

Urkundenrolle Nummer

für 2018 B.

Verhandelt zu K o b l e n z am \*\*\*

Vor

**Carl-Günther B e n n i n g h o v e n**  
**Notar in Koblenz**

erschienen:

1. Frau Marie-Josée **D i d d e n**,  
geboren am 6. Oktober 1971,  
wohnhaft 56179 Vallendar, Im Herrengarten 3a

handelnd:

als Geschäftsführerin der nachgenannten „**Victoria S.á.r.l.**“  
sowie als vollmachtloser Vertreter für den weiteren Geschäftsführer,  
Herrn Dirk **S c h e e r e r**,  
geboren am 23. April 1971,  
wohnhaft 56179 Vallendar, Bergweg 3,

die beiden Geschäftsführer gemeinsam handelnd für die im Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg unter der Handelsregisternummer: B 189006 eingetragenen „**Victoria S.á.r.l.**“ mit dem Sitz in Luxemburg (Postanschrift: L-1611 Luxemburg, Avenue de la Gare 41).

-die **Victoria S.á.r.l.** nachstehend als Grundstückseigentümer bezeichnet-,

Wirtschaftsidentifikationsnummer: nicht vergeben,

- nachstehend „der Verkäufer“ genannt -,

2. Frau \*\*\*,  
geboren am \*\*\*, und  
Herr \*\*\*,  
geboren am  
beide wohnhaft \*\*\*, \*\*\*,  
-steuerliche Identifikationsnummer Ehemann: \*\*\*-,  
-steuerliche Identifikationsnummer Ehefrau: \*\*\*-,

- beide nachstehend "der Käufer" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen zu 2. wiesen sich zur Gewißheit des Notars zur Person aus durch Vorlage ihrer Bundespersonalausweise:

- a) Ehefrau: \*\*\*,
- b) Ehemann: \*\*\*.

Der Notar belehrte darüber, dass von ihm gesetzlich die steuerliche Identifikations- oder Wirtschaftsidentifikationsnummer aller Beteiligten zur Weitergabe an die zuständige Finanzverwaltung im Rahmen dieses Vertrages zu erheben ist. Soweit einer oder mehrere der vorgenannten Beteiligten diese bei der heutigen Beurkundung nicht angeben kann bzw. können, verpflichten sich diese umgehend, diese der zuständigen Finanzverwaltung schriftlich nachzureichen.

Der Notar wies darauf hin, daß es sich hier um einen sogenannten Verbrauchervertrag handelt. Bei solchen Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, daß der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Bei beurkundungspflichtigen Verträgen geschieht dies im Regelfall dadurch, daß dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung vom amtierenden Notar zur Verfügung gestellt wird.

Der Käufer erklärt, daß er vor mehr als zwei Wochen einen Vertragsentwurf sowie der Inhalt der nachstehend in Bezug genommenen Urkunden

- a) Betreuungsvertrag UR. Nr. 854/2018 B,
- b) Dienstbarkeiten UR. Nr. 855/2018 B,
- c) Verweiskunde UR. Nr. 856/2018 B,
- d) Teilungserklärung UR. Nr. 857/2018 B,

vom amtierenden Notar erhalten hat.

Die Erschienenen ließen folgenden

**Kaufvertrag mit Bauverpflichtung:**

beurkunden:

**§ 1**

Sachverhalt

1. Die Victoria S.á.r.l. wird Alleineigentümerin einer noch zu vermessenden Teilfläche von etwa 3.670,26 qm aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Koblenz von

**Vallendar Blatt 6527**

verzeichneten Grundstücks:

lfd. Nr. 1

Flur 25 Nr. 165/5, Gebäude- und Freifläche,  
Wildburgstraße 7, groß 4.582 qm.

Die Teilfläche ist auf dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan (Anlage) blau umrandet dargestellt. Auf den Lageplan wird verwiesen. Der Lageplan wurde der Erschienenen zur Durchsicht und Genehmigung vorgelegt.

2. Die vorbeschriebene Teilfläche ist mit der sog. „Wildburg“ bebaut. Der Eigentümer plant das Gebäude vollständig zu sanieren und zum Zwecke der künftigen Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus aus- und umzubauen. Es sollen durch den Umbau ca. 52 (in Worten: zweiundfünfzig) Wohnungseigentumseinheiten entstehen.

Der vertragsgegenständliche Grundbesitz ist nach Angabe bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehenden eingeschossigen Gebäude.

Aus Gründen des Denkmalschutzes und um dem Flair und dem Charakter des Gebäudes gerecht zu werden, wird die vorhandene Gebäudesubstanz und Gebäudeausstattung soweit wie möglich erhalten bleiben. Den Vertragsbeteiligten ist bewusst, dass im Rahmen des Baufortschrittes Änderungen der Bauausführung sinnvoll werden können, und dass aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes in der Baubeschreibung vorgesehene Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus (insbesondere hinsichtlich heutiger Anforderungen an Brand-, Wärme-, Schall- und Trittschutz, Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern) erreicht wird.

Bei den Arbeiten im Altbaubereich ist zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten betreffend Bestandsuntergründe bestehen können.

Der Verkäufer erklärt hierzu, dass er den Sanierungsbedarf eingehend geprüft hat, jedoch für diejenigen Anlagen und Bauteile, die nach der Baubeschreibung unverändert bleiben, keinen aktuellen Sanierungsbedarf festgestellt hat.

3. Der Grundbesitz ist derzeit wie folgt belastet:

In Abteilung II:

lastenfrei

In Abteilung III:

lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief in Höhe von 1.550.000,00 € nebst Zinsen für Volksbank RheinAhrEifel eG in Bad Neuenahr-Ahrweiler.

4. In Abteilung II des Grundbuches werden aufgrund Vereinbarung vom 10. Juli 2018 –UR. Nr. 855/2018 B des amtierenden Notars- zu Lasten des aufzuteilenden Grundbesitzes div. Dienstbarkeiten (Wege-, Ver- und Entsorgungsleitungsrechte sowie Wärmerecht EVM) begründet. Diese Rechte sind den Beteiligten bekannt. Über deren Inhalt wurde belehrt. Auf diese Urkunde wird verwiesen. Sie lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Der Erschienene/Die Erschienenen verzichtete/verzichten auf das erneute Vorlesen und Beifügung als Anlage zur heutigen Urkunde.
5. In Abweichung der Baubeschreibung für die hier verkaufte Einheit wird folgendes vereinbart:

*(hier Platz für Abweichungswünsche des Käufers von der Baubeschreibung)*

\*  
\*  
\*

Die Baugenehmigung für die Bebauung der Wildburg ist beantragt.

Das Bauvorhaben ist von dem Bauträger begonnen.

6. Mit Teilungserklärung vom 10. Juli 2018, Urkunde UR. Nr. 857/2018 B des amtierenden Notars, hat der Eigentümer im Wege der Teilung nach § 8 WEG

das Grundstück in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum an Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt. Die Teilungserklärung ist im Grundbuch bislang nicht vollzogen. Der Aufteilungsplan nebst Nachtragsbescheinigung ist als Anlage der Teilungserklärung beigelegt.

7. Mit Verweiskunde vom 10. Juli 2018, Urkunde UR. Nr. 856/2018 B des amtierenden Notars hat der Eigentümer zum Zwecke der Verweisung den Verwaltungsvertrag, die Baubeschreibung und den Vertrag über die Errichtung und Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage beurkundet.
8. Mit Verweiskunde vom 10. Juli 2018, Urkunde UR. Nr. 854/2018 B des amtierenden Notars hat der Eigentümer mit der „cuasus trägergesellschaft trier mbH“ mit dem Sitz in Trier (Postanschrift: 54290 Trier, Friedrich Wilhelm-Straße 32) zum Zwecke der Verweisung den Betreuungsvertrag für Wohnen mit Service beurkundet.
9. Die genannten Urkunden, auf die verwiesen wird, liegen in Urschrift bei der Beurkundung vor. Auf diese wird verwiesen. Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen und Beifügung zu dem heutigen Kaufvertrag verzichten. Der Notar belehrte die Beteiligten über die Bedeutung dieser Verweisung.

Ausdrücklich erklären die Beteiligten, daß ihnen der als Anlage 2 zur vorgenannten Ziff. 8 näher bezeichneten Verweiskunde beigelegte Verwaltungsvertrag sowie der als Anlage 4 beigelegte Vertrag über Errichtung und Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage (Scheinbestandteil i.S.d. § 95 BGB) mit der EVM einschließlich der noch einzutragenden Dienstbarkeit sowie der in Ziffer. 9 näher bezeichneten Verweiskunde erklärte Betreuungsvertrag für Wohnen und Service bekannt ist und diese Rechte nebst allen Rechten und Pflichten aus diesen jeweiligen Verträgen vom Käufer übernommen werden.

Der Käufer verpflichtet sich diese jeweils seinem jeweiligen Rechtsnachfolger ebenfalls zu übertragen, mit der Verpflichtung, dass auch dieser seinen Nachfolger wiederum zur Übernahme verpflichtet.

Dem Käufer sind die in der vorgenannten Urkunden enthaltenen Vollmachten auf die Mitarbeiter des amtierenden Notars bekannt. Diese werden hiermit bestätigt und –soweit erforderlich- nochmals wiederholt.

10. Durch diese vorgenannte Teilungserklärung ist u.a. folgende Wohnungseigentumseinheit entstanden:

Miteigentumsanteil von \*\*\*/10.000 an dem vorgenannten Grundbesitz

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. \*\*\* bezeichneten Wohnung \*\*\*nebst Balkon in der Ebene \*\*\* und dem Kellerraum Nr. \*\*\* in der Ebene \*\*\*,

Nr. \*\*\* des Aufteilungsplanes.

***(Merkposten: erworbene Wohnung entsprechend der Teilung einfügen)***

11. In der vorbezeichneten Teilungserklärung des amtierenden Notars hat sich der teilende Eigentümer in § 15 vorbehalten, die Kfz-Abstellplätze SNR 1 bis SNR 27 einer Wohnungseigentumseinheit im Wege des Sondernutzungsrechts zuzuweisen. Ein hierfür gezahltes Entgelt steht sodann allein dem teilenden Eigentümer zu.

Der Stellplatz Nr. \*\*\* war bisher noch keiner Einheit zugeordnet.

Der Verkäufer ist demnach berechtigt, diesen Stellplatz heute zuzuweisen.

Dies vorausgeschickt, wird hiermit das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz SNR \*\*\* dem jeweiligen Eigentümer der vorbezeichneten Wohnungseigentumsseinheit Nr. \*\*\* zugewiesen.

Der Verkäufer verkauft und überträgt hiermit dem Käufer das vorbezeichnete Sondernutzungsrecht SNR \*\*\*. Die Beteiligten sind über den Rechtsübergang einig. Das Sondernutzungsrecht wird demgemäß der Wohnungseigentumsseinheit Nr. \*\*\* als dessen Inhalt verbunden.

Die entsprechende Eintragung wird bewilligt und beantragt.

12. Die Steuerbescheinigung wird gem. §§ 7i, 10f, 10g, 11b Einkommenssteuergesetz (EStG) beantragt.

Der Verkäufer stellt ausdrücklich fest, dass er keine Haftung für die Richtigkeit von steuerlichen und rechtlichen Auskünften sowie für Finanzierungsrechnungen im Zusammenhang mit den Vorverhandlungen zu diesem Vertrag übernimmt.

Die Beteiligten sind darüber einig, dass eine Prüfung der steuerlichen Folgen dieses Vertrages in jeder Hinsicht (sowohl hinsichtlich steuerlicher Nachteile, als auch hinsichtlich möglicher Steuervergünstigungen) ausschließlich ihnen selbst obliegt. Die Beteiligten erklären, dass der Verkäufer bzw. dessen Erfüllungsgehilfen keinerlei steuerliche Beratung durchgeführt haben. Somit wird seitens des Verkäufers auch keinerlei Haftung für steuerliche Folgen dieses Vertrages für den Käufer übernommen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten stehen ausschließlich dem Käufer zu. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

## § 2

### Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit mit allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und etwaigem Zubehör und mit der Verpflichtung zur Erstellung des Kaufobjektes gemäß Baubeschreibung dem Käufer - mehreren zu gleichen Teilen - folgendes durch vorgenannte Teilungserklärung vom 10. Juli 2018, Urkunde Nr. 857/2018 B. des amtierenden Notars, entstandene Kaufobjekt:

Miteigentumsanteil von \*\*\*/10.000 an dem vorgenannten Grundbesitz

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. \*\*\* bezeichneten Wohnung \*\*\*nebst Balkon in der Ebene \*\*\* und dem Kellerraum Nr. \*\*\* in der Ebene \*\*\*,

Nr. \*\*\* des Aufteilungsplanes.

*(Merkposten: erworbene Wohnung entsprechend der Teilung einzufügen)*

## § 3

### Vormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung wird hiermit zulasten des vorbezeichneten Wohnungs- bzw. Teileigentums die Eintragung einer

### V o r m e r k u n g

nach § 883 BGB zu dessen Gunsten im Grundbuch bewilligt und beantragt, bei mehreren Käufern im vereinbarten Gemeinschaftsverhältnis.

2. Bewilligt und beantragt wird ferner schon heute die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung Zug um Zug mit der Umschreibung des Eigentums vorausgesetzt, daß keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt oder beantragt sind.

#### § 4

##### Auflassung

1. Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an dem verkauften Wohnungseigentum auf den Käufer - bei mehreren zu gleichen Anteilen - übergeht. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.
2. Die Beteiligten beantragen ferner die Löschung aller Belastungen auf dem übertragenen Grundbesitz nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

#### § 5

##### Kaufpreis

1. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beträgt:

\*\*\* € für die verkaufte Wohnung Nr. \*\*\* nebst \*\*\*Balkon und Abstellraum,  
\*\*\* € für das verkaufte Sondernutzungsrecht am Kfz-Abstellplatz Nr. \*\*\*,

insgesamt somit ein Betrag in Höhe von

\*\*\* €

- in Worten: \*\*\* Euro -.

Ändert sich der Umsatzsteuersatz gegenüber dem heutigen Stand, so ändern sich die nach Ablauf von vier Monaten seit heute zu zahlenden Kaufpreistraten - mit Ausnahme der ersten Rate in Höhe von 30 % - um den erhöhten Prozentsatz der Umsatzsteuer.

Im Kaufpreis enthalten sind die Grundstückskosten, Erschließungsbeiträge, Ausbaubeiträge oder sonstigen Beiträge nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz und örtlichen Satzungen für alle Maßnahmen, die von den zuständigen Stellen oder Gremien bis heute beschlossen worden sind, die Versorgungsleitungen, die Anschlußgebühren, die Kosten der Gebäudeeinmessung, alle Baukosten und Baunebenkosten bis zur schlüsselfertigen Errichtung des Kaufobjektes, die Bauwesenversicherung, alle Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in der Baubeschreibung vorgesehen sind, und die Kosten der Herstellung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Einrichtungen, Räume und Anlagen. Gezahlte Vorausleistungen auf Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge stehen dem Käufer zu.

Kosten für Sonderwünsche des Käufers, die von der Baubeschreibung abweichen und vom Verkäufer erfüllbar fertiggestellt werden können, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

2. Der Kaufpreis ist fällig, wenn
  - a) der Vertrag rechtswirksam ist, die zu seinem Vollzug etwa erforderlichen Genehmigungen vorliegen und dem Verkäufer keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt sind,
  - b) die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und die vorstehend bewilligte Auflassungsvormerkung eingetragen ist und dieser lediglich die vorbezeichneten Rechte sowie etwaige von dem Käufer bestellte Grundpfandrechte im Rang vorgehen,

- c) hinsichtlich etwaiger im Grundbuch eingetragener nicht übernommener Grundpfandrechte oder sonstiger Rechte eine den Vorschriften des § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechende Freigabeverpflichtung vorliegt,
  - d) das Vorliegen der Voraussetzungen zu a), b) und c) den Beteiligten von dem Notar bestätigt worden ist. Der Notar wird beauftragt, diese Bestätigung bei Vorliegen der Voraussetzungen zu erteilen.
3. Bei Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen ist der Kaufpreis nach Vorliegen der Baugenehmigung und Eingang der vorgenannten Bestätigung des Notars beim Käufer und nachdem 10 Tage seit der Fälligkeitsmitteilung des Notars vergangen sind, entsprechend dem Bauablauf in bis zu sieben Raten zu zahlen, deren Höhe legt der Verkäufer nach seinem Ermessen aus folgenden Vom-Hundert-Sätzen fest:
- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
  - 28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
  - 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
  - 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
  - 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
  - 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
  - 7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
  - 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
  - 2,1 % für den Estrich,
  - 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
  - 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
  - 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
  - 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Zahlungsverzug tritt ein, wenn eine Kaufpreisrate nicht innerhalb von zehn Bankarbeitstagen, nachdem der Käufer die Mitteilung des Verkäufers über die Erteilung der Baugenehmigung sowie den Baufortschritt und die Fälligkeitsmit-

teilung des Notars oder ersatzweise die Bankbürgschaft gemäß § 7 Makler- und Bauträgerverordnung erhalten hat, auf dem vereinbarten Konto eingegangen ist.

Der Verkäufer hat dem Käufer eine Freistellungserklärung bezüglich vor- und gleichstehender Grundpfandrechte auszuhändigen. Danach müssen die Gläubiger erklären, dass die nicht zu übernehmenden 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. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Kreditgeber vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Auftraggeber vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen.

4. Dem Käufer ist eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentlichen Mängel in Höhe von 5 % der Gesamtvergütung, mithin ein Betrag in Höhe von \*\*\* € zu leisten.

Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge Änderungen des Vertrages um mehr als 10 %, ist dem Käufer bei der der Veränderung folgenden nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten, andernfalls die Fälligkeit jeder weiteren Rate nicht eintritt.

Die Sicherheit wird wie folgt gestellt:

Der Käufer ist berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten. Auf Sicherstellung durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft seitens des Verkäufers wird verzichtet.

Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. Ein einbehaltener Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

5. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung nur zu veranlassen, wenn ihm zu seiner Gewissheit die Zahlung des vereinbarten oder infolge Aufrechnung oder Minderung rechtskräftig verringerten Kaufpreises, jedoch ohne etwaige Verzugszinsen und Kosten für nachträglich vereinbarte Sonderwünsche, nachgewiesen ist. Der Käufer verzichtet auf die Erteilung von Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften, welche die Auflassung enthalten, vor Kaufpreiszahlung.

## § 6

### Bauverpflichtung, Baubeschreibung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Teilungserklärung vom 10. Juli 2018, Urkunde Nr. 857/2018 B. des amtierenden Notars beigelegten Bauplänen und der gemäß der Verweisungsurkunde vom 10. Juli 2018, Urkunde Nr. 856/2018 B des amtierenden Notars beigelegten Baubeschreibung herzustellen und auszustatten. Soweit Baubeschreibung und Zeichnungen voneinander abweichen, gilt die Baubeschreibung als verbindliche Grundlage für die Herstellung des Kaufobjekts.

Die vorgenannte Teilungserklärung lag bei heutiger Beurkundung in Urschrift vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt bekannt ist. Auf das Verlesen dieser Urkunde nebst Anlagen und das Beifügen zu dieser Urkunde verzichten die Beteiligten. Der Notar belehrte die Beteiligten darüber, dass der Inhalt dieser Urkunde als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist.

Die Baubeschreibung und die Baupläne stellen keine eigenständige Garantieerklärung dar, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks, bei deren Nichteinhaltung dem Käufer die gesetzlichen Ansprüche zustehen.

Der Käufer erklärt, dass der Verkäufer ihm außerhalb dieser Urkunde, insbesondere in Anzeigen oder Prospekten, keine Zusagen zur Beschaffenheit des Bauwerks gemacht hat, die nicht in der Baubeschreibung, in den Bauplänen oder in dieser Urkunde ihren Niederschlag gefunden haben.

Die Baupläne wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Sie sind als Anlage der vorgenannten Teilungserklärung beigelegt; auf Beifügung zu der heutigen Urkunde wird verzichtet. Baupläne und Baubeschreibung sind als Anlage der vorgenannten Teilungserklärung beigelegt, auf die oben bereits insgesamt verwiesen wurde.

2. Das Kaufobjekt ist bis spätestens \*\*\* bezugsfertig zu errichten und dem Käufer zu übergeben, vorausgesetzt dass die Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten erfolgt ist. Die vollständige Fertigstellung erfolgt bis zum 31. März 2020. Wird das Bauwerk früher fertig, kann der Verkäufer die vorherige Übernahme verlangen.
3. Durch Sonderwünsche des Käufers bedingte Verzögerungen der Fertigstellung sind vom Verkäufer nicht zu vertreten und stehen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nicht entgegen.

Unverschuldete Behinderungszeiträume infolge von bei Vertragsschluss nicht absehbaren Witterungseinflüssen, höherer Gewalt, vom Verkäufer nicht zu vertretender behördlicher Anordnungen, Streik, Baueinstellung wegen Zahlungsverzugs des Käufers, werden der Bauzeit hinzugerechnet.

4. Sofern in Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag unverbindlich.
5. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich als technisch zwingend erweisen oder auf behördlichen Auflagen oder Anordnungen beruhen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Denkmalei-

genschaft des Vertragsobjekts hingewiesen (Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz), aus der sich entsprechende Vorgaben ergeben können. Die Änderungen dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

6. Auch geringfügige zumutbare Abweichungen der Wohnfläche stellen keinen Mangel dar und haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt. Eine Minderung der Wohnfläche bis zu 2 % gilt als dem Käufer zumutbar, da isch solche Abweichungen beispielsweise schon zwischen den Rohbaumaßen und dem Ausbauzustand ergeben können.
7. Zur Prüfung des Bautenstandes im Zusammenhang mit den angeforderten Kaufpreiskriterien darf der Käufer die Baustelle vor Übergabe betreten. Er hat hierzu einen Termin mit der Verkäuferin abzustimmen und vor Ort die Anweisungen der Bauleitung zu beachten. Außer für Körperschäden infolge vorsätzlicher oder fahrlässiger Pflichtverletzung haftet der Verkäufer für Unfälle auf der Baustelle nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
8. Die Verkäuferin hat die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH, Koblenz mit einem baubegleitenden Qualitätscontrolling bezüglich des Vertragsobjektes beauftragt. Die entsprechenden Zwischen- und Abschlussberichte werden dem Käufer zur Verfügung gestellt.

## § 7

### Nachträgliche Sonderwünsche

Nachträgliche Sonderwünsche sind möglichst frühzeitig gegenüber dem Verkäufer zu äußern.

Ein Anspruch auf Berücksichtigung nachträglicher Änderungen / Zusatzleistungen („Sonderwünsche“) oder ein entsprechendes Anordnungsrecht besteht nicht.

Diesbezüglich haben die Parteien ausdrücklich eine entsprechende Vereinbarung zu treffen, insbesondere auch hinsichtlich etwaiger zeitlicher Auswirkungen und die Vergütung.

## § 8

### Besitzübergang/Haftung

1. Besitz, Nutzung, Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren gehen mit dem Tag der Abnahme des Sondereigentums auf den Käufer über.

Die Übergabe erfolgt nach Abnahme Zug um Zug gegen Zahlung der bei Übergabe fälligen Rate, vorausgesetzt, dass der Käufer die vor Übergabe fälligen Kaufpreistraten bezahlt hat.

2. Von diesem Zeitpunkt an tritt der Käufer auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft ein, die sich aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Ab dem Monat des Besitzübergangs hat er die laufenden Zahlungen (Umlagen, Verwalterkosten) an den Verwalter zu entrichten.
3. Als erster Verwalter ist die

avia Arletta Voigt Immobilien Agentur,  
Görresstraße 2, 56068 Koblenz,

bestellt. Die Zustimmung des Verwalters zum heutigen Kaufvertrag ist nicht erforderlich, da diese im Falle der Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer ausgeschlossen wurde.

4. Der Verkäufer haftet für lastenfrieren Eigentumsübergang, ausgenommen vom Käufer übernommene oder bestellte Belastungen.

Die bestehenden bekannten Baulasten werden vom Käufer übernommen.

## § 9

### Abnahme

1. Das Sondereigentum wird vor Bezug in einer gemeinsamen Besichtigung abgenommen. Der Verkäufer ist berechtigt, die Bezugsfertigkeit zu erklären, sobald die Wohnung abnahmereif hergestellt ist. Die vollständige Herstellung der Außenanlagen ist nicht Voraussetzung. Zugänge müssen erstellt sein.
2. Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig - mindestens zwei Wochen vorher - mitzuteilen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welcher alle Rügepunkte und Einwendungen aufzunehmen sind. Die Aufnahme von Rügepunkten in die Niederschrift und deren Gegenzeichnung stellt seitens des Verkäufers kein Anerkenntnis dar, sondern es wird lediglich der Erhalt der Abnahmeerklärung nebst etwaiger Vorbehalte bestätigt. Der Verkäufer ist verpflichtet, berechnete Rügepunkte beseitigen zu lassen.
3. Bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die gesetzlichen Regelungen.

## § 10

### Gewährleistung

1. Der Verkäufer hat das Bauwerk einschließlich Einbauten frei von Sachmängeln zu verschaffen, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist. Insoweit gilt:
  - a) Der Verkäufer kann die Ansprüche des Käufers durch Beseitigung des Mangels (Nachbesserung) abwenden.

- b) Schlägt die Nachbesserung, kann der Käufer nach den gesetzlichen Bestimmungen eine angemessene Minderung des Kaufpreises verlangen.
  - c) Der Käufer hat bezüglich Mängeln an dem Sondereigentum kein Recht, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen bzw. einen Vorschuss diesbezüglich.
2. Der Verkäufer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht für normale Abnutzung. Dies gilt insbesondere für Bauteile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (z.B. Silikonfugen, Brenner, Pumpen). Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
  3. Bezüglich des Grund und Bodens haftet der Verkäufer nur für die Baugrundbeschaffenheit, für die Bebaubarkeit mit dem zu errichtenden Bauwerk sowie für die Freiheit von Bodenverunreinigungen, Abfällen oder Altlasten, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Im Übrigen wird der Grund und Boden unter Ausschluss aller Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels verkauft.
  4. Besondere Eigenschaften werden nicht zugesichert.

## § 11

### Vollmacht

Die Beteiligten erteilen hiermit

- a) Herrn Frank Dittrich, Notarfachreferent,
- b) Frau Daniela Jungmann, Notarfachreferentin,
- c) Herrn Stefan Wagenbach, Notarfachangestellter,
- d) Frau Lisa Krumpholz, Notarfachangestellte,

alle dienstansässig bei dem amtierenden Notar,

und zwar jedem allein handelnd, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen, die mit der Durchführung dieser Urkunde oder der Teilungserklärung zusammenhängen, insbesondere zur Berichtigung von Fehlern in diesen Urkunden und zu Klarstellungen.

Der Käufer bevollmächtigt ferner hiermit den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung einschließlich der Gemeinschaftsordnung vorzunehmen und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Diese dem Verkäufer erteilte Vollmacht erlischt mit dem Verkauf und der Eigentumsumschreibung bezüglich der letzten dem Verkäufer gehörenden Einheit. Im Übrigen ist sie gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Im Innenverhältnis ist die dem Verkäufer erteilte Vollmacht jedoch insoweit eingeschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung den Inhalt und den Umfang des Sondereigentums des Käufers oder etwaiger Sondernutzungsrechte nicht beeinträchtigen und nicht mit einer Erhöhung der dem Käufer treffenden Kosten verbunden sein dürfen.

Von allen vorstehenden Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmachten erlöschen nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

## § 12

### Hinweise, Vollzug, Sonstiges

1. Die Beteiligten wurden von dem Notar darauf hingewiesen, dass das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch übergeht und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn alle erforderlichen Genehmigungen erteilt sind, die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt und alle Kosten bezahlt sind.

2. Die Beteiligten vereinbaren, dass die Verjährungsfrist für den Kaufpreisan-  
spruch 30 Jahre vom gesetzlichen Beginn der Frist an beträgt. Das gleiche gilt  
für den Anspruch auf Übereignung und Übergabe des Vertragsgegenstandes.
3. Die Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nicht  
beurkundeten Nebenabreden bestehen.
4. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zur Empfangnahme und  
Abgabe von allen Erklärungen im Zuge der Durchführung des Vertrages.
5. Alle Eintragungen aus dieser Urkunde sollen nur nach Maßgabe der Anträge des  
Notars erfolgen. Er kann Anträge auch einzeln stellen und zurückziehen.
6. Genehmigungserklärungen zu dieser Urkunde werden mit dem Eingang bei dem  
Notar wirksam.
7. Der Notar wies ferner darauf hin, dass Verkäufer und Käufer für die mit dieser  
Urkunde verbundenen Kosten und Steuern gesetzlich als Gesamtschuldner haf-  
ten, etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben als dingliche Belastung auf  
dem Kaufobjekt ruhen können.

### § 13

Der Käufer erklärt, dass er die Erteilung einer Belastungsvollmacht durch den Ver-  
käufer zur Belastung des Kaufobjektes mit Grundpfandrechten vor grundbuchmäßi-  
ger Eigentumsumschreibung zwecks Kaufpreisfinanzierung nicht benötigt.

\*\*\*oder:

Der Käufer beabsichtigt, den Kaufpreis ganz oder teilweise zu finanzieren.

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer Vollmacht, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, das Kaufobjekt vor Umschreibung mit Grundpfandrechten, und zwar auch über den Betrag des Kaufpreises hinaus, zu belasten, die damit zusammenhängenden Erklärungen, insbesondere auch Zweckbestimmungserklärungen, abzugeben und den jeweiligen Eigentümer gem. § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Eine persönliche Haftung des Verkäufers kann nicht begründet werden.

Zur Sicherung des Verkäufers tritt der Käufer hiermit seine Darlehnsauszahlungsansprüche - soweit abtretbar -, die ihm in Verbindung mit den von ihm bestellten Grundpfandrechten zustehen, - im Falle der Zwischenfinanzierung jedoch nur den Anspruch auf Auszahlung der Darlehensmittel aus der Zwischenfinanzierung - bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer, mehreren zu gleichen Teilen, ab und zwar mit Wirkung vom Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit an. Das finanzierende Kreditinstitut wird unwiderruflich angewiesen, den Kaufpreis bei Fälligkeit nur gemäß den Weisungen des Notars auszusahlen.

Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder dessen Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

Die Zweckbestimmung zu den Grundpfandrechten ist dahingehend einzuschränken, daß die zur Auszahlung gelangenden Beträge zunächst nur zur Bezahlung des Kaufpreises verwandt werden dürfen. Erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises dürfen weitergehende Zweckbestimmungen in Kraft treten.

Sollten die Grundpfandrechte zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht aber ihre Abtretung.

## § 14

Dieser Kaufvertrag ist durch die Vermittlung der

**Inovavita GmbH,**

Im Herrengarten 3a, 56179 Vallendar

- nachstehend "Makler" genannt -,

zustande gekommen.

Eine Provision hat der Käufer hierfür an den Makler nicht zu entrichten.

Die Beteiligten erkennen an, daß ihnen von dem Makler keine Zusagen gemacht wurden, die in diesem Vertrag keinen Niederschlag gefunden haben.

\*\*\*oder bei anderem Makler:

1. Dieser Kaufvertrag ist durch die Vermittlung der

\*\*\*

\*\*\*, \*\*\*,

- nachstehend "Makler" genannt -,

zustande gekommen.

2. Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - hat sich gegenüber dem Makler zur Zahlung der mit ihm in gesondertem, privatschriftlichem Vertrag vereinbarten Courtage zu dem dort vereinbarten Fälligkeitstermin verpflichtet.

3. Die Beteiligten erkennen an, daß ihnen von dem Makler keine Zusagen gemacht wurden, die in diesem Vertrag keinen Niederschlag gefunden haben.

**§ 15**

**Schlussbestimmungen**

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges einschließlich der Kosten für etwa erforderliche Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

2. Der Notar hat das Grundbuch am 28. September 2018 eingesehen, nicht jedoch das Baulastenverzeichnis.
  
3. Sollte eine Bestimmung in dieser Urkunde aus irgendeinem Grunde unwirksam oder anfechtbar sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde nicht berührt werden. An Stelle der unwirksamen oder anfechtbaren Bestimmungen soll eine angemessene Regelung gelten, die soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben.

Diese Verhandlung

wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, alles von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: