerber erteilt dem Verkäufer vorsorglich die Vollmacht - mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - die vorstehend zu Ziff. 1. genannten Dienstbarkeiten zu bestellen, ihre Eintragung im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch zu bewilligen und zu beantragen und diesen Dienstbarkeiten den Rang vor der Auflassungsvormerkung des Erwerbers sowie vor Belastungen in Abt. III zu verschaffen.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar (oder seinem Vertreter, Notariatsverwalter oder Amtsnachfolger) Gebrauch gemacht werden. Im Außenverhältnis unterliegt diese Vollmacht keinen Einschränkungen.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Grundstück auf etwaige Erwerber.

2. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit ausgeschlossen, es sei denn, die Gebäude können auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Verkäufer schuldet kein bestimmtes Flächenmaß. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind.
3. Für die Sachmängelhaftung des Verkäufers hinsichtlich des Bauwerks gelten die gesetzlichen Vorschriften über den Werkvertrag, wobei klargestellt wird, dass die Technische Bau- und Leistungsbeschreibung keine Garantieerklärung darstellt, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks ist. Der Käufer kann dementsprechend im Regelfall zunächst nur Nacherfüllung verlangen.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass Sachmängel nur solche Mängel sind, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Die Sachmängelrechte erstrecken sich daher nicht auf Schäden, die durch normale Abnutzung entstehen, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine

Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die gesamte Heizungsanlage und die vom Feuer berührten Teile sowie die Aufzugsanlagen. Für die letztgenannten Anlagen sind daher Wartungsverträge abzuschließen. Auch Anstriche, Tür-, Fenster- und Fugendichtungen bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen behalten sollen; dies gilt vor allem für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind.

4. Von den vertraglichen Rechts- und Anspruchsbeschränkungen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
5. Der Verkäufer tritt seine Sach- und Rechtsmängelansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer, Architekten, Ingenieure und sonstige Personen an den Käufer bzw. bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum an die Eigentümergeinschaft ab. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt für den Fall, dass vom Verkäufer - etwa wegen Vermögenslosigkeit - kein oder kein vollständiger Ersatz zu erlangen ist oder dieser mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Mahnung nicht nachgekommen ist.

§ 8 Abnahme, Übergabe

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums.

Der Verkäufer wird vor Übergabe sämtlicher **Sondereigentumseinheiten** an den Käufer, das Objekt an den Mieter, der Betreiber des Objekts ist, übergeben. Das Vertragsobjekt wird zunächst durch den Mieter und Betreiber des Objekts, die Argentum Holding GmbH, abgenommen. Erst danach werden sämtliche **Sondereigentumseinheiten** an die einzelnen Käufer, also die gekaufte/n Sondereigentumseinheit/en auch an den Käufer übergeben. Der Verkäufer wird nach Fertigstellung des **Sondereigentums** mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zur Abnahme auffordern. Erscheint der Käufer zu diesem Termin nicht, so setzt ihm der Verkäufer eine weitere Frist von mindestens 12 Tagen zur Abnahme. Kommt innerhalb dieser Frist keine förmliche Abnahme zustande, so gilt das Objekt gem. § 640 Abs. (2) BGB als abgenommen, wenn der Käufer die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Diese Abnahmeoption tritt nur dann ein, wenn der Verkäufer den Käufer zusammen mit den Aufforderungen zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hingewiesen hat. Die Abnahme des Sondereigentums führt zur Übergabe des Kaufgegenstandes.

In einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll werden die noch ausstehenden Leistungen sowie die sichtbaren Mängel aufgenommen.

Hinsichtlich der Abnahme des **Gemeinschaftseigentums** gilt Folgendes:

Das **Gemeinschaftseigentum** ist unverzüglich nach vollständiger Fertigstellung, ggfs. auch gemeinsam mit dem zuvor beschriebenen Sondereigentum, abzunehmen, nach den nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen wie folgt:

Der Verkäufer wird Gemeinschaftseigentum am Objekt an den Mieter, der Betreiber des Objektes ist, übergeben. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zwischen Käufer und Verkäufer erfolgt nach den Regelungen für das Sondereigentum.

2. Mehrere Käufer erteilen sich gegenseitig Vollmacht zur Abnahme.
3. Der Käufer kann die Abnahme nicht verweigern wegen geringfügiger Nachbesserungsarbeiten.
4. Besitz und Nutzungen gehen mit der Übergabe an den Käufer auf diesen über.
5. Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.
6. Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen. Ein Wohngeld für das Vertragsobjekt hat bis zum Besitzübergang der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen. Der Verkäufer erteilt dem Käufer hiermit unwiderruflich Vollmacht, sein Stimmrecht in der Eigentümergeinschaft ab Besitzübergang auszuüben.

§ 9 Kosten und Steuern

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer zahlt der Käufer. Über den Vollzug hinausgehende Kosten der Lastenfreistellung zahlt der Verkäufer.

§ 10 Grundbucheintragungen

1. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer, bei mehreren entsprechend dem in § 2 Ziffer 1. angegebenen Gemeinschaftsverhältnis.
2. Die Löschung der Vormerkung erfolgt nach der Eigentumsumschreibung. Die Löschung wird schon jetzt bewilligt und beantragt, soweit keine Zwischeneintragungen erfolgt sind oder erfolgen werden. Ausgenommen hiervon

sind solche Eintragungen, bei deren Bewilligung der Käufer mitgewirkt hat; solche Eintragungen sind anlässlich der Eigentumsumschreibung mit zu übertragen.

3. Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen** sodann die Löschung und Mithaftentlassung bezüglich aller auf dem Vertragsobjekt eingetragenen oder dort zur Mithaft eingetragenen Belastungen und Beschränkungen entsprechend den Bewilligungen der Berechtigten.
4. Alle Eintragungen aus dieser Urkunde in das Grundbuch sollen nur nach Maßgabe der Anträge des amtierenden Notars erfolgen, der gestellte Anträge abändern, beschränken oder zurücknehmen kann. Die grundbuchamtlichen Benachrichtigungen sind dem amtierenden Notar und den Beteiligten zu übersenden.

§ 11 Belastungsvollmacht

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken, sofern in der Bestellungsurkunde geregelt ist, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, längstens jedoch bis zur Eigentumsumschreibung, nur als Sicherheit verwerten oder behalten darf, soweit der Kaufpreis aus der heutigen Urkunde bezahlt ist, und der Verkäufer im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönliche Zahlungspflichten übernimmt.
2. Der Käufer wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, das Vertragsobjekt auch vor der Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen zu belasten und den jeweiligen Eigentümer wegen der dinglichen Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, die Eintragung solcher Grundpfandrechte samt Zinsen und Nebenleistung einschließlich der Unterwerfungsklausel gemäß § 800 ZPO im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, die Zustimmung zu Löschungen und Rangänderungen zu erteilen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die zur Eintragung solcher Grundpfandrechte notwendig und sachdienlich sind.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** bereits jetzt den Rangrücktritt seiner Eigentumsübertragungsvormerkung hinter die aufgrund dieser Belastungsvollmacht bestellten Grundpfandrechte.

3. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem das Vertragsangebot beurkundenden Notar oder dem Vollzugsnotar Peter Pfeiffer in Hildesheim, den mit ihnen in Sozietät verbundenen Notaren oder deren Vertretern oder Nachfolgern im Amt Gebrauch gemacht werden und nur, wenn in der Bestellungsurkunde die in Ziffer 1 und 4 dieses Abschnitts vereinbarten Bestimmungen wiedergegeben werden. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit.

4. Der Gläubiger des Grundpfandrechts wird hiermit unwiderruflich angewiesen, das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur in der Höhe, in der Kreditausreichungen die Kaufpreisschuld des Käufers getilgt haben, zu verwenden. Nach vollständiger Kaufpreiszahlung gehen evtl. Eigentümerrechte an dem Grundpfandrecht ohne weiteres auf den Käufer über.

Mit dem Vollzuge der zur Finanzierung bestellten Grundpfandrechte wird der Notar Peter Pfeiffer in Hildesheim oder mit ihm in Sozietät verbundene Notare oder deren Vertreter oder Nachfolger im Amt beauftragt. Der vorstehend beauftragte Vollzugsnotar der Grundpfandrechtsbestellung wird auch beauftragt, die Sicherungsabrede den Grundpfandrechtsgläubigern mitzuteilen und wird angewiesen, die Eintragung der Grundpfandrechte im Grundbuch erst zu veranlassen, wenn ihm der Grundpfandrechtsgläubiger die Einhaltung der Sicherungsabrede bestätigt hat.

§ 12 Löschung der Sicherungsvormerkung

Der Käufer bevollmächtigt jeweils einzeln die Mitarbeiterinnen des Notars Peter Pfeiffer in Hildesheim

Notarfachangestellte Ute Frenke,
Notarfachangestellte Petra Fischer,
Notarfachangestellte Claudia Wolsky,
Notarfachangestellte Sahra Heinz,
Notarfachangestellte Elisabeth Klimek,

alle dienstansässig 31134 Hildesheim, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden. Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung im Grundbuch erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) ausbleibender Nachweis der fristgerechten Zahlung des vollständigen Kaufpreises, ohne evtl. Verzugszinsen;
- b) Nachweis der Zustellung eines Schreibens des Verkäufers an den Käufer zur Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung der Annahme der Leistungen des Käufers nach Ablauf der Frist;
- c) schriftliche Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Notar, dass auch nach Fristablauf die vollständige Kaufpreiszahlung - ohne evtl. Verzugszinsen - ausgeblieben ist.
- d) ausbleibender Nachweis der Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer, nachdem ihn der amtierende Notar unter Fristsetzung schriftlich an die im Verträge genannte Adresse aufgefordert hat, die rechtzeitige Zahlung des Kaufpreises bzw. des fälligen Teils nachzuweisen oder schriftlich

darzulegen und zu begründen, dass und weshalb die Forderung des Verkäufers nicht besteht und/oder nicht fällig ist.

Dabei ist der Notar nicht verpflichtet, die Erklärung und Begründung des Käufers auf ihre tatsächliche und rechtliche Richtigkeit hin zu überprüfen. Weist der Käufer nach, dass ein Kaufpreisteil gezahlt ist, darf die Löschung der Sicherungsvormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des gezahlten Betrages erfolgen.

§ 13 Vollmachten

1. Mit der Abwicklung des Vertrages wird Notar Peter Pfeiffer oder Notarin Carla von der Heyde mit dem Amtssitz in Hildesheim, Bahnhofsallee 33, 31134 Hildesheim, - nachstehend auch "**amtierender Notar**" genannt -, beauftragt und bevollmächtigt. Soweit in dem Vertrag Vollmachten und Vollzugaufträge an den beurkundenden Notar bzw. einen namentlich nicht aufgeführten Notar erteilt werden, wird somit der Notar Peter Pfeiffer oder Notarin Carla von der Heyde, Hildesheim, ermächtigt und beauftragt.
2. Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen die Notarangestellten des Notars Peter Pfeiffer, Hildesheim,

Frau Ute Frenke,
Frau Petra Fischer,
Frau Claudia Wolsky,
Frau Sahra Heinz,
Frau Elisabeth Klimek,

sowie weitere Angestellte des amtierenden Notars, welche dieser durch Eigenurkunde zu bezeichnen ermächtigt wird, jeweils einzeln und unter Befreiung von der persönlichen Haftung:

Anträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen für die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abteilung I, II und III des Grundbuchs mit Ausnahme der Bestellung und Eintragung von Grundpfandrechten, einschließlich Wirksamkeitsvermerke, Widersprüche, Einräumung, Aufhebung, Löschung und Ausübung von Vorrang- oder Gleichrangvorbehalten sowie alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen und Bewilligungen, gegenüber Dritten abzugeben, zu ändern, zu ergänzen, neu abzugeben und entgegen zu nehmen und die Auflassung und die Bestimmung des Vertragsgegenstandes zu erklären sowie die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen.

§ 14 Änderung der Teilungserklärung

1. Solange der Verkäufer selbst Eigentümer oder Miteigentümer eines Sondereigentums ist, behält er sich folgende Änderungen der Teilungserklärung, ggf. auch der Aufteilungspläne vor:

2. Änderungen der Zuordnung von Räumlichkeiten, Änderung der Miteigentumsanteile, Teilung und/oder andere Zuordnung von Sondereigentums- bzw. Teileigentumsrechten, Vereinigung mehrerer Einheiten zu einer Einheit, Unterteilung von Einheiten und/oder Vergrößerung oder Verkleinerung von Einheiten, Änderung der Aufteilung der Räume innerhalb eines Sonder- bzw. Teileigentums oder innerhalb von Gemeinschaftseigentum, Begründung oder andere Zuordnung von Sondernutzungsrechten, auch unter Einschränkung des Gemeinschaftseigentums, und Änderung des Inhalts von Sondernutzungsrechten, Umwandlung von Sondernutzungsrechten in Sondereigentum bzw. Teileigentum und umgekehrt, Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen ergeben, ferner durch eventuelle Änderung der Wohnflächen bedingte Änderung von Miteigentumsanteilen oder der Kostentragungs- oder Stimmrechtsregelung.

Für das Innenverhältnis gilt, dass diese Änderungen nur insoweit zulässig sind, als die hier verkaufte/n Sondereigentumseinheit/en oder Sondernutzungsrechte nicht unmittelbar betroffen sind. Der Käufer stimmt schon jetzt allen vorgesehenen oder notwendigen Änderungen sowie etwa weiteren sachdienlichen Änderungen, auch insoweit Gemeinschaftseigentum berührt wird, zu, auch in seiner Eigenschaft als Berechtigter der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung bzw. als künftiger Eigentümer.

3. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht auf Erteilung von Untervollmachten nach näherer Maßgabe des Abschnitts § 14 Ziff. 1 und 2. und des Abschnitts V. der Teilungserklärung, auf die gemäß § 13 a BeurkG verwiesen wird, zu den dort genannten Maßnahmen und Erklärungen.
4. Der Käufer ist verpflichtet, bei einer Weiterveräußerung des Teileigentums seinem Rechtsnachfolger im Eigentum die Verpflichtung aufzuerlegen, dem Verkäufer die vorstehend erteilte Vollmacht ebenfalls zu erteilen.

§ 15 Vertragliche und gesetzliche Rücktrittsrechte

Für vertragliche und gesetzliche Rücktrittsrechte gilt Folgendes:

Die Ausübung eines Rücktrittsrechts bedarf der Schriftform.

Die Folgen des Rücktritts richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.

Der bis zur Erklärung des Rücktritts etwa gezahlte Kaufpreis ist zu erstatten Zug um Zug gegen:

- a) Abgabe der Löschungsbewilligung in öffentlich beglaubigter Form für die zugunsten des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung,

- b) Erteilung der Löschungsbewilligung für Grundpfandrechte und sonstige Rechte, deren Eintragung im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung durch den Käufer veranlasst wurden.

Soweit die Erteilung der Löschungsbewilligungen von der vorherigen Rückzahlung von Darlehen abhängig gemacht wird, ist der Verkäufer ohne weiteres berechtigt, die von den Gläubigern beanspruchten Beträge unmittelbar an diese abzuführen.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht mit der Maßgabe, dass von dieser Vollmacht nur bei den Notaren Peter Pfeiffer oder Carla von der Heyde in Hildesheim oder bei deren Vertretern bzw. Nachfolgern im Amt Gebrauch gemacht werden darf, die Löschung der für den Käufer eingetragenen Aufassungsvormerkung zu beantragen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen im Namen des Käufers abzugeben.

Der Verkäufer darf von dieser Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn:

- c) Der Verkäufer den Rücktritt durch Zustellung der Rücktrittserklärung an die im Verträge genannte Adresse ausgeübt und dem Notar bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt den Nachweis hierüber erbracht hat und
- d) der Käufer nach Aufforderung durch den Notar an die im Verträge genannte Adresse binnen einer Frist von 14 Tagen dem nicht widerspricht.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Vorstehende Einschränkung zur Ausübung der Vollmacht gilt nicht gegenüber sonstigen Dritten, insbesondere nicht gegenüber dem Grundbuchamt.

§ 16 Belehrungen, Hinweise

1. Der Notar hat keine steuerliche oder wirtschaftliche Beratung übernommen, über die rechtliche Tragweite der abgegebenen Erklärungen belehrt und insbesondere auf folgendes hingewiesen:
- Auf das Fertigstellungsrisiko sowie darauf, dass nach der Makler- und Bauträgerverordnung eine Rückerstattung des Kaufpreises, soweit dieser den anteiligen Wert des Vertragsobjektes übersteigt, nicht erfolgt, ebenso keine Verzinsung der gezahlten Kaufpreistraten,
 - auf das Mietzinsausfallrisiko,
 - auf den weitreichenden Umfang der in dieser Urkunde erteilten Vollmachten, die dennoch von allen Beteiligten im Interesse einer zügigen Vertragsabwicklung ausdrücklich gewünscht werden,
 - darauf, dass der Vertrag nur bei vollständiger und richtiger Beurkundung aller Vereinbarungen wirksam ist,
 - soweit die Kaufpreiszahlung entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung erfolgt, obliegt die Überwachung des Baufortschritts

- sowie der hiernach zu zahlenden Beträge nicht dem Notar, sondern nur den Vertragsparteien selbst,
- das Eigentum an dem Vertragsgegenstand geht nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des vertragsgemäßen Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Käufer über; diese Eintragung kann erst erfolgen, wenn der Käufer die geschuldeten Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig erfüllt hat und die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.
2. Der amtierende Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt, insbesondere alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen sowie alle zu einer etwaigen Lastenfreistellung des Vertragsobjektes erforderlichen Urkunden bei den Gläubigern und sonstigen Berechtigten anzufordern und den Vollzug der Lastenfreistellung zu veranlassen, sobald von den Urkunden Gebrauch gemacht werden kann. Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar oder mit deren Beurkundung durch ihn allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit den beurkundenden Notar oder seinen Vertreter oder Nachfolger im Amt, alle zum grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und dementsprechende Anträge zu stellen.

§ 17 Bestimmungen zum KfW-Programm

1. Haftung des Verkäufers:
Der Verkäufer ist zur fristgerechten Herstellung des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach den Vorgaben des KfW-Förderprogramms „Energieeffizient Bauen (153)“ in der heute geltenden Fassung dem Käufer gegenüber verpflichtet. Für nachfolgende Änderungen in den Vorgaben für die Gewährung der Förderung übernimmt der Verkäufer keine Haftung. Sofern der energieberatende Sachverständige beim Verkäufer angestellt ist oder von diesem beauftragt wurde, haftet der Verkäufer dem Käufer gegenüber auch für die Richtigkeit der Angaben zum vereinbarten KfW-Effizienzhausniveau in der „Bestätigung zum Antrag“, die Voraussetzung für die Antragstellung auf einen Kredit aus dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen (153)“ ist.
2. Übergabe der Unterlagen:
Der Verkäufer hat dem Käufer die Unterlagen gemäß dem Abschnitt „Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers“ des in Ziff. 1 genannten Programmmerkblattes „Energieeffizient Bauen (153)“ zum Nachweis des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhausniveaus zu erstellen oder zu beschaffen und diese Unterlagen dem Käufer zu überlassen, sobald die KfW vom Käufer die Vorlage dieser Unterlagen verlangt, spätestens jedoch mit der Abnahme nach § 640 BGB.

Diese Verpflichtung des Verkäufers endet nicht vor Ablauf von 10 Jahren nach der Kreditzusage durch die KfW.

3. Haftung bei Nicht- oder nicht fristgerechter Erfüllung:
Der Verkäufer hat dem Käufer insbesondere den Schaden aus einer Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung der vorstehend unter Ziff. 1 und 2 genannten Pflichten zu ersetzen, wenn die Hausbank des Käufers aus einem dieser Gründe innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB den Kreditvertrag über das KfW-refinanzierte Darlehen kündigt und den Darlehensbetrag ganz oder teilweise vom Käufer vorzeitig zurückfordert.
4. Schlussklausel:
Die vorstehenden Bestimmungen dienen dem Nachweis des KfW-Effizienzhausniveaus 55 gegenüber der Hausbank des Käufers und der KfW. Etwasige Verpflichtungen des Verkäufers zum Neubau und Überlassung eines Gebäudes mit einem höheren KfW-Effizienzhausniveau oder zur Umsetzung weitergehender Energieeffizienzmaßnahmen bzw. zur Überlassung weiterer Unterlagen sowie die sonstige Haftung des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

§ 18 Schlussbestimmungen, Verpflichtungen

1. Zustimmungen zu diesem Vertrag erlangen allen Beteiligten gegenüber Wirksamkeit mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar, welcher allseits ermächtigt wird, die für das Wirksamwerden der Zustimmungen erforderlichen Erklärungen für und gegen alle Beteiligten entgegenzunehmen und abzugeben.
2. Die Abtretung oder Verpfändung der Rechte des Käufers aus diesem Vertrag ist - bis zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuch - nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zulässig.
3. Mehrere Käufer aus dieser Urkunde haften für die Zahlung des Kaufpreises und der sonstigen, auf Käuferseite zu erbringenden Leistungen gesamtschuldnerisch, so dass von jedem von ihnen allein die gesamte Leistung verlangt werden kann.
4. Soweit Vereinbarungen dieses Vertrages oder der in dieser Urkunde genannten Bezugsurkunden (Teilungserklärung und Grundlagenurkunde jeweils nebst Anlagen), auf die gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird, nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger der Vertragschließenden übergehen, verpflichten sie sich, die hier übernommenen Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass auch diese gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.
5. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Gültigkeit der sonstigen Vereinbarungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine etwa unwirksame oder unwirksam werdende Bestimmung durch eine solche wirksame Regelung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Das gleiche gilt sinngemäß, wenn sich die eine oder andere Bestimmung als undurchführbar erweisen sollte.

6. Die Beteiligten nehmen alle Erklärungen wechselseitig an und versichern, dass alle abgegebenen Erklärungen richtig und vollständig sind.