

Nr. _____ / (Wo)

Vom ..

Gut ernt

Kaufvertrag

**Objekt: „Campus affines Wohnen“-Heidelberg,
Baufeld Z 7**

Heute, den

.. ..

erschien vor mir,

Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel, Wasgaustraße 4:

Als Verkäufer:

Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG mit dem
Sitz in Karlsruhe

Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe

-im folgenden auch als „IWP KG“ bezeichnet-,

vertreten durch den von Person bekannten

Herrn Norman Seith, geb. am 26. Februar 1968,

geschäftsansässig ebenda, aufgrund Vollmacht vom [???:»,

die in Ausfertigung vorliegt und in beglaubigter Kopie beigelegt ist.

Als Käufer:

[???:».

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Personalausweise.

Von den vorgelegten Ausweispapieren werden Kopien bei der Urkunde
verwahrt.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, die sie bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgaben, was folgt:

I.
Grundbuchstand, Vorbemerkungen

1. Nach Vollzug der diesamtlichen Urkunde vom
wird die - -nachstehend „IWP“ genannt- Eigentümerin unter
anderem des folgenden Grundstücks

Amtsgerichtsbezirk Heidelberg
Grundbuch von Heidelberg Blatt

58116

lfd. Nr. 1

Flst-Nr. Gebäude- und Freifläche, Noetherstraße zu

Das Grundstück wird nach Vollzug der vorgenannten Urkunde im
Grundbuch belastet sein wie folgt:

Abt. II:

- a) Entwicklungsvermerk
- b) Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Heidelberg

Abt. III:

Es werden noch Buchgrundschulden über --EUR sowie evtl.
auch weitere Grundschulden für die Sparkasse Heidelberg in Heidelberg
zur Eintragung kommen.

Der Entwicklungsvermerk bleibt, sofern er bis zur
Eigentumsumschreibung nicht gelöscht werden kann, bestehen und wird
vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen.

Die Rückauflassungsvormerkung und die Grundschulden sind vom Käufer
nicht zu übernehmen.

Der Löschung der Rückauflassungsvormerkung und der erforderlichen
Pfandfreigabe der Grundschulden wird zugestimmt und der Vollzug im
Grundbuch beantragt.

Aufgrund Vereinbarungen in dem Ankaufsvertrag des Verkäufers mit der
Stadt Heidelberg ist diese verpflichtet, mit Bildung des Einzelgrundstücks
und Baubeginn des Einzelgrundstücks die Rückauflassungsvormerkung
zur Löschung zu bewilligen.

2. Auf Grundbucheinsicht wird im Hinblick auf den noch ausstehenden Vollzug der vorgenannten Erwerbsurkunde verzichtet.
3. IWP KG errichtet auf dem Grundstück Flst.Nr. ... den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt ... Wohneinheiten und ... Tiefgaragenstellplätzen.
Dieses Bauvorhaben erfolgt gemäß den Bauplänen, welche mit den der nachgenannten Bezugsurkunde beigelegten Plänen übereinstimmen sowie der Baubeschreibung, welche ebenfalls der nachgenannten Bezugsurkunde als Anlage beigelegt ist.
4. Die Tiefgarage wird mit den Eigentümern des Grundstücks Flst.Nr. ... und weiterer Grundstücke gebaut. Zufahrt, Kostenverteilung etc. und sonstige Regelungen der Grundstücke untereinander wurden bzw. werden durch Dienstbarkeiten gegenseitig geregelt, insbesondere wegen der Nutzung der Fläche des gemeinsamen Innenhofes über der Tiefgarage.

Diese Dienstbarkeiten wurden zufolge diesamtlicher Urkunde vom ... K bestellt.

IWP KG hat sich gegenüber der Stadt Heidelberg verpflichtet, eine Baulast mit jedwedem Inhalt nach Vorgabe der Stadt Heidelberg auf den Grundstücksflächen bzw. Teilflächen von Z 7 zu übernehmen, bezüglich Duldung aller Einwirkungen der gewerblichen Nutzung des angrenzenden „Campusareals“.

Des weiteren wird der Verkäufer noch eine Vereinigungsbaulast bezüglich der Vereinigung der Grundstücksflächen von Baufeld Z 7 bestellen.

Die vorgenannten Dienstbarkeiten und Baulasten werden vom Käufer übernommen.

5. Gemäß der diesamtlichen Urkunde vom ... und vom ... , -nachstehend "Bezugsurkunde" und /oder „Teilungserklärung“ genannt- wurde das nachgenannte Sondereigentum gebildet.

Käufer hat vor heutiger Beurkundung eine beglaubigte Kopie dieser Urkunde nebst Anlagen erhalten und kennt deren Inhalt, samt den Plänen.

Diese Bezugsurkunde mit Baubeschreibung für das Kaufobjekt als Anlage sowie der vorläufige Aufteilungsplan sowie die im vorstehenden Absatz 5.

genannten Urkunden bezüglich der Bestellung der Dienstbarkeiten liegen im Original vor. Hierauf wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Auf Verlesen und Beifügung dieser Urkunden wird verzichtet.

Der Notar wird ermächtigt, nach Vorlage der genehmigten Aufteilungspläne nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung den endgültigen Beschrieb des Kaufgegenstandes festzustellen.

6. In der Teilungserklärung wird u.a. folgendes Sondereigentum gebildet:

- a) Miteigentumsanteil von [???:»/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. [???:» bezeichneten Wohnung im [???:»geschoss nebst [???:» Balkon[???:»und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im [???:»,hierzu gehört [???:».

Nach den Vorgaben der Verordnung zur Wohnfläche beläuft sich diese auf ca. [???:» qm.

- b) Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. TG [???:».

7. Zur heutigen Urkunde ist die Genehmigung der Stadt Heidelberg (Entwicklungsvermerk) erforderlich, welche hiermit beantragt wird. Der Notar wird beauftragt, diese Genehmigung für die Beteiligten zu beschaffen.

II.

Verkauf

IWP KG

verkauft das in Abschnitt I. Ziffer 7. a) und b) beschriebene Sondereigentum samt allen Rechten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör, insbesondere samt den schlüsselfertig hergestellten Räumen,

an

[???:», zu [???:».

III.

Umfang der Bauverpflichtung

1. Das Kaufobjekt wird entsprechend der Baubeschreibung und den Anlagen zur „Bezugsurkunde“ hergestellt.
Unerhebliche Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung und Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und/oder etwaiger notwendiger Ausführungen bei der Ausarbeitung der Werkpläne und der Detailzeichnungen, sind ohne Zustimmung des Käufers möglich.
Verkäufer ist auch berechtigt, den Grundriss zur Durchführung baukonstruktiver Baumaßnahmen unwesentlich zu ändern, insbesondere wegen der Versorgungstechnik beim Führen von Leitungen, Aussparungen und Dimensionsänderungen.

Andere Abweichungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Käufers.

Durch solche Änderungen darf keine Wertminderung eintreten.

Die Außengestaltung, insbesondere Außenanlagen und gemeinschaftlicher Anlagen bleibt dem Verkäufer überlassen.

2. Verkäufer hat das Bauvorhaben so abzuwickeln, dass der Kaufgegenstand am 31. Juli 2013 bezogen bzw. genutzt werden kann.
Der Verkäufer haftet nicht für Verzögerungen, die jahreszeitlich bedingt sind, Verzögerungen durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, die ihm nicht zuzurechnen sind.
3. Käufer ist nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen und während der Bauzeit das Kaufobjekt zu nutzen.
Er darf die Baustelle -unter Beachtung der Anweisungen der Bauleitung- auf eigene Gefahr betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und die Ausführung seiner Sonderwünsche zu überwachen.
Bei Unfällen auf der Baustelle besteht keine Schadensersatzpflicht des Verkäufers gegenüber dem Käufer.

IV.

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt
 - a) für die Eigentumswohnung samt Keller [???:»-- €

b) für den Tiefgaragenstellplatz	[???:»-- €
c) für die mitverkaufte Anbauküche	3.500,-- €
insgesamt	

[???:»-- €
-[???:» EURO-

2. Dem Kaufpreis liegt die Annahme zugrunde, dass der Umsatzsteuersatz bei 19 % bleibt.

Ändert sich der Steuersatz, so sind die ab Wirksamwerden der Änderung fälligen Kaufpreistraten, mit Ausnahme der ersten Rate, entsprechend zu verändern.

Dabei sind die Kaufpreistraten so zu behandeln, als ob in ihnen die derzeit gültige Umsatzsteuer enthalten wäre, ohne dass hiermit eine Umsatzsteuroption verbunden ist.

Dies gilt nicht, wenn die der Rate zugrunde liegenden Gewerke innerhalb von vier Monaten, ab heute, hergestellt werden.

3. Der Kaufpreis ist im übrigen ein Festpreis.

Er umfasst

- a) Grundstücks- und Grundstücksnebenkosten,
- b) die Bau- und Baunebenkosten für die schlüsselfertige Herstellung,
- c) alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach BauGB, KAG und örtlichen Satzungen, die mit der gegenwärtigen Erschließung und Bauerrichtung zusammenhängen. Hierzu gehören auch sämtliche Kosten, die für den Anschluss an die öffentlichen oder privaten Ver- und Versorgungsleitungen und Einrichtungen aufzuwenden sind.

Es wird festgestellt, dass auch Erschließungs- und Anliegerkosten im Zusammenhang mit der Erschließung und Bauerrichtung, die noch nicht angefordert wurden, vom Verkäufer zu tragen sind und Rückerstattungsansprüche ihm allein zustehen.

4. Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer gesondert zu tragen sind:
- a) die Kosten der Kaufpreisfinanzierung einschließlich der Geldbeschaffungskosten, Zinsen und Nebenkosten und die durch die Sicherstellung dieser Fremdmittel entstehenden Kosten,
 - b) Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer,
 - c) Mehrkosten für Sonderwünsche des Käufers,
 - d) Kosten der Katasterfortführung und Gebäudeeinmessung.

V.
Kaufpreisfälligkeit

1. Grundvoraussetzung der Fälligkeit des Kaufpreises ist der Eintritt folgender Bedingungen:
 - a) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung ist eine Vormerkung an dem Kaufgegenstand im Grundbuch eingetragen,
 - b) die Freistellung des Kaufobjekts von den Sparkassen-Grundsschulden ist gesichert, auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird,
 - c) Vorliegen der Baugenehmigung,
 - d) Gewährleistung der Löschung der Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Heidelberg,
 - e) Vorliegen der Genehmigung der Stadt Heidelberg (Entwicklungsvermerk).

Der Notar wird beauftragt, die Voraussetzung zu Absatz a), d) und e) dem Käufer schriftlich zu bestätigen und dem Verkäufer eine Kopie zu übersenden.

2. Der Kaufpreis ist in folgenden Raten entsprechend dem Baufortschritt zur Zahlung fällig:
 - 25 % nach Beginn der Erdarbeiten,
 - 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
 - 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
 - 6,3 % für die Rohinstallation der Heizung sowie der Sanitär- und Elektroanlagen,
 - 7,0 % für Fenstereinbau einschließlich Verglasung,
 - 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
 - 2,1 % für den Estrich,
 - 2,8 % für die Fliesen im Sanitärbereich,
 - 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
 - 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
 - 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung,
 - 5,0 % der Vertragssumme sind zur Zahlung fällig, wenn
 - a) entweder die Bank dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 %

der Gesamtvergütung gestellt hat und die betreffende Erklärung dem Erwerber zugegangen ist,
frühestens jedoch, wenn die nachstehenden Grundvoraussetzungen vorliegen und mit den Erdarbeiten des Bauvorhabens begonnen worden ist,
oder

- b) wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Ob entsprechend a) oder b) verfahren wird, bestimmt der Bauträger.

Wenn eine Bürgschaft gestellt wird, ist diese zurückzugeben, wenn die Voraussetzungen nach vorstehendem Absatz b) eingetreten sind.
Im Falle einer nicht rechtzeitig zurückgegebenen Bürgschaft gehen alle damit verbundenen Zins- und sonstigen Schäden ausschließlich zu Lasten des Käufers.

Der amtierende Notar wird beauftragt, das Original der Bürgschaft für den Käufer zu verwahren. Der Notar wird die Bürgschaft dem Käufer auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben, diese Herausgabe ist von keinerlei Voraussetzungen abhängig.

Die Bürgschaft ist der Bank zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Der Verkäufer wird dem Notar zu gegebener Zeit die Zustimmung des Käufers zur Rückgabe der Bürgschaft übermitteln. Diese Zustimmung wird in das Protokoll über die pünktliche und mängelfreie Abnahme aufgenommen (unwesentliche Mängel bleiben dabei nach der Gesetzeslage außer Betracht).

Im Falle eines Widerspruchs des Käufers gegen die Rückgabe der Bürgschaft, hat der Notar diese weiterzuverwahren, bis er vom Käufer zur Herausgabe an ihn selbst oder an die Bank schriftlich aufgefordert wird.

Der Verkäufer darf diese Zahlungen in bis zu sieben Raten anfordern, er kann die Raten entsprechend den Bauabschnitten zusammenfassen.
Die letzte Rate von 5 % zählt hierbei nicht mit.

3. Alle Zahlungen sind zu leisten auf das in der Freistellung genannte Bausonderkonto bei der

Sparkasse Heidelberg in Heidelberg
Kto.Nr. 91 66 700, BLZ 672 500 20.

Die Zahlungen sind so vorzunehmen, dass die Raten innerhalb von vierzehn Tagen nach Zahlungsanforderung auf diesem Konto eingehen. Die Frist beginnt mit dem Datum des Aufforderungsschreibens, diesem ist jeweils eine für beide Seiten verbindliche Bestätigung des bauleitenden Architekten über den Bautenstand beizufügen. Zur Fälligkeit der Rate für die Bezugsfähigkeit tritt anstelle dieser Bescheinigung das Abnahmeprotokoll.

4. Der Verkäufer hat seinen Kaufpreisanspruch in voller Höhe an die Sparkasse abgetreten, unabhängig davon kann er die Zahlungsansprüche geltend machen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Lastenfreistellung des Vertragsobjekts nur bei Zahlung auf das vorerwähnte Konto gesichert ist.

5. Der Verkäufer kann nach Erfüllung der Voraussetzungen in Absatz 1. b) bis e) oben Zahlung der vorgenannten Raten bereits vor Erfüllung der übrigen Voraussetzungen in Absatz 1. oben verlangen, wenn er zuvor eine Bürgschaft gemäß §§ 7, 2 MaBV gestellt hat.
Diese Bürgschaft muss von einem inländischen Kreditinstitut mit Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach dem Gesetz über das Kreditwesen schriftlich für alle etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 1 MaBV selbstschuldnerisch unter Ausschluss der Vorausklage erteilt werden und den Verzicht auf Anfechtbarkeit und Aufrechnung enthalten. Sie muss so lange bestehen, bis
 - a) das Vertragsobjekt vollständig fertiggestellt und die Besitzübergabe erfolgt ist und
 - b) die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV (siehe Absatz 1. oben) erfüllt sind. Anstelle der Eintragung der Eigentumsvormerkung des Käufers kann die Eigentumsumschreibung treten und/oder anstelle der Vorlage der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers auch die Löschung der nicht übernommenen Grundpfandrechte im Grundbuch.Die Bürgschaft kann jedoch vor Erfüllung dieser Voraussetzungen enden bzw. aufgehoben werden, wenn ein Sicherungswechsel gemäß nachstehendem Absatz 7. stattgefunden hat.

Sie darf keine Bedingungen, Befristungen oder Widerrufsmöglichkeiten enthalten, die abweichend von den vorstehenden Vereinbarungen zu einem Erlöschen führen können.

Nach Erfüllung des Bürgschaftszwecks hat der Bürge Anspruch auf Aufhebung der Bürgschaft und Rückgabe der Urkunde.

6. Wird eine Bürgschaft gemäß obigem Absatz 5. gestellt, sind die Kaufpreistraten innerhalb von vierzehn Tagen auf das vorgenannte Konto zu zahlen -eingehend auf dem in Absatz 3. oben genannten Konto- nach Erfüllung der Voraussetzungen in Absatz 1. b) bis e) oben, Aushändigung der Bürgschaftsurkunde an den Käufer und Zahlungsaufforderung des Verkäufers an den Käufer entsprechend Absatz 3. oben.
7. Hat der Verkäufer eine Bürgschaft gemäß vorstehendem Absatz 5. gestellt, so kann er sie mit Einverständnis des Käufers gegen dessen Sicherung nach § 3 Absatz 1 MaBV (siehe Absatz 1. oben) austauschen, sobald die Voraussetzungen in Absatz 1. oben vollständig erfüllt sind und gemäß schriftlicher Bestätigung des verantwortlichen Bauleiters die vom Käufer im Zeitpunkt des Austausches der Sicherung bereits geleisteten Zahlungen nach Baufortschritt durch einen entsprechenden Bautenstand (siehe Absatz 2. oben und § 3 Absatz 2 MaBV) gemäß Baubeschreibung gedeckt sind.
Der Sicherungswechsel ist mit Angabe des Datums schriftlich niederzulegen und von den Vertragsbeteiligten zu unterzeichnen; dem Bürgen und dem Notar ist jeweils eine Abschrift zu übersenden.
8. Wegen Zahlungsverzuges, seiner Voraussetzung und Folgen, insbesondere Ansprüchen auf Verzugszinsen, bleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.
9. Eine Aufrechnung durch den Käufer ist ausgeschlossen, soweit es sich nicht um unbestrittene oder rechtskräftige Forderungen handelt.
Der Verkäufer verpflichtet sich, den vollständigen Erhalt des Kaufpreises dem Notar unverzüglich zu bestätigen.
10. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

VI.

Kaufpreisfinanzierung

1. Zur Sicherung der Kaufpreisfinanzierung erteilt der Verkäufer folgende Vollmacht:
 - a) Verkäufer bevollmächtigt Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Grundbesitz bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten auch über den Kaufpreis hinaus zu belasten, ihn insbesondere auch der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen (§ 800 ZPO) und alle hierzu gehörenden Erklärungen abzugeben, zum Rang, Rangbestimmung und Rangänderungen, samt Zweckerklärung.
 - b) Von dieser Vollmacht darf nur an dieser Notarsozietät Gebrauch gemacht werden mit folgenden Einschränkungen, deren Beachtung der Notar zu überwachen hat:
 - aa) die persönlichen Verbindlichkeiten dürfen nur den Käufer treffen;
 - bb) die Zweckerklärung wird dahin eingeschränkt, dass das Grundpfandrecht zunächst nur in dem Umfang als Sicherheit dient, in dem Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet werden. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber;
 - cc) Käufer tritt seine Auszahlungsansprüche gegenüber Kreditgebern bis zur Höhe des Kaufpreises an Verkäufer ab -dieser tritt seinerseits an die Sparkasse ab-, mindestens erteilt er entsprechende Auszahlungsanweisung, was der Notar durch Übersendung einer Kopie dieses Vertrages anzuzeigen hat.
 - c) Verkäufer tritt Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche mit Wirkung vom Tage der Eigentumsumschreibung an Käufer ab und bewilligt deren Umschreibung.
Käufer verpflichtet sich, Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der jeweiligen Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
 - d) Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zur Ausübung dieser Vollmacht einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen sowie zum Rangrücktritt der Käufervormerkung im Rang hinter diese Grundpfandrechte.

VII.

Abnahme, Besitzübergabe

Die Übergabe und Abnahme erfolgt, sobald die Bezugsfertigkeit vorliegt, es sei denn, der Käufer ist mit der Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise in Verzug.

Eine getrennte Übergabe von Wohnung, Stellplatz und Gemeinschaftseigentum ist zulässig, auch die teilweise Abnahme des bis zur Übergabe des Sondereigentums hergestellten Gemeinschaftseigentums. Sofern die Bezugsfertigstellung durch Sonderwünsche des Käufers verzögert wird, steht dem Verkäufer das Recht zu, die Wohnung in dem Grad der Fertigstellung zu übergeben, der zu seinem Leistungsumfang gehört mit allen Folgen, die sich an die Übergabe knüpfen. Mit dieser Übergabe gehen alle Rechte, Ansprüche und Verpflichtungen auf den Käufer über, einschließlich aller Zahlungsverpflichtungen.

Der Verkäufer hat die Bezugsfertigkeit und einen Termin für die Besitzübergabe dem Käufer mit einer Frist von mindestens zwei Wochen zwischen Absendung der Mitteilung und Übergabetermin schriftlich mitzuteilen.

Bei Übergabe findet eine gemeinsame Besichtigung statt, über die eine von Verkäufer und Käufer zu unterzeichnende Niederschrift angefertigt wird. Hierin sind alle etwaigen Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen. Werden Mängel oder ausstehende Leistungen von dem Verkäufer nicht anerkannt, so ist dies besonders zu vermerken.

Der Verkäufer ist berechtigt, die Übergabe und Abnahme der Wohnung sowie des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen seiner Wahl mit verbindlicher Wirkung für und gegen beide Vertragsparteien auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Der Käufer ist für den Abnahmetermine des Gemeinschaftseigentums mit der oben genannten Frist einzuladen.

Ab der Übergabe trägt der Käufer die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung.

VIII.
Mängelhaftung

1. IWP KG haftet für ungehinderten Eigentumsübergang und verpflichtet sich, dem Käufer den Grundbesitz frei von Rechten Dritter zu verschaffen.
Ausgenommen davon sind insbesondere:
 - a) etwaige Leitungsrechte für öffentliche Versorgungsunternehmen,
 - b) etwaige weitere Baulasten, die die Benützung des Kaufgegenstandes nicht unzumutbar einschränken; auf die Vereinigungsbaulasten wurde hingewiesen -,
 - c) Belastungen, die in dieser Urkunde vom Käufer mitübernommen wurden oder die unter Mitwirkung des Käufers bestellt wurden.
2. Der Verkäufer haftet nicht für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht errichtet werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk.
Er übernimmt insoweit auch keine Garantien.
3. In jedem Fall bleibt die Haftung des Verkäufers bestehen für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit, wenn sie mindestens fahrlässig verursacht worden sind, und für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Erfüllungsgehilfen gleich.
4. Die Haftung des Verkäufers für Mängel am Bauwerk und an sonstigen Anlagen richtet sich im übrigen nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB für den Werkvertrag (§§ 633 ff BGB). Sie beträgt fünf Jahre und beginnt mit Abnahme des Vertragsobjekts, bezüglich des Gemeinschaftseigentums mit dessen Abnahme.
Für Mängel am Gemeinschaftseigentum kann nur Minderung wegen des Mangels, berechnet anteilig nach dem Miteigentumsanteil, verlangt werden.
Die Gewährleistungsansprüche für Sonderwünsche muss der Käufer ggf. mit den Handwerkern unmittelbar vereinbaren.
5. Für die Lieferung und Montage mechanischer, maschineller und elektrischer Einrichtungen gelten jeweils die handelsüblichen Gewährleistungsbestimmungen und -fristen .

Die Gewährleistung gilt nicht für dauerelastische Fugen, die regelmäßig erneuert werden müssen und für nicht konstruktiv bedingte Schwund- und Setzrisse.

6. Der Verkäufer tritt sicherheitshalber seine Erfüllungs- und Mängelansprüche gegen am Bauvorhaben Beteiligte, soweit sie das Vertragsobjekt betreffen, an den Erwerber ab. Der Verkäufer bleibt ermächtigt, die Ansprüche in eigenem Namen geltend zu machen. Der Erwerber nimmt die Abtretung an. Ansprüche des Erwerbers gegen den Verkäufer bleiben hiervon unberührt.

IX.

Änderungen, Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Beurkundung, soweit sie die Verpflichtung zur Übertragung und zum Erwerb des Sondereigentums sowie die Gegenleistungen betreffen. Im übrigen genügt die Schriftform, insbesondere für Sonderwünsche des Käufers.

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so wird die Wirksamkeit des übrigen Vertrages hierdurch nicht berührt.

X.

Eintritt in die Rechte und Pflichten der Teilungserklärung sowie Duldungs- und Weitergabeverpflichtungen

1. Der Käufer tritt in alle sich aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergebenden Rechte und Pflichten ein. Er erteilt dem Verkäufer die Vollmachten, die in der Bezugsurkunde vorgesehen sind. Er verpflichtet sich, nach Verwalterbestellung auch diesem die Vollmachten zu erteilen, die Inhalt der Teilungserklärung sind.
2. Dem Käufer ist bekannt, dass gemäß der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18. Dezember 2008 ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Wärmeversorgung besteht. Soweit erforderlich verpflichtet sich der Käufer einen entsprechenden Vertrag mit der Stadt Heidelberg abzuschließen. Der Käufer verpflichtet

sich insbesondere vorgenannte Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zur Weitergabe zu verpflichten.

3. IWP KG ist berechtigt, einen Vertrag betreffend „Wohnen mit Optionen“ abzuschließen (Konzept ist dem Entwurf der Teilungserklärung als Anlage beigelegt).
Den Inhalt des Vertrages darf IWP KG festlegen.
4. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, keine Funkantenne auf dem Dach des vertragsgegenständlichen Gebäudes zu errichten bzw. zu betreiben.
5. Der Käufer übernimmt auch schuldrechtliche Vereinbarungen in der Teilungserklärung und den noch zu bestellenden Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten sowie die Auswirkungen der vorstehenden Absätze 2. und 3. und verpflichtet sich, diese seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

XI.

Änderung der Teilungserklärung und Vollmacht für den Verkäufer

1. Der Käufer bestätigt dem Verkäufer folgende Vollmacht:
Der Verkäufer ist berechtigt, die Teilungserklärung zu berichtigen, zu ändern und zu ergänzen einschließlich der Aufteilung und Zusammenlegung von Sondereigentum, auch für Änderungen im Gemeinschaftseigentum (Treppenhäuser, Flure etc.). Die Vollmacht enthält auch die Befugnis, die in der Teilungserklärung ausgewiesenen Räume von Wohnraum in Büroraum/ Kellerraum oder umgekehrt umzuwandeln.
Der Verkäufer ist weiter berechtigt, den Inhalt der erforderlichen Grunddienstbarkeiten zu bestimmen, insbesondere die Nutzung der Tiefgarage, des Zugangs und der Fläche des gemeinsamen Innenhofes über der Tiefgarage, und weitere Regelungen der Nutzung des vorgenannten Grundstücks und der angrenzenden Grundstücke, einschließlich der Kostenverteilung zu regeln. Hierzu hat er die Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und alle dazu erforderlichen Erklärungen abzugeben.
In keinem Fall darf der Kaufgegenstand in seiner Lage, Größe und Ausführung ohne schriftliche Zustimmung des Käufers geändert werden.

2. Insbesondere bleiben vorbehalten:
- a) Eine andere Zuordnung der Miteigentumsanteile aufgrund von Umplanungen, Änderungen in der Bauausführung, des weiteren eine andere Zuordnung der den einzelnen Anteilen bereits zugeteilten Kellerräume,
 - b) die Teilung eines Miteigentumsanteils und/oder Vereinigung einer oder mehrerer Einheiten,
 - c) die Begründung von weiteren Sondernutzungsrechten an Gemeinschaftsflächen sowie Änderung der Lage der PKW-Abstellplätze und der Sondernutzungsrechte, sofern dies aufgrund der Planung erforderlich sein sollte, ebenso Änderung von Grundrissen, sofern die Statik des Gebäudes nicht betroffen wird.

Die Vollmacht berechtigt dazu, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um diese Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen zu verwirklichen, auch soweit sie Gemeinschaftseigentum betreffen.

3. Verkäufer hat auch die Befugnis, durch Grenzkorrekturen wie Abtretung oder Zuerwerb von Nachbarflächen, insbesondere der Stadt, Umfang und Grenze des Grundstücks umzugestalten, wenn dies für das Bauvorhaben erforderlich wird, insbesondere bei Auflagen der Bauverwaltung. Verkäufer kann auch die Ver- und Entsorgung der Wohnanlage regeln und Dienstbarkeiten aller Art sowie Baulasten bestellen, auch wegen nachbarrechtlicher Beziehungen.
4. Die Bevollmächtigten sind von § 181 BGB befreit und berechtigt, auch Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht ist - soweit gesetzlich zulässig - unwiderruflich und nach außen uneingeschränkt erteilt.

XII.

Kaufervormerkung, Rangvorbehalt

1. Der Verkäufer bewilligt, zugunsten des Käufers -bei mehreren im Berechtigungsverhältnis der Ziffer II.- zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums eine Vormerkung nach § 883 BGB in das Grundbuch zur nächstfolgenden Rangstelle einzutragen. Es wird beantragt, dem Notar als Vollzugsnachricht einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden.

Der Käufer bewilligt schon heute die Löschung seiner Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung, sofern keine Rechte gleich- oder nachrangig eingetragen oder beantragt sind, bei deren Bestellung er nicht mitgewirkt hat.

2. Verkäufer behält sich die einmal auszuübende Befugnis vor, im Range vor der vorbestellten Käufervormerkung Grundpfandrechte bis zur Höhe von insgesamt 5.000.000,-- EUR nebst bis zu 19 % Jahreszinsen (Zinsbeginn: vom Tage der Bewilligung der Eintragung des jeweiligen Grundpfandrechts in das Grundbuch an) sowie einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % des jeweiligen Grundschuldbetrages für beliebige Gläubiger in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Beteiligten

bewilligen und beantragen

die Eintragung dieses Rangvorbehalts im Grundbuch.

XIII.

Eigentumsübergang

1. Die Beteiligten sind schon jetzt darüber einig, dass das Eigentum auf den Käufer entsprechend Ziffer II übergeht.
Dies wird zunächst weder bewilligt noch beantragt.

Zum Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch ist dies jedoch erforderlich. Hierzu erteilen die Beteiligten dem Notar, seinem Sozium, Vertreter und Amtsnachfolger je einzeln Vollmacht, diese Erklärungen dem Grundbuch gegenüber abzugeben, sobald ihm -nicht dem Grundbuchamt- ein Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung - abgesehen von Zinsansprüchen - vorliegt.

2. Der Käufer kann die Übereignung des Vertragsobjekts vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils.
3. Vollzugsnachricht des Grundbuchamtes wird an die Beteiligten und den Notar erbeten.

XIV.
Vollmachten

Der Notar und alle Mitarbeiter an dieser Notarstelle, insbesondere

- a) Herr Dietmar Liewald,
- b) Frau Beate Nuß,
- c) Frau Nadja Plavcic,

werden je einzeln bevollmächtigt, diese Urkunde durch Nachträge an dieser Notarstelle zu ergänzen und zu berichtigen.

Die Bevollmächtigten können auch Untervollmacht erteilen, sie können für alle Vertragsbeteiligten gleichzeitig handeln und sie vertreten (§ 181 BGB).

Etwa erforderliche Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar rechtswirksam sein.

XV.
Hinweise und Belehrungen

1. Die Beteiligten wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass
 - a) das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und diese erst beantragt werden kann, wenn die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist sowie
 - b) die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt und die Kosten bezahlt sind,
 - c) die Beteiligten als Gesamtschuldner für Vertrags-, Vollzugskosten und die Grunderwerbsteuer ungeachtet ihrer Kostenvereinbarung haften,
 - d) das Kaufobjekt bis zur Löschung nicht übernommener Belastungen für diese haftet,
 - e) ebenso für etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben und Lasten,
 - f) alle Vereinbarungen zwischen den Beteiligten richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können.
2. Nach Hinweis auf die Zwei-Wochen-Frist (§ 17 Abs. 2 a des Beurkundungsgesetzes) bestätigt Käufer, dass ihm der Text dieses Vertrages im Entwurf durch den Notar seit mindestens zwei Wochen zugeleitet wurde.

XVI.
Verteiler

Von dieser Urkunde werden beantragt:

Ausfertigungen für:

- Verkäufer
- Käufer
- Grundbuchamt

(Beglaubigte) Kopien für:

- Finanzamt - Grunderwerbsteuer
- Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung)
- Banken auf der Verkäuferseite
- Banken auf Käuferseite
- S-Immobilien Heidelberg GmbH, Kurfürsten-Anlage 10-12
69115 Heidelberg
- Stadt Heidelberg -Amt für Liegenschaften-

XVII.
Kostenregelung

Alle mit dem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Kosten sowie Grunderwerbsteuer sind Käufersache, der Verkäufer trägt dagegen die Kosten einer etwa erforderlichen Lastenfreistellung.