Verkauf einer zu errichtenden Eigentumseinheit (Ferienhaus)

Heute, den [●]

sind vor mir,

Notar, in meinen Amtsräumen in [●] erschienen

1. Herr/Frau [●] (Geburtsname [●]), geboren am [●], geschäftsansässig [●], ausgewiesen durch gültigen Personalausweis [●] /Reisepass/von Person bekannt

   handelnd nicht in eigenem Namen, sondern in fremdem Namen für die Firma **Van Wijnen Recreatiebouw B.V.** mit dem Sitz in [●] als deren einzelvertretungsberechtigte(r) und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer(in);

– nachstehend „Verkäufer“ genannt –

aufgrund Einsicht in einen amtlichen Ausdruck der Kamer van Koophandel von [●] bescheinige ich, der amtierende Notar, dass dort unter HRB [●] die vorbezeichnete Gesellschaft eingetragen ist und die vorbeschriebene Vertretungsbefugnis besteht.

2. Herr/Frau [●] (Geburtsname [●]), geboren [●], wohnhaft [●], ausgewiesen durch gültigen Personalausweis [●] /Reisepass/von Person bekannt

– nachstehend „Käufer“ genannt –

Die Erschienenen erklären sich damit einverstanden, dass Kopien ihrer vorgelegten Personalausweise/Reisepässe zur Nebenakte des Notars genommen werden.

Der Notar befragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Eine solche Vorbefassung wurde von den Erschienenen verneint.

Der Käufer erklärte vorab, dass ihm der der nachfolgenden Niederschrift zugrunde liegende Vertragsentwurf am [●] (mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung) zur Verfügung gestellt worden ist.

Auf Ersuchen der gleichzeitig vor mir anwesenden Erschienenen beurkunde ich nachstehenden

<u>Bauträgervertrag</u>

Die Parteien schließen diesen Bauträgervertrag über ein zu errichtendes Ferienhaus in einem Projekt mit insgesamt 74 Ferienhäuser, die in Wohn- bzw. Miteigentum stehen und ausschließlich zu Ferienwohnzwecken nutzbar sind, was auch durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert ist, ab. Gleichzeitig schließt der Käufer als Verpächter einen Pachtvertrag mit Landal GreenParks GmbH als Pächter ab und tritt in die Teilungserklärung und den Verwaltervertrag ein. Es ist beabsichtigt, mit dem Bau etwa Winter 2016/Frühling 2017 zu beginnen und diesen etwa im Sommer 2017 fertigzustellen.

§ 1
Grundbuchstand

1. Der Verkäufer hat folgenden Grundbesitz erworben:

   Flur [●] Flurstück [●] zu [●] m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes [●] für [●] Band [●] Blatt [●]

2. Abteilung II: [Rückauflassungsvormerkung Landal GreenParks GmbH]

   Auflassungsvormerkung Verkäufer

   Dienstbarkeiten für Landal GreenParks GmbH

3. Abteilung III: frei

   Zu Gunsten der Verkäufers ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Auflassung ist erfolgt. Die Umschreibung des Eigentümers im Grundbuch ist beantragt.

   Der Notar hat das Grundbuch am [●] einsehen lassen.

§ 2
Bebauung, Teilungserklärung, Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer erstellt auf dem in § 1 genannten Grundstück ein Projekt mit insgesamt 74 Ferienhäusern. Die Baugenehmigung für das vorstehend aufgeführte Bauvorhaben ist beantragt liegt vor, ebenso die Abgeschlossenheitsbescheinigung und genehmigten Aufteilungspläne.
Mit Urkunde vom [●], UR-Nr. [●] des Notars [●], – nachstehend auch „Verweisungsurkunde“ genannt – wurde der in § 1 genannte Grundbesitz in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und die für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer gültige Gemeinschaftsordnung festgelegt. Die Technische Beschreibung zu dem vorliegenden Kaufgegenstand ist ebenfalls in der Verweisungsurkunde enthalten. Die Verweisungsurkunde enthält auch den Verwaltervertrag. Zum Verwalter wurde Landal GreenParks GmbH bestellt.

Auf die Verweisungsurkunde wird Bezug genommen. Sie lag bei der Beurkundung in Ausfertigung vor. Der Inhalt dieser Urkunde ist den Vertragsparteien bekannt und sie verzichten nach Belehrung durch den Notar auf das Verlesen und das Beifügen dieser Urkunde zur heutigen Niederschrift.

2. Bei der Aufteilung wurde unter anderem gebildet:

   a) ein Miteigentumsanteil zu [1/74tel] am in § 1 Abs. 1 dieser Urkunde genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des im Aufteilungsplan mit Nr. [●] bezeichneten Ferienhauses Nr. [●] mit einer Wohnfläche von ca. [●] m²,

   b) Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan mit Nr. [●] bezeichneten Gärten mit Terrasse. Diese Sondernutzungsrechte werden hiermit gemäß Ziffer [●] der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung dem vorstehenden unter lit. a) genannten Wohneigentum zugeordnet. Die entsprechende Grundbucheintragung wird hiermit bewilligt und beantragt.

– sämtliche in vorstehender Ziffer 2 bezeichnete Miteigentumsanteile samt sämtlicher damit verbundener Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte werden nachstehend „**Kaufgegenstand**“ genannt –

§ 3
Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer den vorstehend als Kaufgegenstand aufgeführten Grundbesitz mit allen damit verbundenen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen, sowie samt den nach dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistungen. Zum Kaufgegenstand gehört auch das in Anlage 2 beschriebene Inventar.

§ 4
Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt netto EUR [●] (in Worten: [●] EUR) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit vom Verkäufer geschuldet. Der Kaufpreis entfällt zu netto EUR [●] auf den vorstehend als Kaufgegenstand aufgeführten Grundbesitz und zu netto EUR [●] auf das im Kaufgegenstand befindliche Inventar.

   Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass es sich bei diesem Verkauf nicht um eine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne von § 1 Abs. 1a UStG handelt. Der Käufer versichert, dass er Unternehmer i. S. v. § 2 UStG ist und dass der Erwerb des Kaufgegenstandes für sein Unternehmen erfolgt. Der Verkäufer erklärt, dass er Unternehmer i. S. v. § 2 UStG und dass er gemäß §

9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 UStG unwiderruflich auf die Umsatzsteuerbefreiung gem. § 4 Nr. 9 lit.a UStG für die Veräußerung des vorstehend als Kaufgegenstand aufgeführten Grundbesitzes verzichtet (Option zur Umsatzsteuer).

Der vorliegende Kaufvertrag stellt keine Rechnung im umsatzsteuerlichen Sinne dar. Der Verkäufer wird dem Käufer fünf Werktage vor Fälligkeit des jeweiligen Kaufpreisteils eine ordnungsgemäße Rechnung unter Beachtung von § 14 Abs. 4 i. V. m. § 14a Abs. 5 UStG ausstellen.

Im Hinblick auf § 13b UStG, wonach nur der Käufer Steuerschuldner der Umsatzsteuer ist, soweit der Kaufpreis auf den als Kaufgegenstand zu übertragenen Grundbesitz entfällt, wird der Verkäufer dem Käufer eine Rechnung stellen, in der auf die Steuerschuldnerschaft des Käufers hingewiesen wird. Die Umsatzsteuer ist von dem Verkäufer nicht in Rechnung zu stellen und nicht zu vereinnahmen und entsprechend § 14a Abs. 5 UStG ist die Umsatzsteuer in dieser Rechnung nicht auszuweisen und berechtigt den Käufer insoweit auch nicht zu einer Minderung des Kaufpreises.

Soweit der Kaufpreis auf das im Kaufgegenstand enthaltene Inventar entfällt, ist der Verkäufer Schuldner der auf den Kaufpreisanteil entfallenden Umsatzsteuer. Der Kaufpreis erhöht sich dementsprechend um die gesetzliche Umsatzsteuer. Der Verkäufer verpflichtet sich insoweit, dem Käufer eine ordnungsgemäße Rechnung i.S. des UStG auszustellen, in der die Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen ist.

2. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung sind:

   a) die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und das Vorliegen der für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen,

   b) die Eintragung des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch sowie der Auflassungsvormerkung am Kaufgegenstand,

   c) die Sicherung der Lastenfreistellung von allen Grundpfandrechten, die der Auflassungsvormerkung im Range vorgehen und nicht übernommen werden sollen, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, und

   d) das Vorliegen der Baugenehmigung oder, wenn eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist,

      aa) die Bestätigung der zuständigen Behörde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf oder,

bb) wenn eine derartige Bestätigung nicht vorgesehen ist, von dem Verkäufer bestätigt worden ist, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf, und nach Eingang dieser Bestätigung beim Käufer mindestens ein Monat vergangen ist.

Der amtierende Notar wird beauftragt, die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß lit. a), b), und c) dem Käufer unverzüglich mitzuteilen.

3. Der Kaufpreis ist nach Maßgabe der folgenden Regelungen fällig:

Die Höhe der von dem Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei diese Raten sich nur bis höchstens den nachgenannten %-Sätzen zusammensetzen dürfen:

30 % nach Beginn der Erdarbeiten,

28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,

11,9 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, die Rohinstallation der Heizungsanlagen, die Rohinstallation der Sanitärarbeiten und die Rohinstallation der Elektroanlagen,

7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,

9,1 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, den Estrich und die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,

10,5 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und Fertigstellung der Fassadenarbeiten,

3,5 % nach vollständiger Fertigstellung**.**

4. Nach Eintritt der in Ziffer 2 genannten Grundvoraussetzungen und Zahlungsaufforderung (Rechnung) durch den Verkäufer unter Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Bauleiters über den erreichten Bautenstand sind die nach vorstehender Ziffer 3 zu zahlenden Teilbeträge zur Zahlung fällig.

5. Der Verkäufer darf insoweit die Zahlungen auf diese Teilbeträge nur als Abschlagszahlung verlangen. Ist der jeweilige tatsächliche anteilige Wert der Leistung(en), die dem jeweiligen Teilbetrag zu Grunde liegt/liegen, geringer als die jeweilige vorstehend genannte Prozentzahl, die dem Teilbetrag entspricht, dann darf der Verkäufer höchstens den jeweiligen anteiligen tatsächlichen Wert der diesem Teilbetrag entsprechenden Leistung/en anfordern.

6. Der Kaufpreis ist ein Pauschalfestpreis. Dieser enthält die Kosten für die Herstellung des Kaufgegenstandes gemäß der Technischen Beschreibung und alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Grundstückskosten.

7. Der Verkäufer erklärt, dass alle auf den Kaufpreis anfallenden Erschließungskosten und Beiträge nach dem BauGB und dem KAG für die funktionsgerechte Ersterschließung des Kaufgegenstandes von ihm bezahlt sind bzw. werden. Die Endabrechnung mit der Gemeinde erfolgt zwischen der Gemeinde und dem Verkäufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorauszahlungen stehen dem Verkäufer zu.

8. Kaufpreiszahlungen können mit befreiender Wirkung ausschließlich auf folgendes Konto gezahlt werden: [●]

   Kontoinhaber: [●]

   Bank/BLZ: [●]

   Konto-Nr.: [●]

§ 5
Baupflicht

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Technischen Beschreibung, die in der in § 2 Ziffer 1 dieser Urkunde aufgeführten Verweisungsurkunde enthalten ist, herzustellen.

2. Der Verkäufer bemüht sich, das Bauvorhaben zügig durchzuführen und den Kaufgegenstand bis etwa Sommer 2017 entsprechend der Baubeschreibung bezugsfertig und bis Sommer/Herbst 2017 vollständig fertig zu stellen.

3. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit diese technisch oder wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Derartige Änderungen dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Pauschalfestpreis ändert sich dadurch nicht.

4. Geringfügige zumutbare Änderungen der Wohn- und Nutzfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

§ 6
Abnahme, Übernahmeverpflichtung

1. Bei Bezugsfertigkeit ist der Kaufgegenstand in einer gemeinsamen Begehung durch die Parteien abzunehmen. Hierbei ist eine Teilabnahme des Sondereigentums einschließlich des in dessen Bereich liegenden Gemeinschaftseigentums und eine Teilabnahme des sonstigen Gemeinschaftseigentums (gemeinsam mit dem Verwalter) der anderen (zukünftigen) Miteigentümern) zulässig. Der Käufer kann die (jeweilige) (Teil)Abnahme nicht wegen unwesentlicher Mängel verweigern.

2. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Verwalter den (jeweils) vorgesehenen Termin zur Übergabe und (Teil)Abnahme – mindestens (jeweils) zwei Wochen vorher – mitzuteilen und dem Käufer diese Einladung zeitgleich in Kopie zukommen zu lassen. Über die (Teil)Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist und in welche alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind.

3. Ist der Käufer bei dem (jeweils) vorgesehenen Übergabe- und (Teil)Abnahmetermin nicht vertreten oder anwesend und verweigert der Käufer die (Teil)Abnahme auch nicht innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt der Mitteilung, so gilt das jeweils abzunehmende Sonder- oder Gemeinschaftseigentum als übergeben und abgenommen, wenn der Käufer zur Abnahme verpflichtet ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer bei der Mitteilung des Termins zur Übergabe und Abnahme auf diese Rechtsfolgen aufmerksam zu machen.

§ 7
Besitzübergang, Haftung

1. Besitz, Nutzungen, Lasten (auch solche i.S.d. § 16 Abs. 2 WEG), Steuern, Abgaben und Gefahren sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit dem Tag der (Teil)Abnahme des Sondereigentums bzw. dem Tag, an dem dieses nach § 8 dieser Urkunde als abgenommen gilt, auf den Käufer über. Zu diesem Zeitpunkt tritt der Käufer auch in Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Verwaltervertrag ein.

2. Der Verkäufer haftet für – abgesehen von dem Pachtvertrag gemäß nachstehendem § 8 - ungehinderten Besitz und lastenfreien Eigentumsübergang, soweit nicht der Käufer nach diesem Vertrag Belastungen ausdrücklich übernimmt. Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen stimmen die Vertragsparteien mit dem Antrag auf Vollzug zu.

   Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten, solche sind ihm nicht bekannt.

3. Die Parteien vereinbaren, dass der Käufer in alle Rechte und Pflichten eintritt, die sich aus der hinsichtlich der auf dieses Projekt bezogenen, bestehenden Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag und Hausordnung ergeben. Zahlungsverpflichtungen hieraus werden vom Tage des Besitzüberganges an übernommen. Der Käufer verpflichtet sich, bei einer eventuellen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes diese Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen und dies dem Verkäufer nachzuweisen und auch die Nachweisverpflichtung seinem Rechtsnachfolger mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Bei der seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegenden Übertragungs- und Nachweisverpflichtung muss es sich um einen echten Vertrag zu Gunsten Dritter (zu Gunsten des Verkäufers und zu Gunsten sämtlicher Verkäufer der Weiterübertragungen) im Sinne des § 328 BGB handeln. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer , ihn vom Zeitpunkt des Besitzübergangs an gegenüber dem Verwalter, in der Wohneigentumsversammlung und bei der Fassung sonstiger Beschlüsse zu vertreten.

§ 8
Pachtvertrag

Der Käufers schließt zeitgleich mit dem Abschluss dieses Kaufvertrages den als Anlage 1 beigefügten Pachtvertrag mit Landal GreenParks GmbH als Pächter ab. Auf Grundlage dieses Pachtvertrages wird die Pächterdienstbarkeit nach § [●] des Pachtvertrages zu Gunsten der Landal GreenParks GmbH mit Rang vor der Auflassungsvormerkung eingetragen.

§ 9
Mängelansprüche

1. Der Verkäufer tritt dem dies annehmenden Käufer seine abtretbaren Mängelansprüche gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen, einschließlich Architekten, Ingenieure und dergleichen sicherungshalber, soweit sie sich auf den Kaufgegenstand beziehen, ab. Hierdurch werden die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nicht berührt; der Käufer muss insbesondere nicht zunächst gegen diese am Bau Beteiligten vorgehen, bevor er Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen kann. Der Käufer wird diese Abtretung den am Bau Beteiligten erst anzeigen, wenn der Verkäufer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen in Verzug ist und trotz Nachfristsetzung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Verkäufer ermächtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Rechnung geltend zu machen. Der Käufer hat den Verwalter bevollmächtigt, ihm insoweit zustehende Rechte für und gegen diese geltend zu machen.

2. Die Haftung des Verkäufers für den verkauften Grund und Boden richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Kaufvertrag. Die Haftung des Verkäufers für bauliche Leistungen richtet sich nach den Bestimmungen des BGB zum Werkvertrag.

   Eine Haftung für Grund und Boden, insbesondere Bodenbeschaffenheit und Altlasten, wird ausgeschlossen. Von den vorstehenden Regelungen unberührt bleiben Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Auch bleiben Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Schäden, die auf vorsätzlich oder grob fahrlässige Pflichtverletzung des Verkäufers bzw. eines gesetzlichen Vertreters bzw. seines Erfüllungsgehilfen beruhen unberührt. Ebenso unberührt bleiben Schäden aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht; in diesem Fall ist die Haftung des Verkäufers jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Höchst vorsorglich bleiben unberührt die Rechte des Käufers, sich bei einer vom Verkäufer zu vertretenden, nicht in einem Mangel der Kaufsache bestehenden Pflichtverletzung nach Maßgabe des § 10 dieser Urkunde vom Vertrag zu lösen.

   Über Umfang und Rechtsfolgen der hier getroffenen Vereinbarung hat der Notar belehrt, insbesondere darüber, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Leistungspflichten nur insoweit in Anspruch genommen werden kann, als er eine solche übernommen und verletzt hat.

§ 10
Auflassung

Nunmehr erklären die Vertragsparteien die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundstück von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht.

Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, diese Auflassung samt Eintragungsbewilligung dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug vorzulegen, wenn der Verkäufer diesem schriftlich zugestimmt hat. Diese Zustimmung ist zu erteilen, wenn sämtliche vertragsgemäß hierfür zu zahlenden Summen geleistet sind.

Bis zur Zustimmung des Verkäufers darf der Notar nur auszugsweise einfache oder beglaubigte Abschriften von dieser Urkunde – ohne die Auflassung – erteilen.

§ 11
Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB für den Käufer am Kaufgegenstand im Grundbuch in dem sich aus §§ 2, 3 dieser Urkunde ergebenden Erwerbsverhältnis. Die Eintragung dieser Auflassungsvormerkung erfolgt im Rang nach den bereits eingetragenen Belastungen und der im Pachtvertrag (**Anlage 1**) bezeichneten Pächterdienstbarkeit für Landal GreenParks GmbH.

2. Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung am Kaufgegenstand Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch, vorausgesetzt, dass bei Eintragung der Auflassung keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen der Käufer nicht zugestimmt hat. Der Verkäufer stimmt der Löschung zu.

   Teilweiser Vollzug dieser Urkunde ist zulässig. Um Vollzugsnachricht an den Notar auch für die Vertragsparteien wird ersucht.

§ 12
Rücktrittsrecht des Verkäufers

1. Dem Verkäufer steht das Recht zu, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht bis zum 01.08.2017 für mehr als 70% der 74 Ferienhäuser des Projektes bindende (und durch den jeweiligen Käufer nicht einseitig widerrufliche) notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

2. In gleicher Weise steht dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht zu, wenn nicht bis zum 01.08.2017 eine unanfechtbare Baugenehmigung für die Errichtung und Durchführung des aus den 74 Ferienhäuser bestehenden Projektes wie sich dieses aus der als Anlage 1 beigefügten Teilungserklärung ergibt, vorliegt.

3. Auch steht dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht zu, wenn ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht bezüglich des Grundstücks des aus den 74 Ferienhäuser bestehenden Projektes oder des Kaufgegenstandes ausgeübt wird oder die Teilung des Grundstücks zur Bildung des Grundstücks des aus den 74 Ferienhäuser bestehenden Projektes oder die Aufteilung in Teileigentum nicht genehmigt wird.

4. Das Rücktrittsrecht ist jeweils innerhalb von zwei Wochen nach Vorliegen des jeweiligen Rücktrittsgrundes schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar oder dem Käufer auszuüben. Der Notar wird dem Käufer die Ausübung eines solchen Rücktrittsrechts unverzüglich mitteilen.

§ 13
Weitere Bestimmungen

1. Für den Fall der Sonderrechtsnachfolge vor Eigentumsumschreibung verpflichtet sich der Käufer, seinem jeweiligen Sonderrechtsnachfolger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen, mit der Verpflichtung, dessen Rechtsnachfolger entsprechend zu binden.

2. Dieser Vertrag umfasst sämtliche wirksamen Erklärungen zwischen den Parteien. Nebenabreden gelten nicht. Etwaige frühere Vereinbarungen, Beschreibungen und andere Erklärungen oder Angaben zum Kaufgegenstand oder auf diesen bezogene Aspekte gelten nicht bzw. verlieren ihre Gültigkeit mit Abschluss dieses Vertrags.

3. Allein diese deutsche Fassung dieses Vertrags ist maßgeblich und stellt die Vereinbarung zwischen den Parteien dar. Etwaige bereits gefertigte oder in der Zukunft gefertigte Übersetzungen haben keine Gültigkeit zwischen den Parteien und sind auch nicht zur Auslegung der Erklärung der Parteien heranzuziehen.

4. Dieser Vertrag und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).

5. Für alle Streitigkeiten, die zwischen den Parteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen sollten, wird ausschließlich die örtliche Zuständigkeit des für die Gemeinde Kröv zuständigen Gerichtes vereinbart, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

§ 14
Notarermächtigung, Notarielle Hinweise, weitere allgemeine Bestimmungen

[vom Notar zu ergänzen]

§ 15
Kosten, Steuern, Abschriften

Die Notarkosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges, die Kosten erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erklärungen, die von der Landesjustizkasse erhobenen Grundbuchkosten sowie die Notar- und Grundbuchkosten der vertragsgemäßen Lastenfreistellung sowie die ggf. anfallenden Kosten für auf seiner Seite erforderliche Genehmigungen trägt der Verkäufer. Die Grunderwerbsteuer trägt ebenfalls der Verkäufer. Die Kosten seiner etwaigen anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertragsbeteiligte allein.