



# GUTSHOF

LIVING

II. BAUABSCHNITT





# INHALT

04	PROLOG
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
06	BAUTRÄGER
08	LAGE
18	HISTORIE
20	OBJEKT
24	PLANUNG
88	BAUBESCHREIBUNG
98	ENERGIEKONZEPT
99	KAUFPREISLISTE
102	RECHTLICHES KONZEPT
106	RISIKOHINWEISE
115	STEUERLICHE RISIKEN
119	MUSTERRECHNUNG
120	MUSTERVERTRÄGE
179	TEILUNGSERKLÄRUNG
188	MITEIGENTÜMERORDNUNG
195	HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE
197	EMPFANGSQUITTUNG
199	IMPRESSUM



## *Gutshof Living*

*Wohnen kann man im Grünen oder urban, eng oder geräumig, für sich oder gemeinsam, einfach oder exklusiv. Das Wohnen in Jena hat von allem etwas- doch vor allem sind es Sicherheit, Vertrautheit und Geborgenheit die verdeutlichen, wie wichtig und wertvoll ein schönes, lebenswertes Wohnumfeld doch ist. Es ist das Gefühl, dass eine Immobilie seinen Bewohnern vermittelt.*

*Die in diesem Exposé angebotenen Wohnungen zeichnen sich durch eine attraktive Kombination von historischem und geschichtsträchtigen Umfeld sowie modernstem Wohnkomfort aus. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wohneinheiten zukünftig bei Mietern eine große Nachfrage hervorrufen werden.*

*Eine Investition in Eigentum als Kapitalanlage bietet grundsätzlich die Chance auf dauerhafte Mieterträge und beständige Wertsicherung. Jena befindet sich seit Jahren, aufgrund seiner positiven Bevölkerungsentwicklung in einem Wachstum. Um der ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, muss der Bestand saniert und Neubauten errichtet werden. Hierbei gilt es durch Weiterentwicklung von Ausstattungsstandards die Qualität zu verbessern.*

*Der Gutshof Zwätzen wird diese Faktoren miteinander verbinden und für eine Vielzahl von Zielgruppen Wohnraum schaffen. Die besonderen Merkmale werden in der modernen Ausstattung, der Verbindung von Natur und Wohnen, dem Blick über Jena und der Gestaltung der offenen Grundrisse liegen. Ein weiterer besonderer Vorteil der in diesem Exposé angebotenen Wohneinheiten der Häuser Nr. 11 und Nr. 15 besteht darin, dass es sich bei den Gebäuden um denkmalgeschützte Objekte handelt, deren Altbausubstanz und Sanierung vom Staat großzügig mit Steuervorteilen honoriert wird. Auch der Neubau Haus Nr. 13 bietet steuerliche Vorteile zu Gunsten der Käufer.*

*Ein häufig gegen den Erwerb von Wohnimmobilien vorgebrachtes Argument lautet, dass die Verwaltung der Wohnungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Vermietung zeitaufwendig und lästig ist. Da die Käufer, der in diesem Exposé angebotenen Wohnungen, die Möglichkeit haben, einen Hausverwaltungsvertrag abzuschließen, ist es möglich, sämtliche Verwaltungsaufgaben abzugeben. Selbst die Kommunikation mit dem Mieter kann über die Hausverwaltung in Form der Sondereigentumsverwaltung erfolgen, so dass für die Erwerber keine nennenswerten zeitlichen Belastungen im Zusammenhang mit den Kapitalanlagen entstehen.*

*Die in diesem Exposé angebotenen Wohneinheiten werden überwiegend von Kapitalanlegern gekauft. Die Ausstattung der Wohneinheiten sowie der Standort in Jena sind jedoch so attraktiv, dass auch eine zukünftige Eigennutzung in Betracht gezogen werden kann.*



# ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## PROJEKT

### Gutshof Living – II. Bauabschnitt

Umfassende Sanierung und Modernisierung von zwei denkmalgeschützten Hofgebäuden und Errichtung eines Neubaus im Innenbereich.

## ANSCHRIFT

Gutshof Zwätzen Nr. 11, 13, 15, 07743 Jena

## ANBIETER/BAUTRÄGER

Bauträgergesellschaft  
JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH  
Gutshof Zwätzen 7c, 07743 Jena  
Ein Unternehmen von BRAWO Real Estate

## LAGE

Europäische Metropolregion Mitteldeutschland  
Freistaat Thüringen / Jena OT Zwätzen

## EINHEITEN

### Haus 11 (Sanierung):

19 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bis ca. 78 m<sup>2</sup> und einem Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>

### Haus 13 (Neubau):

9 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bis ca. 73 m<sup>2</sup>.

### Haus 15 (Sanierung)

18 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 93 m<sup>2</sup>

## WOHNFLÄCHE GESAMT

ca. 3.200 m<sup>2</sup>

## BAUGENEHMIGUNG

erteilt

## BAUÜBERWACHUNG

durch externen Bausachverständigen

## KAUFPREIS WOHNUNG

7.290 €/m<sup>2</sup> Bestandsgebäude  
6.990 €/m<sup>2</sup> Neubauobjekt

## KAUFPREIS STELLPLATZ

20.000 € / Stellplatz

## KAUFPREISAUFTEILUNG\*

Bestand	Neubau
Grundstück 10%	Grund und Boden 10%
Gebäudeanteil alt 15%	Neubau 90%
Modernisierung 75%	

## ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 7 % des Kaufpreises zzgl. Bauzeitinsen, Minderung der Grunderwerbssteuer in Thüringen von 6,5% auf 5%

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Monatlich schätzungsweise 0,50 €/m<sup>2</sup>

## MIETNEBENKOSTEN JE WOHNUNG IM MONAT

WEG-Verwaltung je WE 25 € zzgl. USt = 29,75 €  
SE-Verwaltung 22 € zzgl. USt = 26,18 €  
Stellplatz 5 € zzgl. USt = 5,95 €

## ABSCHREIBUNG\*\*

### Hausnr. 11,15 (Bestandsgebäude):

Kapitalanlage:

8 Jahre x 9 % und 4 Jahre x 7 % des Sanierungsaufwandes  
gem. § 7i EstG; 40 Jahre x 2,5 % der Altbausubstanz

Selbstnutzung:

10 Jahre x 9 % des Sanierungsaufwandes  
gem. § 7i EstG; 40 Jahre x 2,5 % der Altbausubstanz

### Hausnr. 13 (Neubauobjekt):

Linearer AfA-Satz 3 %  
Degressiver AfA-Satz 5 %

## EINKUNFTSART\*\*

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung  
gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EstG

## Mieterwartung Wohnungen:

14-17 €/m<sup>2</sup> (prognostizierte Miete)

## Mieterwartung Stellplatz:

70 €/Monat (prognostizierte Miete)

## GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

angestrebte Bezugfertigkeit: 31.12.2027

angestrebte Fertigstellung: 31.03.2028

WEG = Wohnungseigentümergeinschaft

SE = Sondereigentum

\* Die endgültige Kaufpreisaufteilung erfolgt durch das jeweilige Finanzamt des Investors und kann von der prognostizierten Kaufpreisaufteilung abweichen.

\*\* Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich zukünftig ändern.





# WEGBEREITER FÜR IMMOBILIENLÖSUNGEN

Die Bauträgergesellschaft JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH ist ein Unternehmen von BRAWO Real Estate unter dem Dach der BRAWO GROUP.

Mit der Entwicklung der BRAWO GROUP zur Unternehmensgruppe rund um die Volksbank BRAWO, eine der größten norddeutschen Regionalbanken, etablierten sich die Unternehmen der Säule Real Estate in den letzten Jahren zu einer bundesweit agierenden Einheit in der Immobilienwirtschaft und steuern weit mehr als das Portfolio der Bank.

Von der Baulandentwicklung, über Stadtplanung und Quartiersentwicklung bis zur baulichen Realisierung, Finanzierung, Investment-, Asset- und Property-Management ist die komplette Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft selektiv abrufbar.

Über 200 Experten an 10 Standorten gehen inzwischen den nächsten Schritt der Entwicklung und formen heute die Marke BRAWO Real Estate mit einem gemeinsamen Leitbild und strategischen Ansatz zu einem starken Netzwerk mit breiter Erfahrung.

Sowohl private Unternehmen als auch Städte und Kommunen bauen im Rahmen nachhaltiger Stadt- und Regionalentwicklungen auf zukunftsorientierte Visionen und Ziele und zählen auf verlässlichen Partnerschaften. Für diese Partnerschaften steht BRAWO Real Estate als Wegbereiter für Immobilienlösungen.

Für mehr Informationen besuchen Sie uns gerne auf [www.brawo-re.de](http://www.brawo-re.de)



**BRAWO REAL ESTATE**





Napoleonstein



Marktplatz





# LICHTSTADT JENA

Das Stadtmarketing verwendet den Slogan „Lichtstadt Jena“ und lässt in seiner Kommunikation keinen Zweifel am innovativen Selbstverständnis der Stadt.

Der traditionsreiche Optik und Photonik Standort ist Ausgangspunkt der optischen Industrie in Europa und steht für Forschung und Erfolg. Seit mehr als 150 Jahren prägen zukunftsweisende, lichtbasierte Technologien die Stadt der Wissenschaft. Als ein europäisches Zentrum im Bereich Optik und Photonik hat vor allem die enge Verbindung von Jenas beiden Hochschulen mit den Forschungseinrichtungen und der örtlichen Industrie eine Tradition und ist Erfolgsgarant. Der Begriff Lichtstadt steht dabei auch als Metapher für Jenas weitreichende Strahlkraft: die Geistesblitze seiner hellen Köpfe, das Licht der Aufklärung, die Lichter der Erkenntnis und Licht als zentrales Mittel zum Erfolg.

Jena liegt im Osten von Thüringen und ist nach Erfurt die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Hier leben über 111.000 Menschen. Ein Drittel der knapp 70.000 Beschäftigten haben einen Hochschulabschluss. Das sind doppelt so viele wie der Durchschnitt in deutschen Großstädten. Jena ist bedeutender Hightech-Standort

mit innovativen Technologien und namhaften Industrieunternehmen wie ZEISS oder Schott sowie beliebter Universitätsstandort mit der Friedrich-Schiller-Universität, die mit über 20.000 Studierenden die größte Universität Thüringens ist.

Mit bedeutendem Wachstum sowohl der Bevölkerung als auch der Kaufkraft nimmt Jena eine Sonderstellung in den Neuen Bundesländern ein. Dabei liegt die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft sogar 6,5 % über dem Bundesdurchschnitt. Jena befindet sich auf Platz 73 der größten Städte Deutschlands und gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland. Jena wird neben den Städten Erfurt und Ilmenau als Teil des Thüringer Technologiedreiecks bezeichnet.

Im Zukunftsatlas 2022 belegte die kreisfreie Stadt Platz 24 von 400 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Städten mit „sehr hohen Zukunftschancen“. Ungefähr 23.000 Studenten leben in Jena und studieren an den zwei staatlichen Hochschulen, was einem Studentenanteil von etwa 19 % entspricht. Im Umfeld der Universität und Fachhochschule haben sich mehrere Institute

und kleine Optiktechnologie- und Biotechnologieunternehmen angesiedelt, welche Grundlagenforschung betreiben oder medizinische Instrumente entwickeln. Eine Vielzahl akademischer Institute und Startup-Unternehmen sind am Beutenberg Campus angesiedelt.

Eine abwechslungsreiche Architektur spiegelt den Wandel der Zeit und den Geist derer, die die Stadt prägten. Innovative Hochhäuser aus DDR-Zeiten wie der JenTower, sanierte Immobilien der Jahrhundertwende im Jenaer Damenviertel, die Gropius Villen im Stil des Bauhauses und moderne Architektur der Gegenwart schlagen den Bogen vom Gestern ins Heute und vor allem ins Morgen, denn Jena gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.

Das markanteste Gebäude beim fotografischen Blick auf die Stadt ist der sogenannte „Jentower“ (im Volksmund auch Keksrolle genannt), das Wahrzeichen der Stadt und mit 144,5 Metern das höchste Bürogebäude in den Neuen Bundesländern. Das Hochhaus sollte ein Fernrohr symbolisieren und wurde von 1969 bis 1972 von Hermann Henselmann, einem der bekanntesten



Architekten der DDR, geplant. Das Hochhaus sollte das Zeiss-Forschungszentrum beherbergen, erwies sich jedoch dafür als ungeeignet und wird heute als Bürogebäude genutzt. Im 28. und 29. Obergeschoss befinden sich ein Restaurant und eine Aussichtsplattform. In der sich anschließenden Sockelumbauung mit dem Namen „Neue Mitte“ befinden sich vorwiegend Einzelhandelsgeschäfte.

### Infrastruktur

Jena besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, es existieren schnelle Verbindungen von der Großstadt in alle europäischen Ballungszentren. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Erfurt beträgt nur etwa 47 km, gut eine Stunde benötigen Autofahrer zum Flughafen Leipzig/Halle. Das europäische Luftdrehkreuz von DHL in Leipzig ermöglicht es, zahlreiche Express- und Logistikooptionen zu nutzen. Jena liegt an der Autobahn A 4, zusätzlich umschließen fünf Bundesstraßen das Stadtzentrum. Der innerstädtische öffentliche Nahverkehr setzt sich aus Straßenbahnlinien, Regionalbuslinien und Stadtbuslinien zusammen.

### Arbeit und Wirtschaft

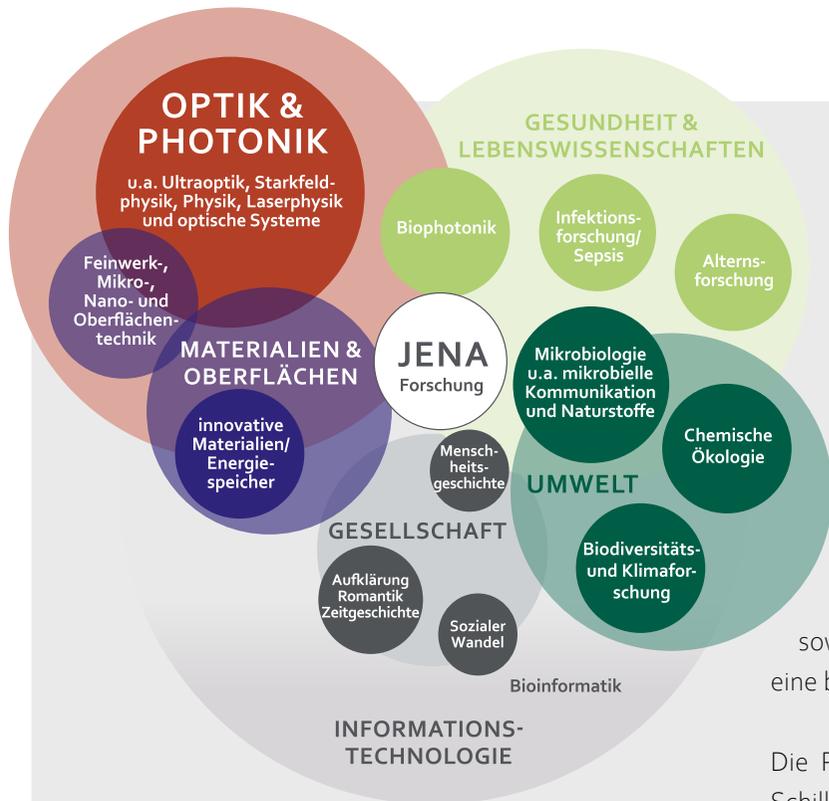
Jena ist international für starke Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. In diesen Jenaer Hightech-Sektoren wird durch Forschung und Entwicklung an Zukunftstechnologien, innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende internationale Märkte gearbeitet.



### Rankings

- 2024: „Times Higher Education“-Universitäts-Ranking: Friedrich-Schiller-Universität unter den besten 250 Hochschulen weltweit und auf Platz 22 in Deutschland.
- 2023: Prognos Zukunftsatlas: Jena erreicht Platz 24
- 2022: Focus Klinikliste 2023: Uniklinikum Jena zählt zu den besten Kliniken Deutschlands und ist das beste Klinikum Thüringens.
- 2022: Top 50 Startups: Friedrich-Schiller-Universität Jena belegt Rang 7 der besten Hochschulen für Start-up-Gründerinnen & -gründer in Deutschland.
- 2021: QUIS-Studie: Jena hat eines der höchsten Zukunftspotenziale Deutschlands mit 10 von 10 Pkt.
- 2020: Wirtschaftsmagazin Capital und Talent-Plattform: Stadt Jena gehört zu den besten Ausbildern Deutschlands.
- 2019: Focus Klinikliste 2020: Uniklinikum Jena zählt zu den besten Kliniken Deutschlands und ist das beste Klinikum Thüringens.
- Kompetenzzentrum Frauen in Wissenschaft und Forschung (CEWS): Friedrich-Schiller-Universität erreicht Platz 1 bei der Gleichstellung.
- 2019: Ostthüringer Zeitung 2019: Jena als überdurchschnittlich ökonomische Stadt in Deutschland





### Stadt der klugen Köpfe

Jena ist eine international bekannte Wissenschaftsstadt und beherbergt neben der traditionsreichen Friedrich-Schiller-Universität und der praxisorientierten Ernst-Abbe-Hochschule auch eine Reihe renommierter Forschungseinrichtungen, darunter Institute der Max-Planck- und Fraunhofer-Gesellschaft, sowie der Leibniz-Gemeinschaft und ein Institut des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Ein Großteil der Institute ist am Beutenberg Campus Jena beheimatet.

Insgesamt forschen in Jena ungefähr 4.500 Wissenschaftler, rund 3.500 von ihnen an der Universität. Mit Schwerpunkten in den Bereichen Optik und Photonik sowie Gesundheit und den Lebenswissenschaften, orientiert sich die Jenaer Forschung an Zukunftsfragen, die für die Weiterentwicklung von Gesellschaft und Wirtschaft von zentraler Bedeutung sind. Auch in den Bereichen innovative Materialien und Energiespeicher, Oberflächen- und Mikrotechnologie sowie Menschen im sozialen Wandel nimmt Jena eine bundesweit herausragende Rolle ein.

Die Profillinie "LIGHT LIFE LIBERTY" der Friedrich-Schiller-Universität Jena und der Slogan "where life sciences meets physics" des Beutenberg Campus dokumentieren die interdisziplinäre Forschung vor Ort. Auch der Slogan der Ernst-Abbe-Hochschule Jena "Innovation für Lebensqualität" steht für bedeutende Zukunftsthemen wie Gesundheit, Nachhaltigkeit und Vernetzung. Das eng geknüpfte Forschungsnetzwerk und eine Vielzahl interdisziplinärer Projekte sind Garant des Erfolgs des Wissenschaftsstandortes Jena. Dazu kommen sprichwörtlich „kurze Wege“ sowie die enge Anbindung der Bildungsinstitute an Forschung

und Wirtschaft. Zahlreiche Firmen und wissenschaftliche Institute pflegen intensive Kontakte zur Friedrich-Schiller-Universität und zur Ernst-Abbe-Hochschule. Existenzgründungen werden durch beide Hochschulen ebenso gefördert wie der wissenschaftliche Kontakt untereinander. In Jena gehen Grundlagenforschung und die Nutzbarmachung ihrer Ergebnisse für die Wirtschaft Hand in Hand.

### Kulturelles Zentrum

Wenn Kulturinteressierte einen Städtetrip nach Thüringen planen, darf ein Abstecher nach Jena auf keinen Fall fehlen. Allein schon die große Auswahl an Theatern, Denkmälern und Museen lässt unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu. Zeitgenössische Kunst mit vielen Uraufführungen, moderner Klassikerbearbeitung und zeitgemäßem Performancetheater kennzeichnen das Portfolio des experimentierfreudigen Theaterhauses Jena.

Durch bekannte Persönlichkeiten, wie z. B. Novalis, Friedrich Schiller, Johann Wolfgang von Goethe oder Friedrich Hölderlin, ist Jena zu einer bedeutenden Kulturstadt geworden. Die zahlreichen Denkmäler, Museen, Einrichtungen und Gebäude erinnern an die kultu-

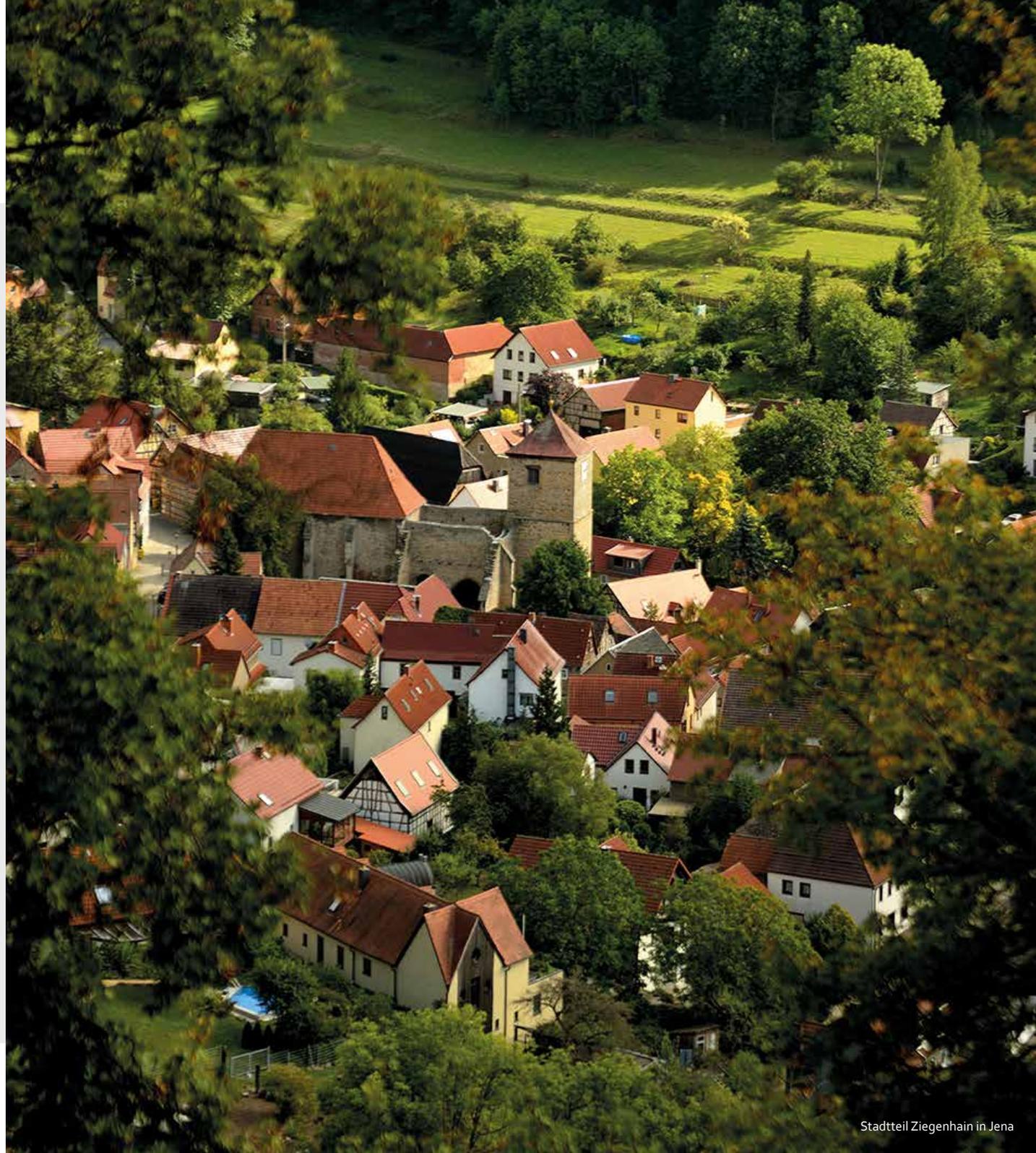
relle Geschichte der Stadt und ihre berühmten Bürger. Die Jenaer Philharmonie ist ein weiteres Aushängeschild. Sie ist nicht nur die größte Kultureinrichtung Jenas, die Musiker gastieren bei Konzerten in aller Welt. Sie erhielt bereits drei Mal die Auszeichnung „Bestes Konzertprogramm der Saison“.

Zahlreiche regelmäßige Veranstaltungshöhepunkte, wie „Kulturarena“, „Tage des Theaters in Bewegung“ oder „Jazzmeile“, prägen das kulturelle Leben der Stadt ebenso wie zahlreiche Sportereignisse.

Auch in Bezug auf das Nachtleben und die kulinarischen Genüsse kommt man in Jena auf seine Kosten, denn in der Wagnergasse und ihrer näheren Umgebung sind vielerlei Kneipen, Restaurants und Cafés angesiedelt. Ältester Studentenclub ist seit 1966 der Rosenkeller in der Johannisstraße. Hier finden unter anderem jede Woche mehrere Konzerte unterschiedlichster Genres statt.

Mit der Goethe-Galerie ist auch eine architektonisch einmalige Einkaufsmeile entstanden.

Internationales Interesse genießt die städtische Kunstsammlung von Jena. Über 5.000 Werke aus sämtlichen





Gebieten umfasst die Sammlung, regelmäßig finden bemerkenswerte Sonderausstellungen statt.

### **Wohlfühlstadt**

Jena - Großstadt und Idyll zugleich - liegt perfekt eingebettet in eine Natur, die ihresgleichen sucht. Innerhalb von wenigen Minuten gelangt man vom Stadtzentrum ins grüne Umland. Jena liegt im mittleren Saaletal zwischen teilweise von Mischwäldern bedeckten Muschelkalk- und Buntsandsteinhängen. Ein geologisches Phänomen sind die sogenannten Teufelslöcher und die Studentenrutsche, wo z. B. seltene Orchideenarten vorkommen. Jena gehört zu den klimatisch besonders begünstigten Gebieten Deutschlands und ist, ob der reizvollen Lage, ein beliebtes Reiseziel.

### **Investitionsfaktoren**

Jena hat einen funktionierenden und prosperierenden Immobilienmarkt und sorgt für eine stete Nachfrage nach Wohnraum in guten sowie sehr guten Lagen. Das geringe Angebot wird der Nachfrage derzeit nicht gerecht. Wichtig für die Vermietbarkeit in Jena ist eine hohe Qualität der Wohnungen. Die Wohn- und Kaufpreise in Jena werden weiterhin steigen, sofern sich das Objekt in guter Lage oder Top-Lage befindet. Die

Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum wird künftig aufgrund der positiven Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung weiter zunehmen. Kurz- und mittelfristig sind gute Renditen möglich.

### **Gesamtpaket Jena**

Erfolgreiche Unternehmen, starke Zukunftsbranchen, qualifizierte Fachkräfte, leistungsstarke Forschung, Innovation und Gründergeist sowie eine wunderbare Lebensqualität sind die Eckpfeiler der Stadtentwicklung und Gründe, warum Jena als Immobilienstandort immer größere Bedeutung erlangt.

### **JENA OT ZWÄTZEN**

Zwätzen ist einer von 30 Ortsteilen und liegt im Norden von Jena, westlich der Saale. Oberhalb Zwätzens liegt der Heiligenberg und der Jägerberg. Im Zuge der Gebietsreform von 1922 wurde Zwätzen nach Jena eingemeindet.

Durch Zwätzen führt die Bundesstraße 88 in Nord-Süd-Richtung. An den Schienenverkehr ist Zwätzen durch den Bahnhof Jena-Zwätzen an der Bahnstrecke Großheringen–Saalfeld angeschlossen. Des Weiteren befinden sich in Zwätzen die Straßenbahnhaltestellen

der Linien 1 und 4, die den Stadtteil direkt an das Stadtinnere anschließen.

Der Gutshof Jena-Zwätzen liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld, direkt am Naturschutzgebiet. Das mit insgesamt ca. 25.000 m<sup>2</sup> große historische Areal hat seine Anfänge bereits im 12. Jahrhundert mit der Ballei Thüringen des Deutschen Ordens.

Das Herzstück der Gutsanlage nimmt der Nordhof ein, um den die großen Wohn- und Wirtschaftsgebäude des 1. Bauabschnitts gruppiert sind und dessen Fertigstellung bereits im Jahr 2023 erfolgt ist. Am südlichen Ende des Nordhofs schließt das Gebäude 11 an, welches den Nordhof vom Südhof trennt, jedoch gleichzeitig auch als Bindeglied zwischen den Gruppierungen fungiert. Die Gruppierung um den Südhof besteht neben dem Gebäude 11, der ehemaligen Scheune, aus den Gebäuden 13, dem ehemaligen Melkhaus, und Gebäude 15, dem ehemaligen Stallgebäude. Die Gebäude 11 und 15 werden im Zuge des 2. Bauabschnitts vollumfänglich saniert und in naher Zukunft modernstem Wohnkomfort zugeführt. Das Gebäude 13 hingegen wird durch einen kompletten Neubau ersetzt.





## Umgebung und Nachbarschaft

### Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahn- und Buslinie Haltepunkt; ca. 500 m entfernt
- Haltepunkt / Regionalverkehr Jena-Zwätzen; ca. 1 km entfernt
- City Bahn Jena; Haltepunkt für IC und Regionalverbindung Jena-Paradies (ca. 4 km entfernt) und Jena-Göschwitz

### Einkauf und Versorgung

- Kaufland Jena-Nord; fußläufig erreichbar, ca. 800 m
- Bäckerei und Netto; fußläufig erreichbar, ca. 600 m
- Einkaufszentrum Goethegalerie und Neue Mitte/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Stadtzentrum; ca. 3,5 km entfernt, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 Minuten erreichbar

### Bildungseinrichtungen/Schulen

- Staatl. Grundschule "Am Rautal"; ca. 500 m entfernt
- Carl-Zeiss-Gymnasium; ca. 800 m entfernt
- Christliches Gymnasium Nord; ca. 2,5 km entfernt (Straßenbahn-Haltepunkt)

### Kindertagesstätten

- Kita "Kinderbude e.V."; ca. 300 m entfernt

- Kita "Nimmerland gGmbH"; ca. 800 m entfernt
- Kita "Kindegarten Löbstedt"; ca. 500 m entfernt

### Restaurants/Hotels

- Gaststätte "Hexe"; ca. 400 m entfernt
- Gaststätte "Nachtigall"; ca. 800 m entfernt
- Gaststätte Burgblick/Kunitz; ca. 2 km entfernt
- Kneipenmeile Wagnergasse (8 Restaurants/Bars); ca. 4 km entfernt
- Ratskeller; ca. 3,8 km entfernt
- Steakhaus/Los Studente; ca. 3,8 km entfernt
- KÖZ; ca. 3,6 km entfernt
- Hotel Steigenberger Esplanade/Zentrum; ca. 4 km entfernt
- Hotel Schwarzer Bär/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Hotel Zur Noll/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt
- Scala Turm Hotel/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- MAXX Hotel Jena/Lobeda; ca. 8 km entfernt
- Fair Resort/Lobeda; ca. 10 km entfernt

### Parkmöglichkeiten

- Parkplatz Eichplatz/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Parkplatz-PostCare/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- Parkhaus Goethegalerie/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt

- Parkhaus NEUE MITTE/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt
- Parkhaus "Holzmarktpassage"/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt
- Parkhaus Krautgasse/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- Parkhaus Grietgasse/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt

### Kliniken/Ärzte/Apotheken

- Arztpraxis Zitzmann; ca. 400 m entfernt
- Apotheke / Kaufland; ca. 800 m entfernt
- Medizin. Versorgungszentrum, Camburger Straße; ca. 2 km entfernt
- Medizin. Versorgungszentrum "PostCare"; ca. 3,6 km entfernt
- Medizin. Versorgungszentrum (ehemalige ZEISSPoliklinik); ca. 4 km entfernt
- Universitätsklinikum/Lobeda; ca. 8,5 km entfernt

### Geldautomaten/Banken

- Geldautomat/Sparkasse-Kaufland; ca. 800 m entfernt
- Geldautomat Volksbank/Aldi; ca. 2,5 km entfernt
- Sparkasse Jena/Zentrum; ca. 3,6 km entfernt
- Volksbank/Zentrum; ca. 3,8 km entfernt
- Commerzbank/Löbdergraben; ca. 3,6 km entfernt
- Deutsche Bank/Zentrum; ca. 3,5 km entfernt



	Schulen/Kitas/Universitäten		Bus
	Gastronomie		Tram
	Einkaufsmöglichkeiten		Bundesstraße
	Hotel/Jugendherberge		



# HISTORISCHER GUTSHOF

## Deutscher Orden

Das etwa 25.000 m<sup>2</sup> große Areal des Gutshofes hat seine Anfänge bereits im 12. Jahrhundert als Ordensprovinz im Reichsgebiet. Die „Deutschordensballei Thüringen“ war eine der ältesten und reichsten Balleien (Ordensprovinzen) des Deutschritterordens. Der um 1200 an den Orden gelangte Hof in Zwätzen war Verwaltungszentrum der „Ballei Thüringen/Sachsen“ und damit Sitz des sogenannten „Landkomturs“ (Leiter/Verwalter einer Ordensniederlassung). Schon 1182 wird ein Gut in Zwätzen im Besitz der Herrscher-Dynastie der Ludowinger erwähnt, welche aufgrund der engen persönlichen Bindungen zum Deutschen Orden und somit als Stifter des Gutshofes angesehen werden. In und um Zwätzen konnte die Ordensniederlassung zahlreiche Objekte (Mühle, Backhaus, Schänke) und Rechte (Schafhaltung) erwerben. Sie bekam zudem große Ländereien (Wald, Acker, Wiesen, Weinberge) übertragen, sodass der Orden in den ersten beiden Jahrhunderten über beträchtliche Einnahmen verfügte.

## Reformation

Während der Reformation traten die Ordensbrüder der „Ballei Thüringen/Sachsen“ der neuen Konfession bei. Die

Ballei wurde seitdem von einem Stadthalter geleitet und der Besitz der kursächsischen Oberhoheit unterstellt.

## Napoleon und Wiener Kongress

Nach der 1806 unweit von Zwätzen stattgefundenen „Schlacht von Jena und Auerstedt“ diente der Gutshof als Lazarett. An die 46 hier verstorbenen Soldaten erinnert das nahe gelegene „Sachsengrab“.

Nach der von Napoleon 1809 verfügten Auflösung des Ordens in den von ihm beherrschten Gebieten fielen die Besitzungen an den sächsischen König. Dieser schenkte sie den Universitäten Wittenberg und Leipzig sowie den fürstlichen Schulen Pforta, Meißen und Grimma. Als Ergebnis des Wiener Kongresses gelangte Zwätzen 1815 an das Großherzogtum Sachsen-Weimar-Eisenach und wurde in ein Kammergut umgewandelt. Ab 1818 wurde der Töpferofen von der „Großherzoglich Sächsischen Fabrik Zwätzen“ zur industriellen Tonröhrenproduktion genutzt.

## Ackerbau und Viehzucht

Nach jahrelangen Bemühungen gelang es dem Professor des landwirtschaftlichen Institutes der Universität Jena,

Friedrich Gottlob Schulze, 1844, das Kammergut vom Großherzog zu pachten. Unter dem engagierten Nationalökonom entwickelte sich das Landwirtschaftliche Institut mit seiner praxisbezogenen Außenstelle in Zwätzen zu einer tragenden Säule der Universität Jena. Hier wurde Schulze zum bahnbrechenden Reformator der Landwirtschaftslehre, nach dessen Muster das neuartige Fach an vielen deutschen Universitäten Eingang fand.

Die Zwätzener Lehranstalt verdankt ihre Existenz vor allem aber der großzügigen Sponsorschaft der mit dem Großherzog Carl Friedrich verheirateten Großherzogin Maria Pawlowna (1786-1859), der russischen Zarentochter. Von ihr ging 1849 die Initiative aus, im Sinne der öffentlichen Wohlfahrt, eine sogenannte „Arbeitsoder-Wehrli-Schule“ nach Schweizer Vorbild zu begründen, womit sie Schulze beauftragte. 1853 gewährte der Großherzog schließlich die Abtretung des Gutes.

1858 wurde die „Wehrli-Schule“ in eine Ackerbau-Schule umgewandelt und nach ihrer Verstaatlichung im Jahre 1860 der Universität Jena zugewiesen. Sie war eine Ganztages- und Ganztagschule mit gleichermaßen theoretischen und praktischen Unterrichtsanteilen. Die

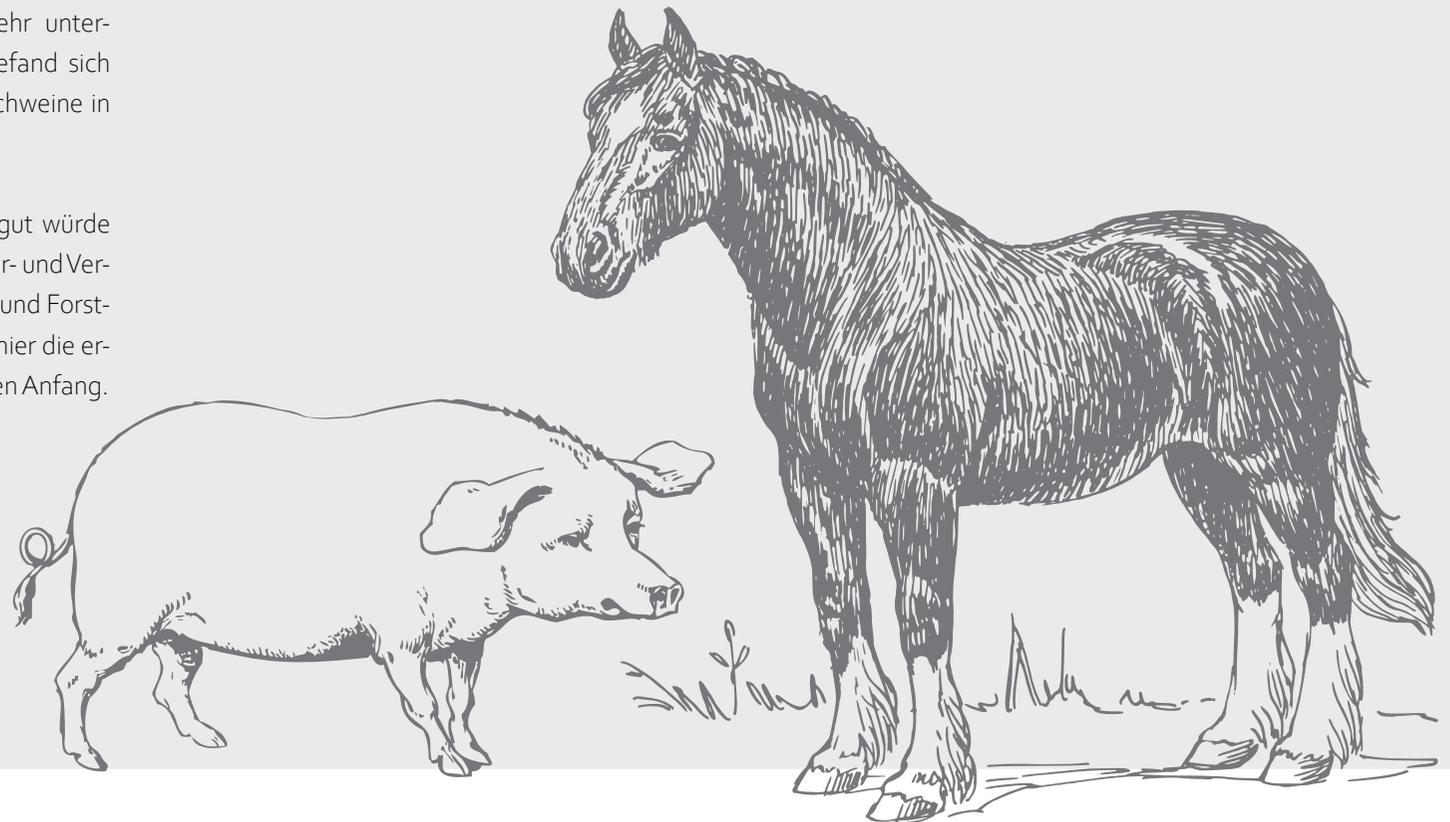


landwirtschaftliche Versuchsstation unterhielt sogar zwei Laboratorien.

1901 erfolgte die Umbenennung in „Landwirtschaftliches Institut der Universität Jena“. Den gesellschaftlichen Umbrüchen in den folgenden Jahrzehnten folgten verschiedene landwirtschaftliche Institutionen mit sehr unterschiedlichen Trägerschaften. 1937 bis 1943 befand sich hier beispielsweise die erste Prüfanstalt für Schweine in Thüringen.

Das nach dem Krieg reaktivierte Universitätsgut wurde 1955 aufgelöst und als neu gegründetes VE Lehr- und Versuchsgut Zwätzen dem Ministerium für Land- und Forstwirtschaft der DDR unterstellt. So nahm 1956 hier die erfolgreiche Haflinger- Pferdezucht der DDR ihren Anfang.

Nach 1990 wurden die Liegenschaften durch die Treuhand verpachtet und verkauft. Bis vor einigen Jahren war dann die Friedrich-Schiller-Universität Jena wieder Eigentümerin der Immobilie.





2. Bauabschnitt



1. Bauabschnitt vor der Sanierung

1. Bauabschnitt



## OBJEKTDDETAILS

In enger Abstimmung mit dem Denkmal- und Naturschutz wird das gesamte Anwesen um den Südhof aufwendig saniert. Das Ensemble wird durch einen Neubau in der Mitte ergänzt.

Die Symbiose aus denkmalgeschützter Substanz und modernen Gestaltungselementen sind für Käufer und Mieter gleichermaßen attraktiv. Die Kombination aus historischem Mauerwerk, Holzbalken und modernen Akzenten aus Stahl und Glas verleiht der ehemaligen Gutsanlage eine unverwechselbare Wohnatmosphäre.

Dieses Exposé umfasst im zweiten Bauabschnitt 46 Wohneinheiten, verteilt auf die denkmalgeschützten Gebäude Nr. 11 und Nr. 15 und dem Neubau Nr. 13 mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

Dabei werden die ehemaligen Nutzgebäude 11 und 15 mit ihren historischen Hintergründen, einem neuen Nutzungskonzept zugeführt und hochwertig saniert.

Das Gebäude 13, soll hingegen künftig ein modernes Verbindungsstück zwischen den historischen Bauten darstellen. In allen Gebäuden entstehen offene, dem

Gebäude angepasste Grundrisse mit zusätzlichen Balkonen/ Loggien und Terrassen, die die Umgebung mit dem Wohnraum verbinden.

Im Gebäude 11, der ehemaligen Scheune, entstehen 19 Wohneinheiten auf vier Etagen. Zentrale Ausstattungsmerkmale sind die wohnungseigenen Terrassen und Balkone mit Ausrichtung auf den Süd- bzw. Nordhof sowie an die Wohnungstür angrenzende Stellplätze auf dem Nordhof. Hier entstehen insgesamt 14 Stellplätze.

Das ehemalige Melkhaus, Gebäude 13, konnte aufgrund seines schlechten Zustandes zwar nicht mehr saniert werden, jedoch können hier der alte Keller und die Bestandswand aus Naturstein als Grundlage für den Neubau dienen. Geschaffen werden 9 neue Eigentumswohnungen verteilt auf zwei Etagen mit ausgebautem Dachboden.

Im Gebäude 15, dem ehemaligen Stallgebäude, entstehen insgesamt 18 attraktive Wohneinheiten auf insgesamt drei Etagen. Zentrales Merkmal des Gebäudes ist die Bildung eines Plenums verschiedener Zielgruppen durch die Mischung der unterschiedlich großen Grund-

risse in Form von 2-Zimmerwohnungen bis hin zu größeren Maisonettewohnungen.

Zu den Wohneinheiten können zusätzlich Stellplätze erworben werden. Darüber hinaus bietet der zentrale Fahrradabstellraum genug Platz, um Fahrräder sicher und geschützt abzustellen.

Ergänzend hierzu wird die Ausstattung der Wohnungen überdurchschnittlich sein. Multimedia-Anschlüsse und hochwertiges Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige italienische Fliesen im Sanitärbereich sowie die Fußbodenheizung sind nur einige Beispiele dafür.



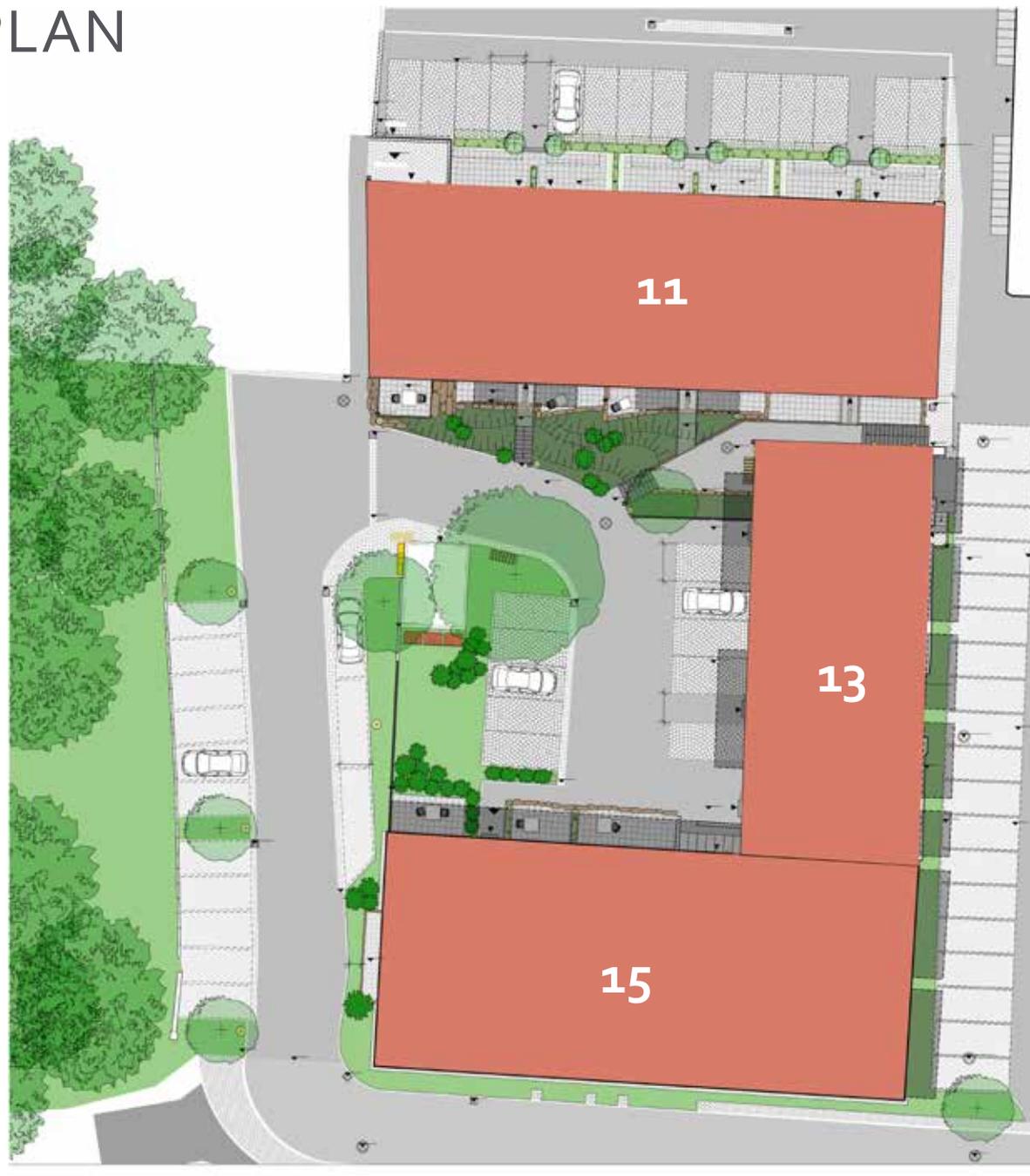
Referenzobjekte 1. Bauabschnitt





# FREIFLÄCHENPLAN

## 2. BAUABSCHNITT



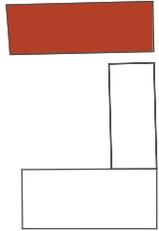


Unverbindliche Visualisierung Gebäude 11, 13 und 15



# GEBÄUDE 11

## GESAMTÜBERSICHT





Dachgeschoss



Galeriegeschoss

	WE 11.01	76,02 m <sup>2</sup>
	WE 11.02	76,02 m <sup>2</sup>
	WE 11.03	75,58 m <sup>2</sup>
	WE 11.04	75,29 m <sup>2</sup>
	WE 11.05	77,50 m <sup>2</sup>
	WE 11.06	74,71 m <sup>2</sup>
	WE 11.07	124,56 m <sup>2</sup>
	WE 11.08	58,91 m <sup>2</sup>
	WE 11.09	58,92 m <sup>2</sup>
	WE 11.10	58,91 m <sup>2</sup>
	WE 11.11	58,92 m <sup>2</sup>
	WE 11.12	59,91 m <sup>2</sup>
	WE 11.13	61,01 m <sup>2</sup>
	WE 11.14	66,96 m <sup>2</sup>
	WE 11.15	66,96 m <sup>2</sup>
	WE 11.16	66,95 m <sup>2</sup>
	WE 11.17	66,98 m <sup>2</sup>
	WE 11.18	66,95 m <sup>2</sup>
	WE 11.19	68,17 m <sup>2</sup>

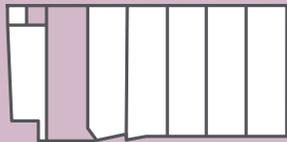




Unverbindliche Visualisierung Gebäude 11 und 13

# GEBÄUDE 11

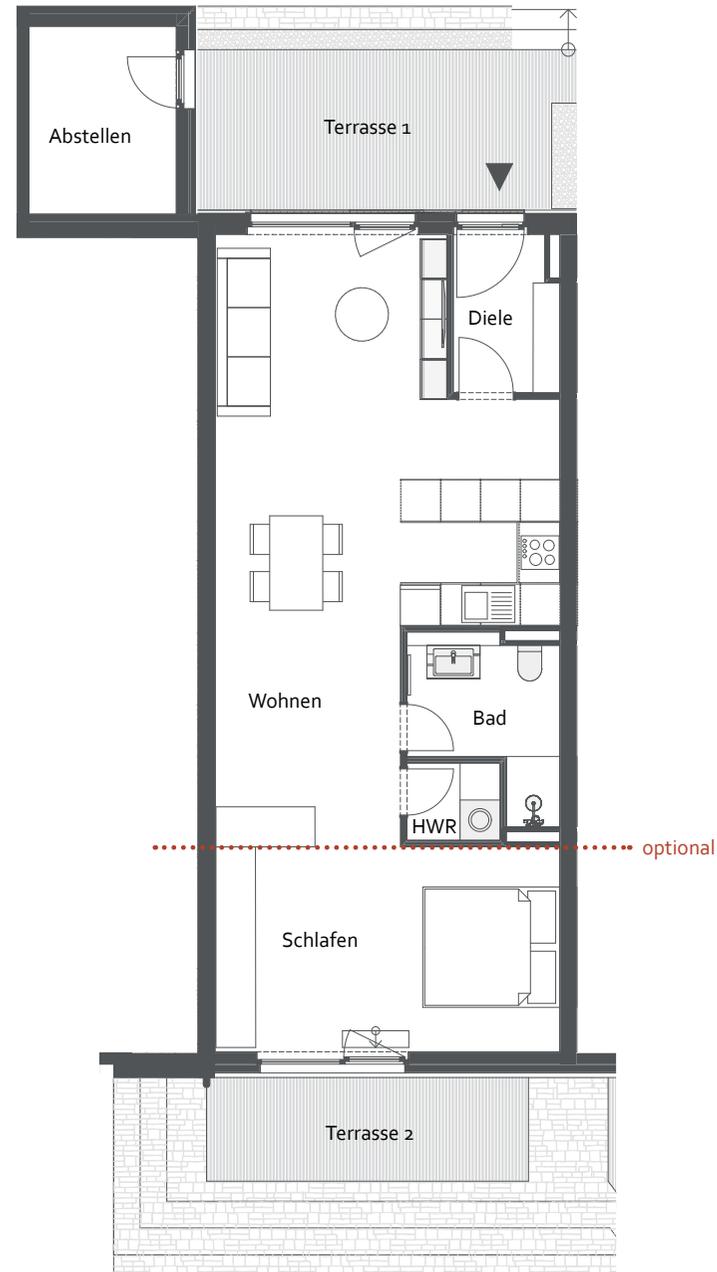
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.01

Wohnen/Schlafen	51,29 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Diele	3,62 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum (25 %)	1,56 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	7,53 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	5,51 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 76,02 m<sup>2</sup>

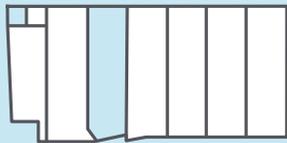




Unverbindliche Visualisierung Wohnung 11.01

# GEBÄUDE 11

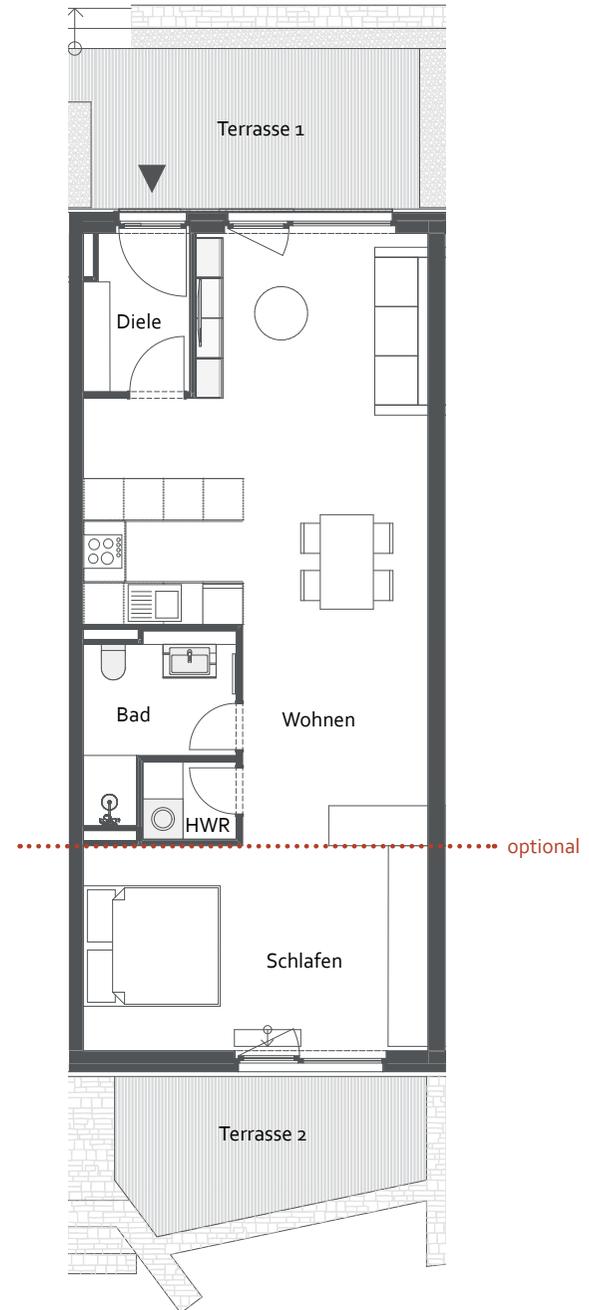
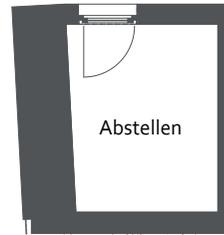
## ERDGESCHOSS

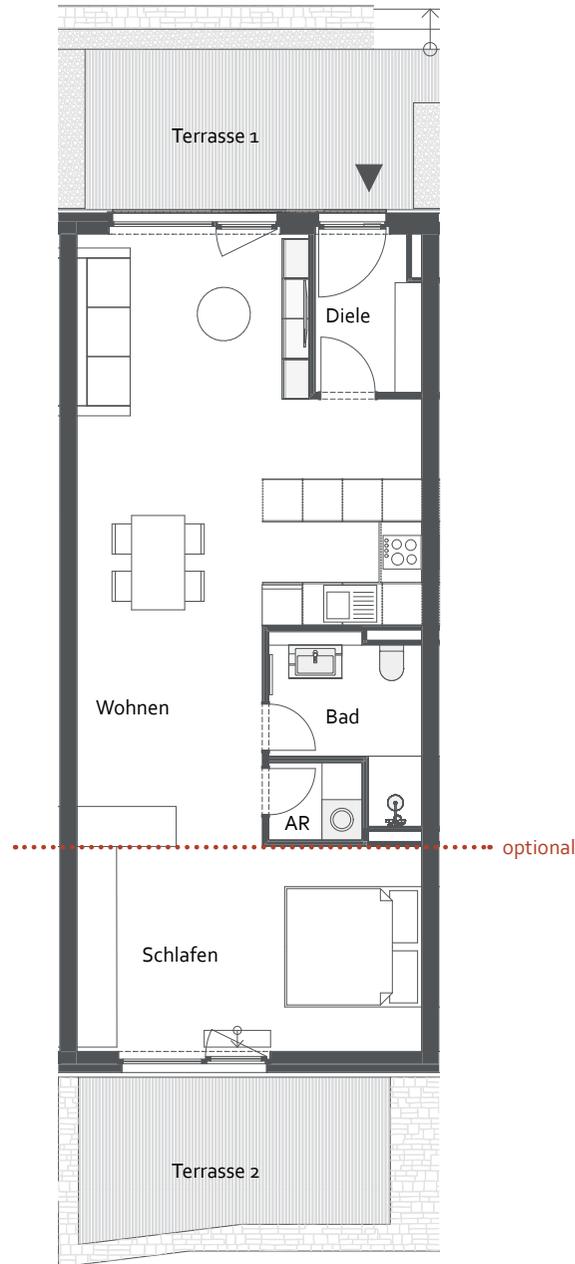


### WOHNEINHEIT 11.02

Wohnen/Schlafen	51,29 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Diele	3,62 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	1,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum (25 %)	1,56 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	7,31 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	5,73 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 76,02 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 11

ERDGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 11.03

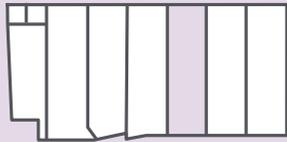
Wohnen/Schlafen	51,29 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Diele	3,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	7,31 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	6,85 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 75,58 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 11

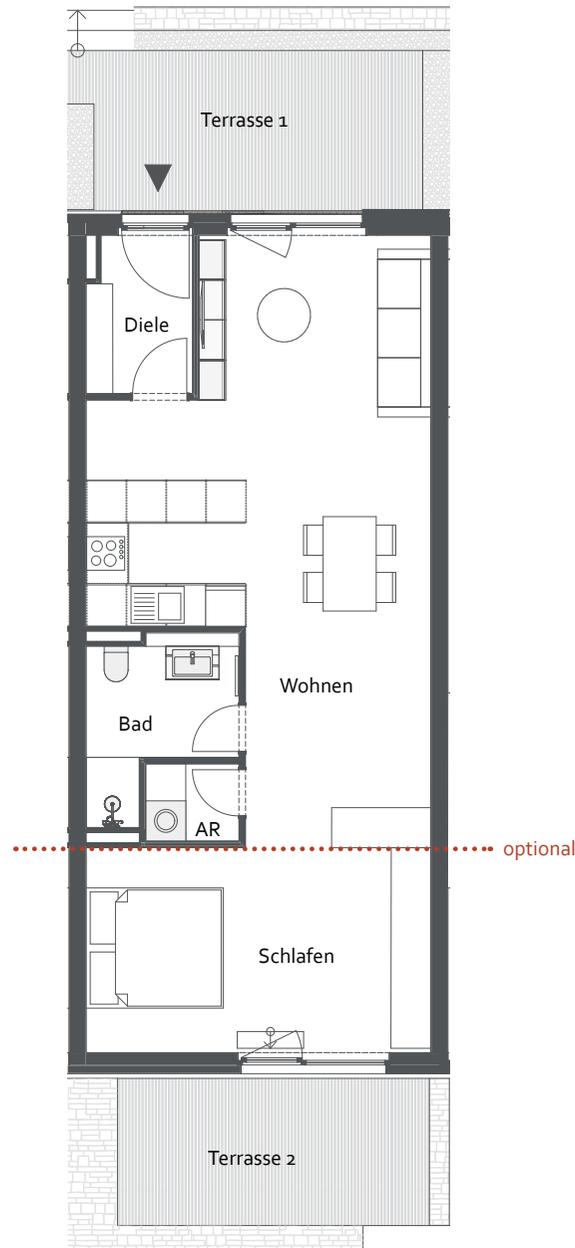
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.04

Wohnen/Schlafen	51,29 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Diele	3,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	7,31 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	6,56 m <sup>2</sup>

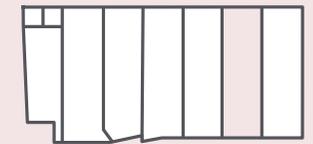
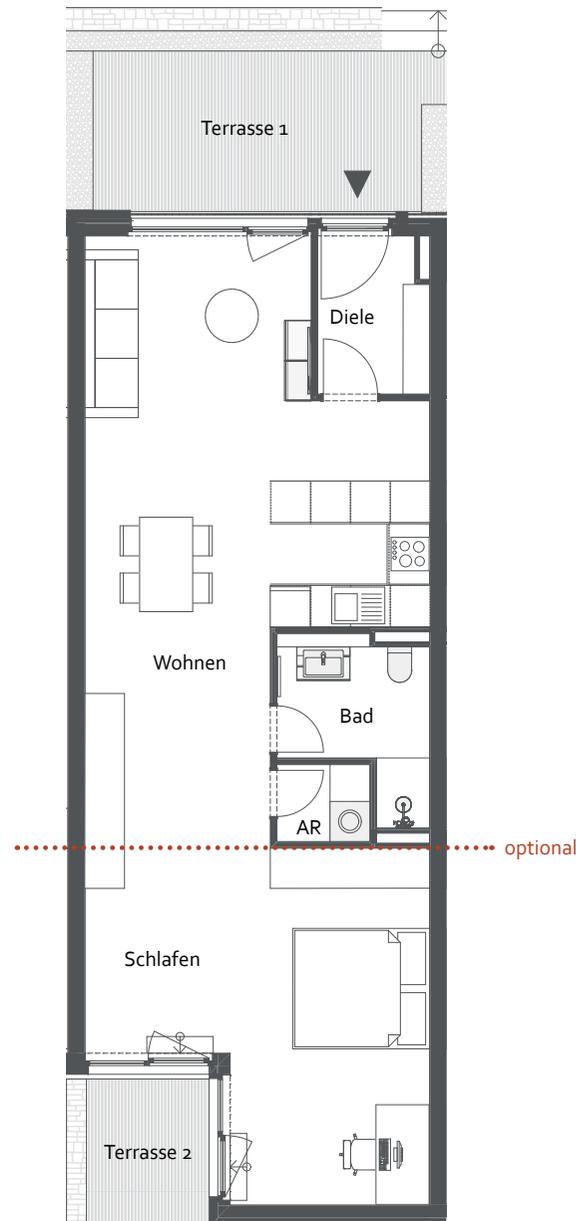
**WOHNFLÄCHE** 75,29 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 11

ERDGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 11.05

Wohnen/Schlafen	57,90 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Diele	3,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	7,31 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	1,96 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 77,50 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 11

## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.06

Wohnen/Schlafen	55,07 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Diele	3,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	7,32 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	2,19 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 74,71 m<sup>2</sup>

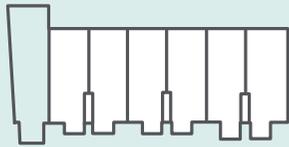




Referenzobjekt 1. Bauabschnitt

# GEBÄUDE 11

OBERGESCHOSS  
DACHGESCHOSS  
DACHBODEN



## WOHNEINHEIT 11.07

Wohnen	42,61 m <sup>2</sup>
WC	3,16 m <sup>2</sup>
Diele 1	5,42 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	8,76 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	4,66 m <sup>2</sup>

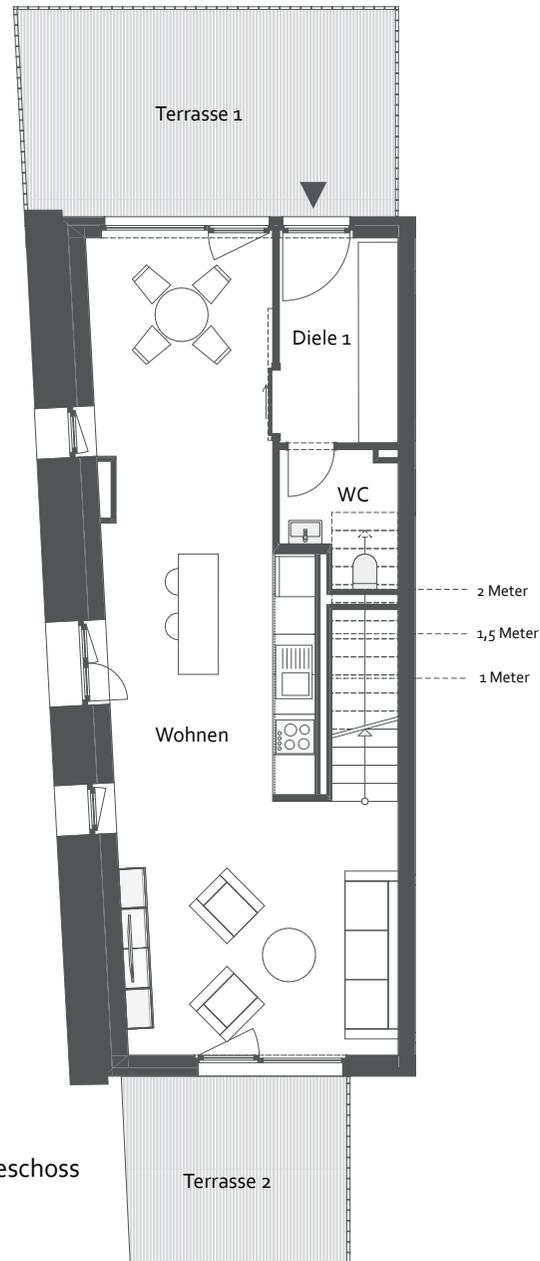
Schlafen	11,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,51 m <sup>2</sup>
Kind	10,16 m <sup>2</sup>
Diele 2	6,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,07 m <sup>2</sup>

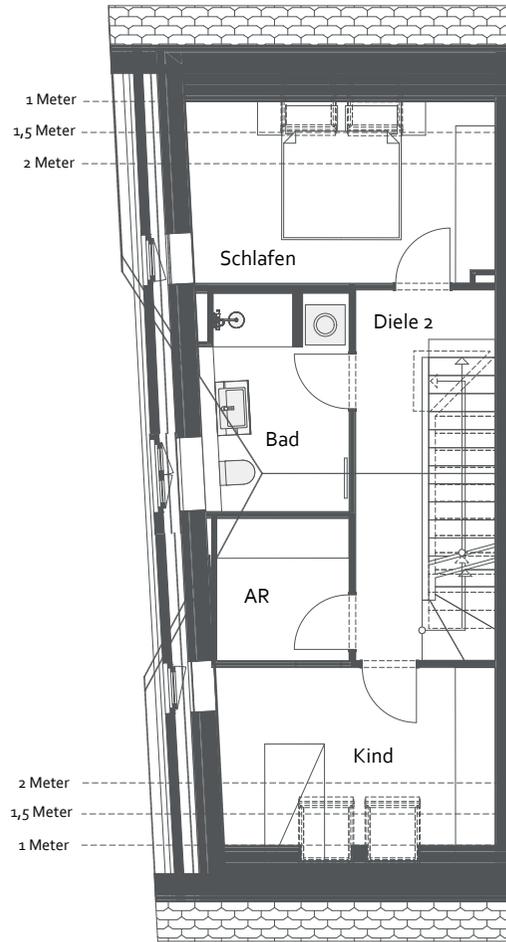
Atelier	18,26 m <sup>2</sup>
---------	----------------------

**WOHNFLÄCHE** 124,56 m<sup>2</sup>

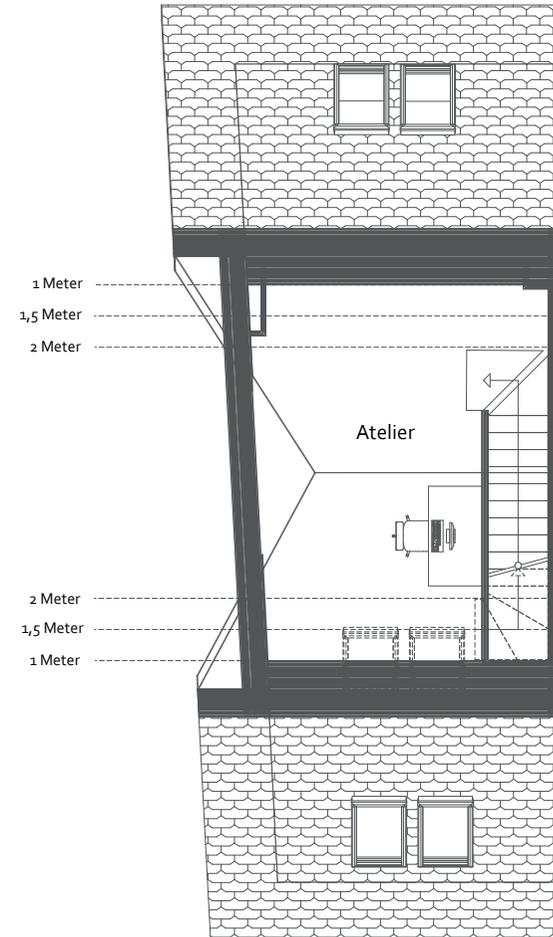


Obergeschoss





Dachgeschoss

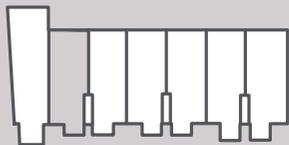


Dachboden



# GEBÄUDE 11

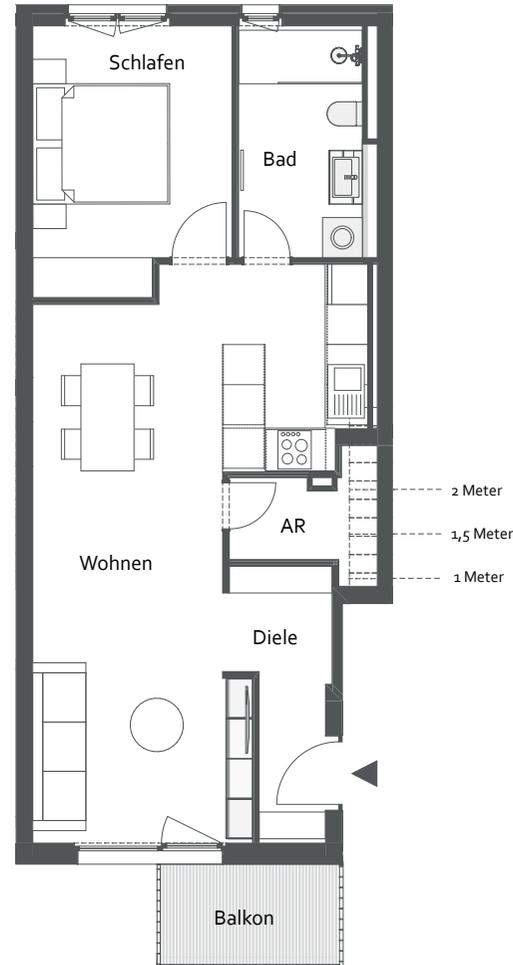
## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.08

Wohnen	31,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,47 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,03 m <sup>2</sup>

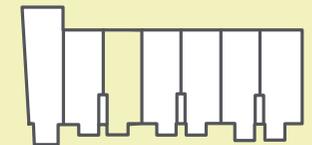
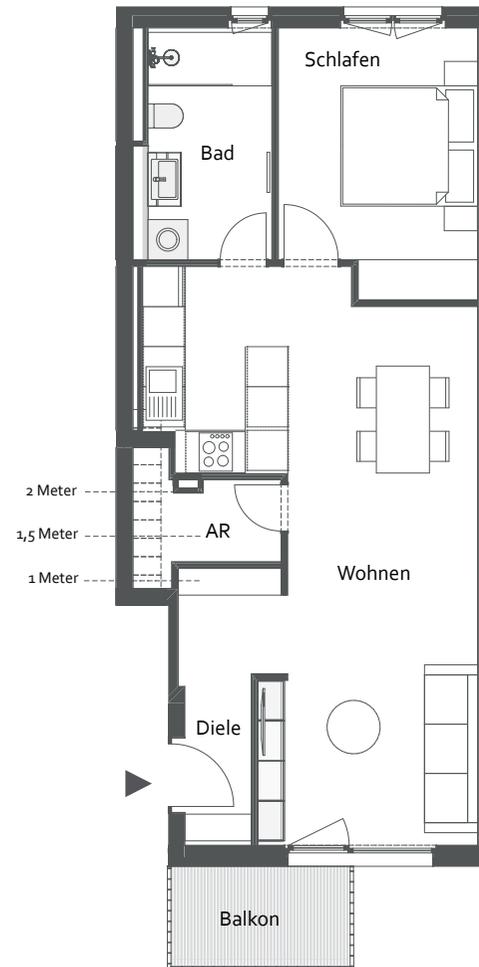
**WOHNFLÄCHE** 58,91 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 11

## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.09

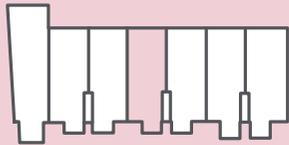
Wohnen	31,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,48 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,03 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 58,92 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 11

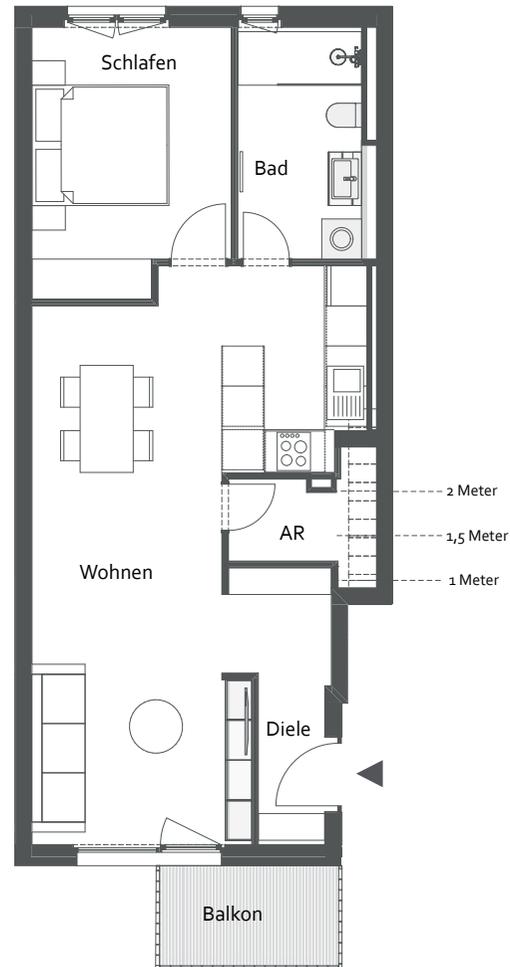
## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.10

Wohnen	31,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,47 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,03 m <sup>2</sup>

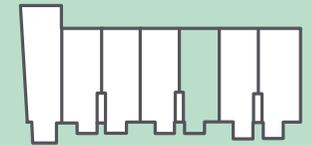
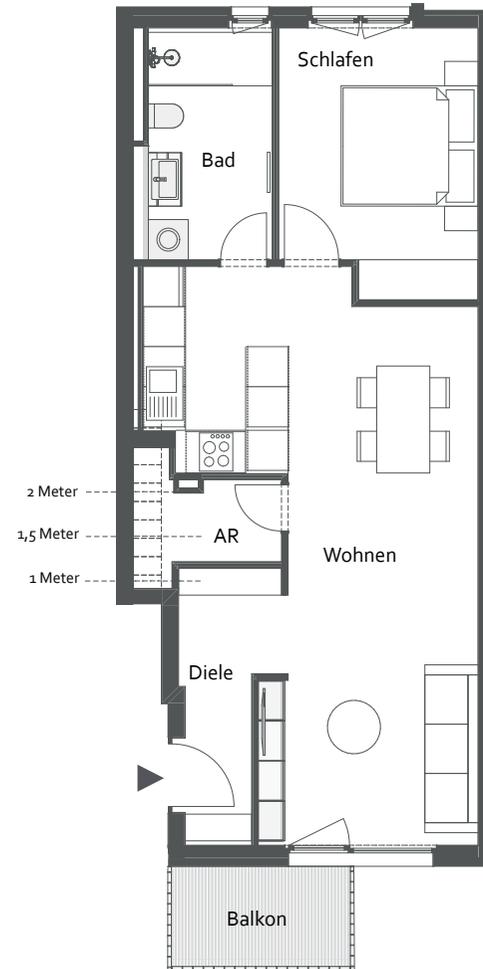
**WOHNFLÄCHE** 58,91 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 11

## OBERGESCHOSS



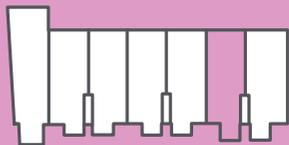
### WOHNEINHEIT 11.11

Wohnen	31,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,48 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,03 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 58,92 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 11

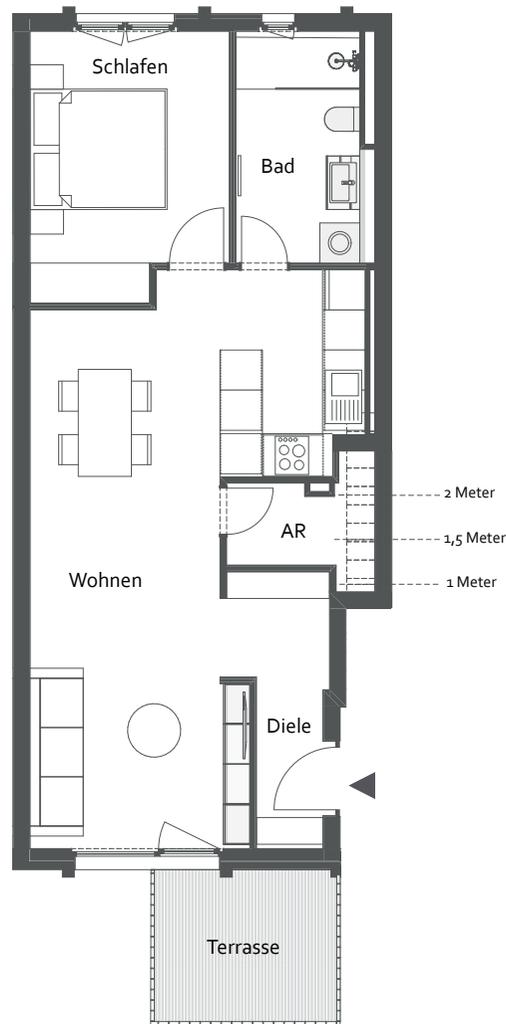
## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.12

Wohnen	31,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,47 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	3,03 m <sup>2</sup>

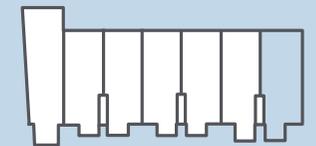
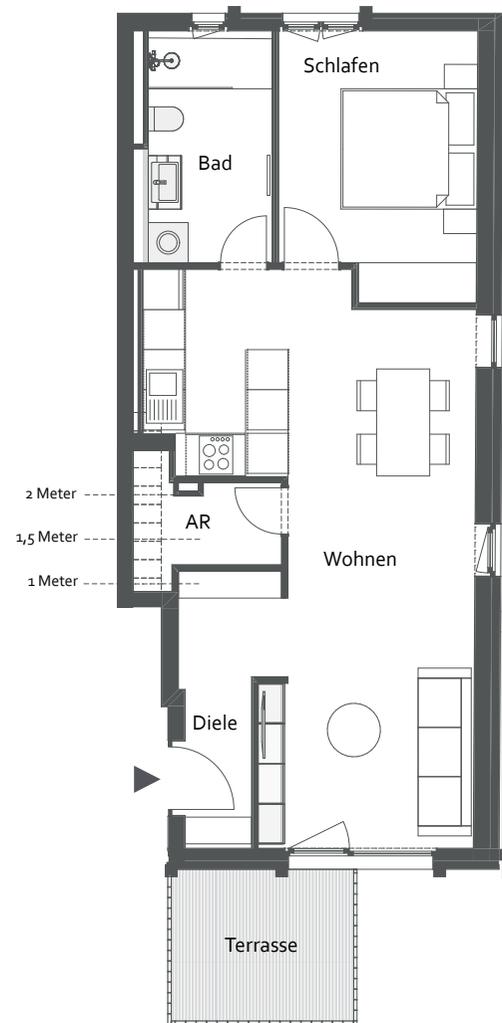
**WOHNFLÄCHE** 59,91 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 11

## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 11.13

Wohnen	31,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,84 m <sup>2</sup>
Diele	5,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	3,03 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 61,01 m<sup>2</sup>

# GEBÄUDE 11

DACHGESCHOSS  
DACHBODEN

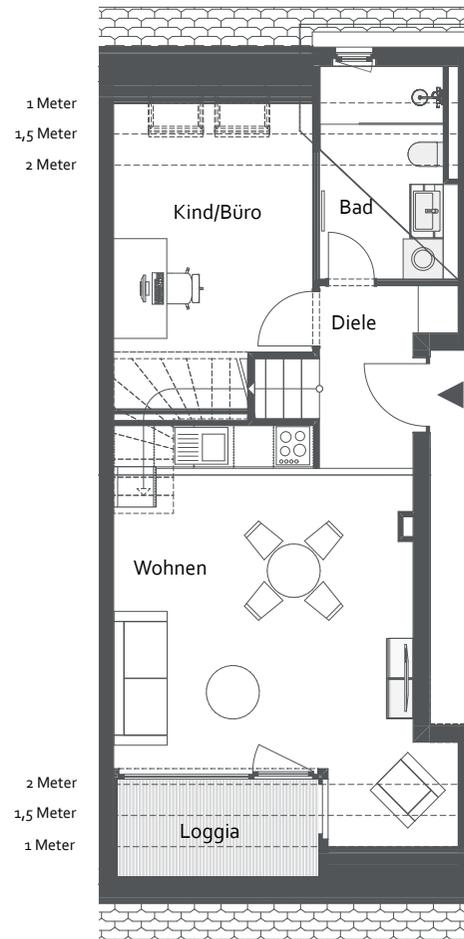


## WOHNEINHEIT 11.14

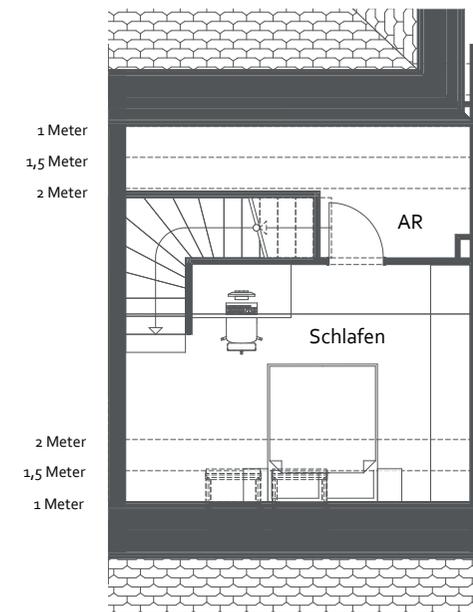
Wohnen	23,74 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	10,57 m <sup>2</sup>
Diele	4,38 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,35 m <sup>2</sup>

Schlafen	14,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,79 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 66,96 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss

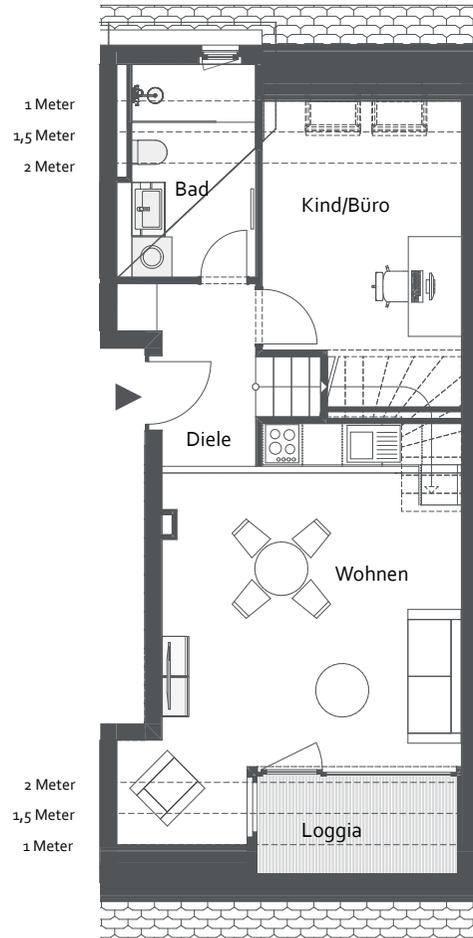


Dachboden

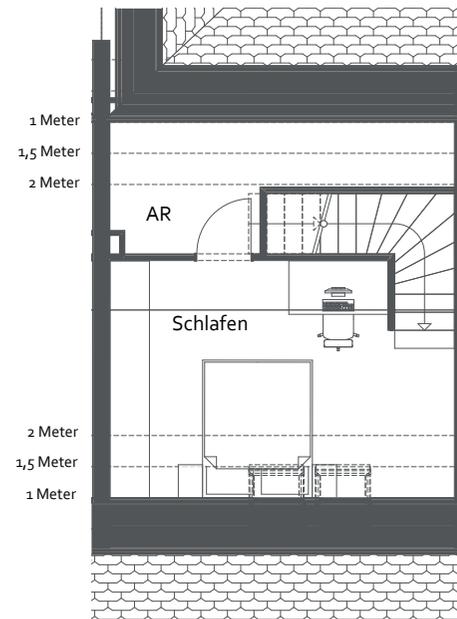


# GEBÄUDE 11

DACHGESCHOSS  
DACHBODEN



Dachgeschoss



Dachboden



## WOHNEINHEIT 11.15

Wohnen	23,75 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	10,57 m <sup>2</sup>
Diele	4,38 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,35 m <sup>2</sup>

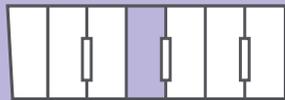
Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,79 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 66,96 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 11

DACHGESCHOSS  
DACHBODEN

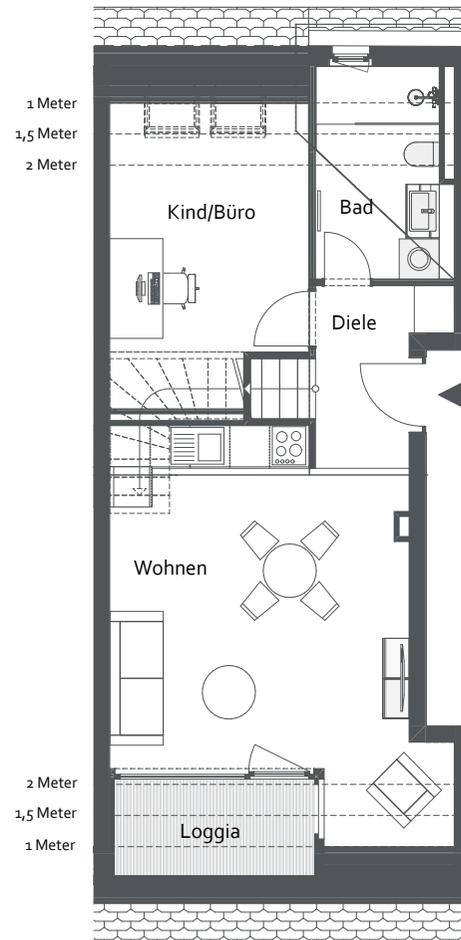


## WOHNEINHEIT 11.16

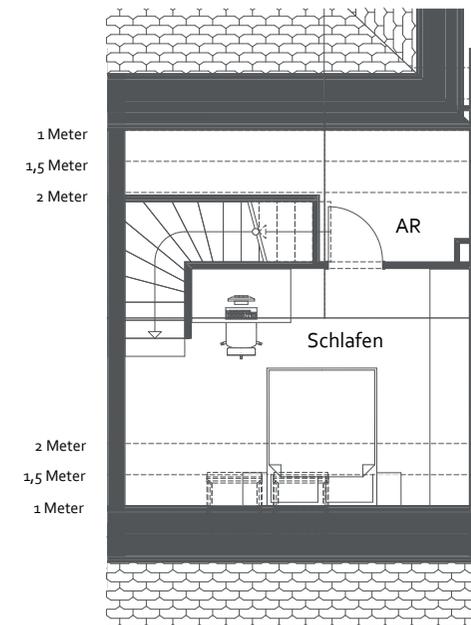
Wohnen	23,74 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	10,57 m <sup>2</sup>
Diele	4,38 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,35 m <sup>2</sup>

Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,79 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 66,95 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss

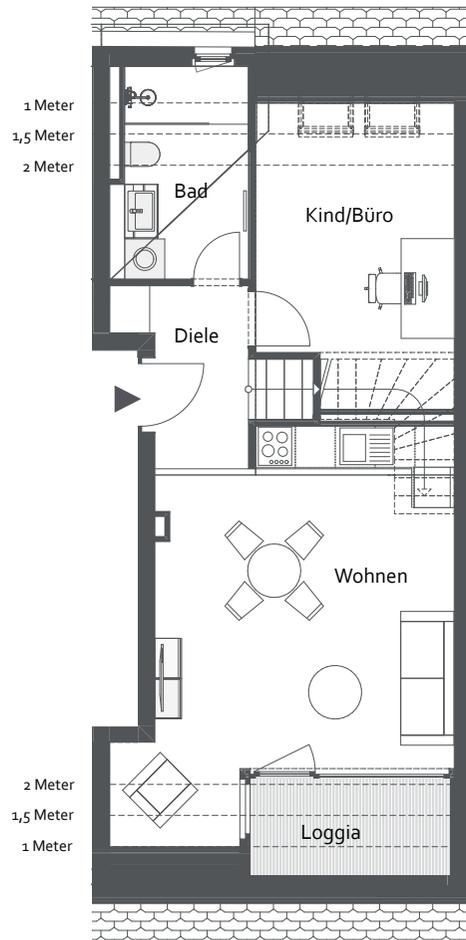


Dachboden

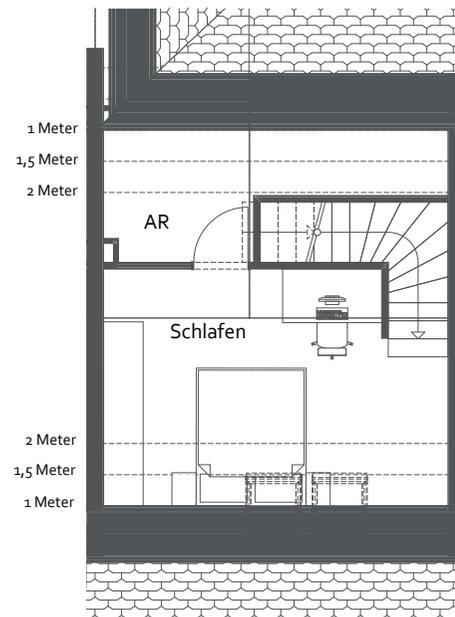


# GEBÄUDE 11

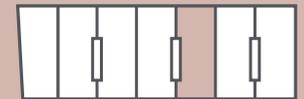
DACHGESCHOSS  
DACHBODEN



Dachgeschoss



Dachboden



## WOHNEINHEIT 11.17

Wohnen	23,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	10,60 m <sup>2</sup>
Diele	4,39 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,35 m <sup>2</sup>

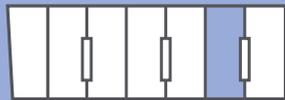
Schlafen	14,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,84 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 66,98 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 11

DACHGESCHOSS  
DACHBODEN

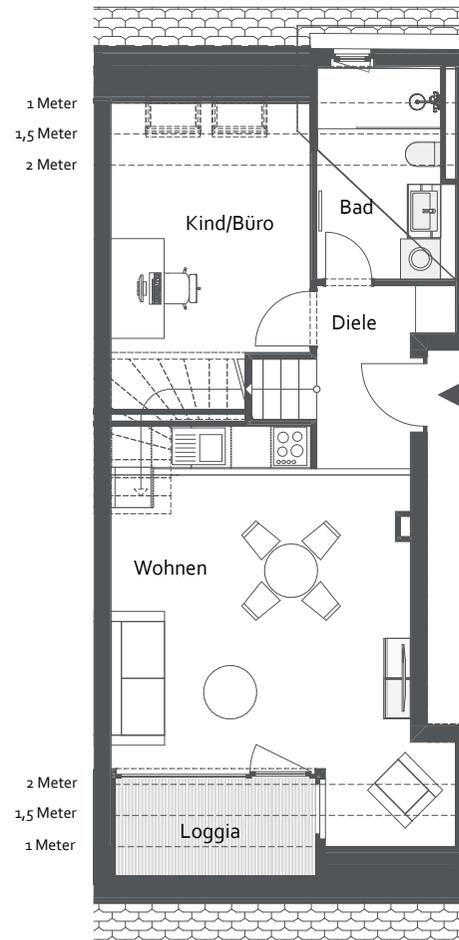


## WOHNEINHEIT 11.18

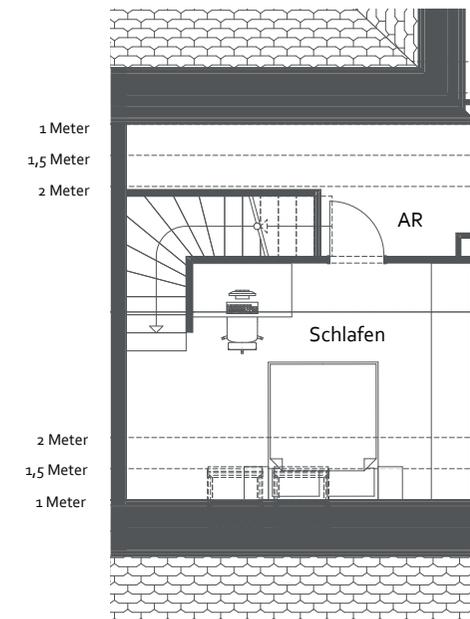
Wohnen	23,70 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	10,60 m <sup>2</sup>
Diele	4,39 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,35 m <sup>2</sup>

Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,84 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 66,95 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss

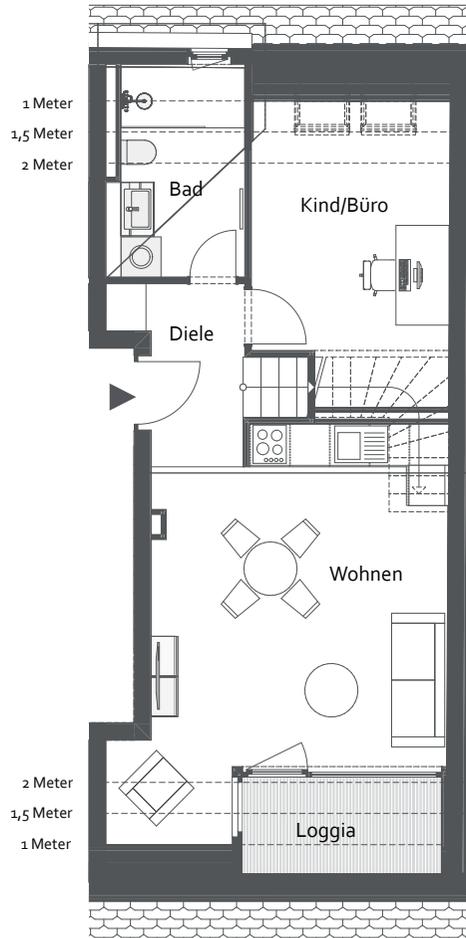


Dachboden

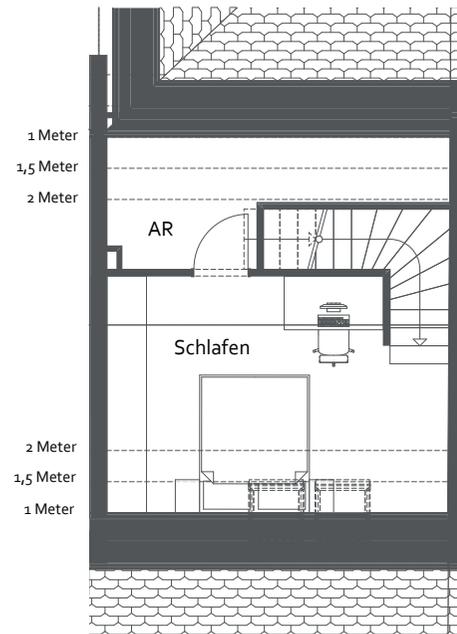


# GEBÄUDE 11

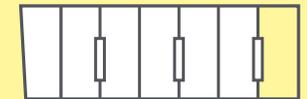
DACHGESCHOSS  
DACHBODEN



Dachgeschoss



Dachboden



## WOHNEINHEIT 11.19

Wohnen	24,16 m <sup>2</sup>
Bad	6,16 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	11,02 m <sup>2</sup>
Diele	4,39 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,35 m <sup>2</sup>

Schlafen	15,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,89 m <sup>2</sup>

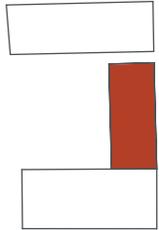
**WOHNFLÄCHE** 68,17 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 13

## GESAMTÜBERSICHT

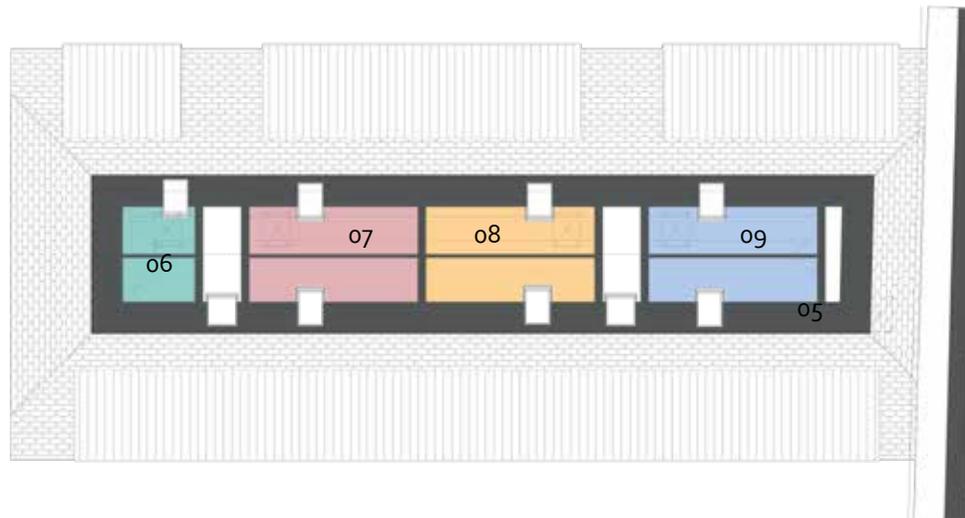


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Dachboden

	WE 13.01	61,74 m <sup>2</sup>
	WE 13.02	62,49 m <sup>2</sup>
	WE 13.03	62,49 m <sup>2</sup>
	WE 13.04	62,49 m <sup>2</sup>
	WE 13.05	72,63 m <sup>2</sup>
	WE 13.06	59,00 m <sup>2</sup>
	WE 13.07	65,12 m <sup>2</sup>
	WE 13.08	65,09 m <sup>2</sup>
	WE 13.09	65,12 m <sup>2</sup>

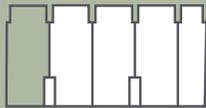


Unverbindliche Visualisierung Wohneinheit 13.05 (Wohnen/Kochen)



# GEBÄUDE 13

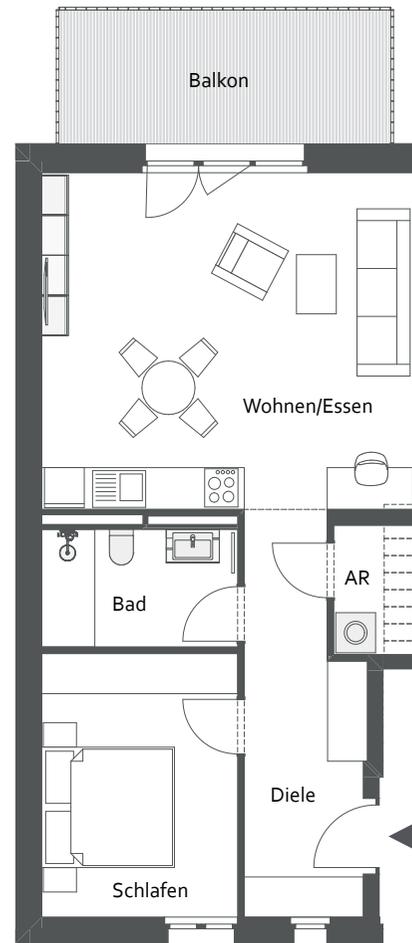
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 13.01

Wohnen/Essen	28,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,45 m <sup>2</sup>
Diele	9,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,73 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>

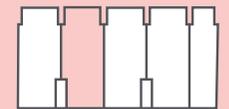
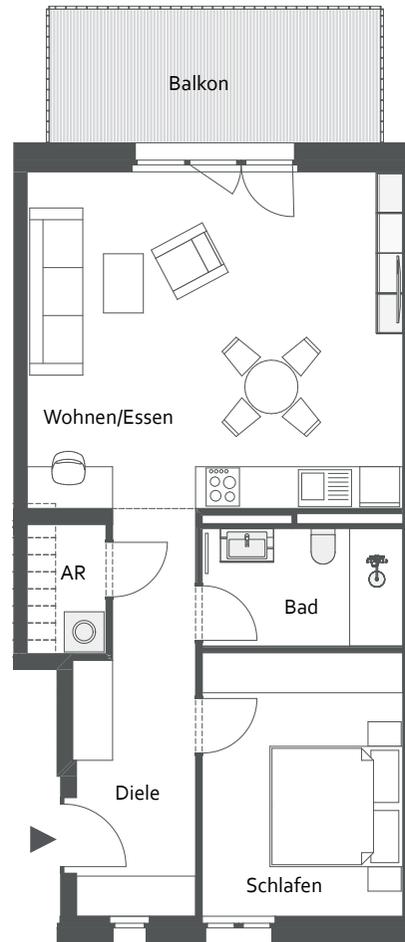
**WOHNFLÄCHE** 61,74 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 13

ERDGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 13.02

Wohnen/Essen	28,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Diele	9,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,73 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>

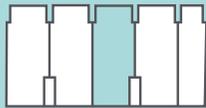
---

**WOHNFLÄCHE** 62,49 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 13

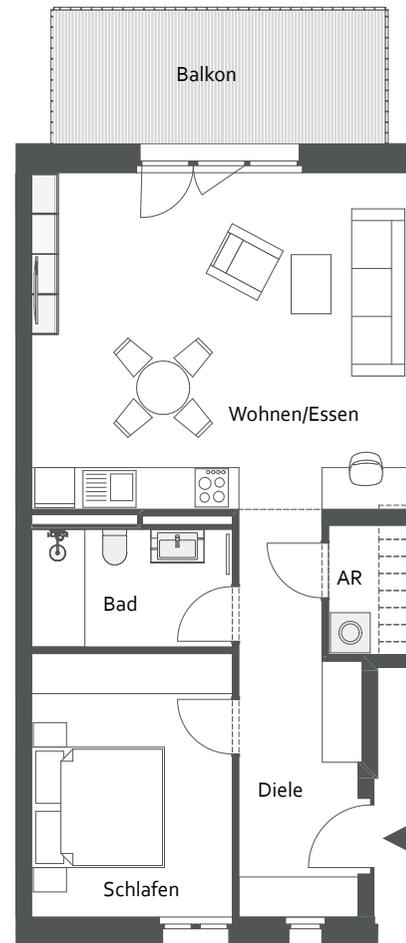
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 13.03

Wohnen/Essen	28,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Diele	9,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,73 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>

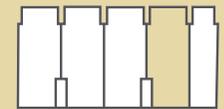
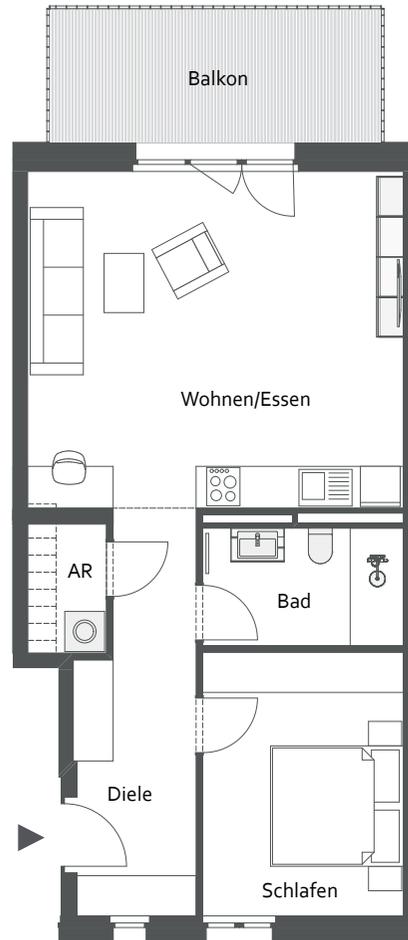
**WOHNFLÄCHE** 62,49 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 13

ERDGESCHOSS



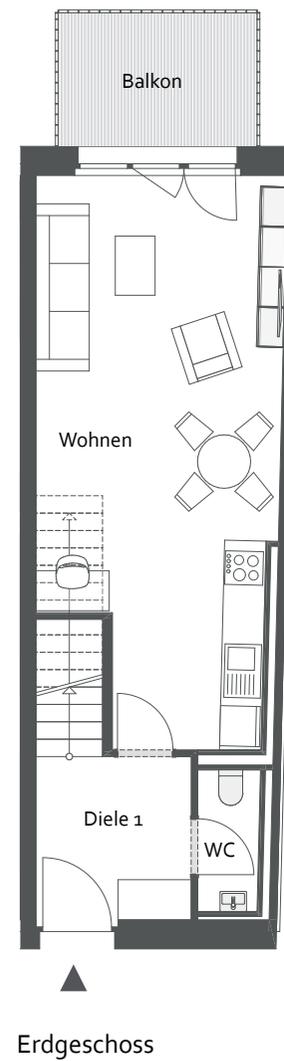
## WOHNEINHEIT 13.04

Wohnen/Essen	28,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Diele	9,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,73 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>

---

**WOHNFLÄCHE** 62,49 m<sup>2</sup>

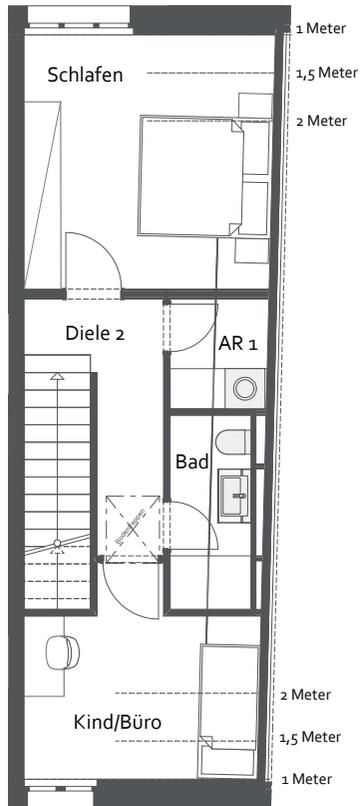




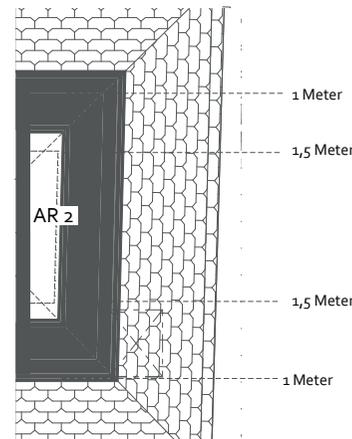


# GEBÄUDE 13

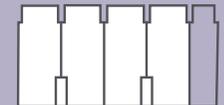
ERDGESCHOSS  
DACHGESCHOSS  
DACHBODEN



Dachgeschoss



Dachboden



## WOHNEINHEIT 13.05

Wohnen	28,32 m <sup>2</sup>
WC	2,47 m <sup>2</sup>
Diele 1	5,83 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,00 m <sup>2</sup>

Schlafen	12,92 m <sup>2</sup>
Bad	3,78 m <sup>2</sup>
Kind/Büro	7,97 m <sup>2</sup>
Diele 2	5,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,41 m <sup>2</sup>

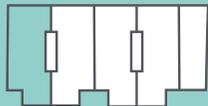
Abstellraum 2	0,62 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>72,63 m<sup>2</sup></b>
-------------------	----------------------------



# GEBÄUDE 13

## DACHGESCHOSS DACHBODEN

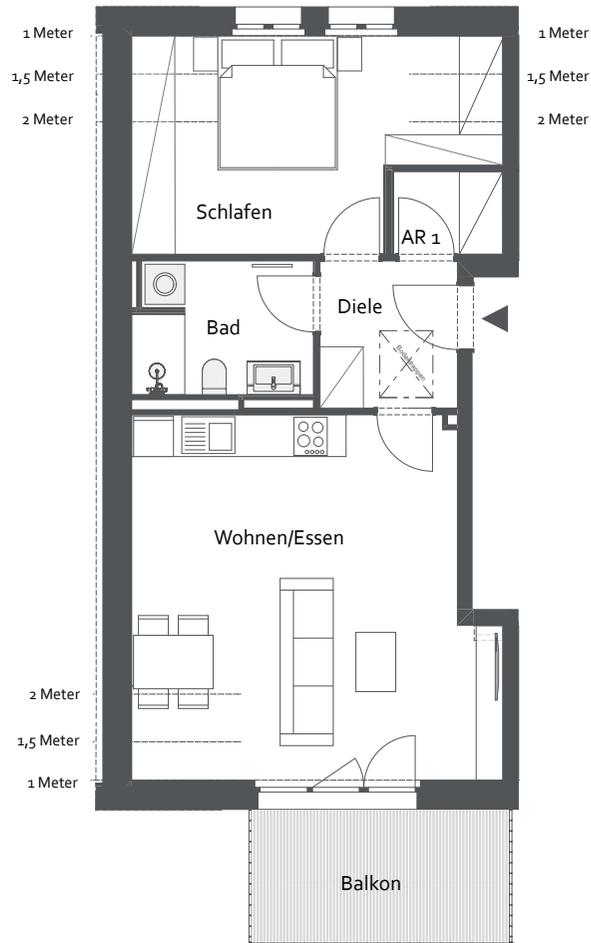


### WOHNEINHEIT 13.06

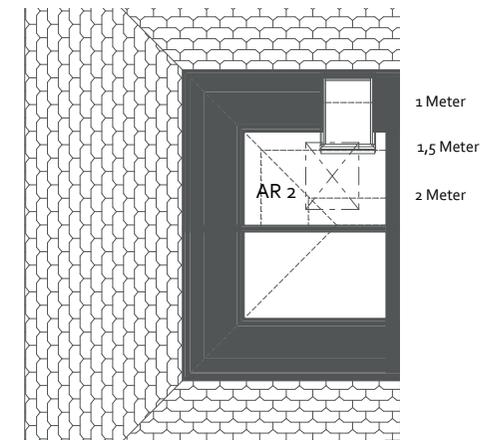
Wohnen/Essen	27,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Diele	4,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,03 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,86 m <sup>2</sup>

Abstellraum 2	1,83 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

**WOHNFLÄCHE** 59,00 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss

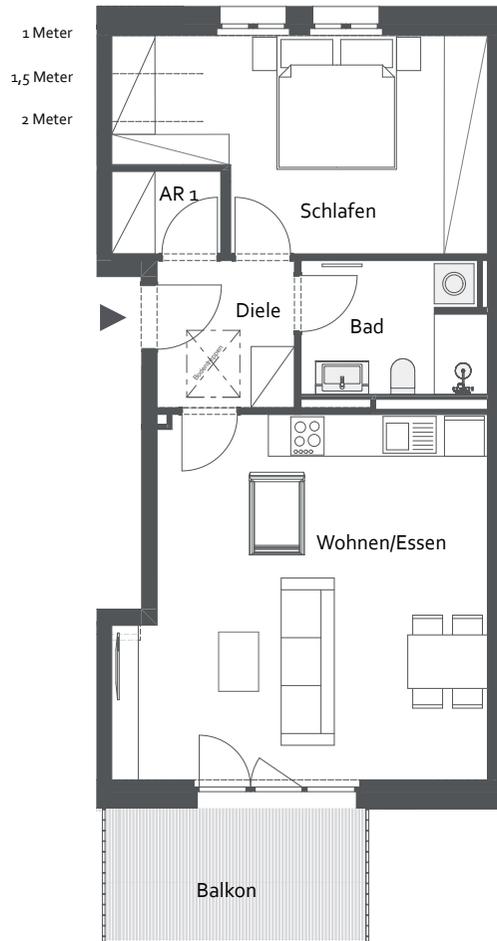


Dachboden

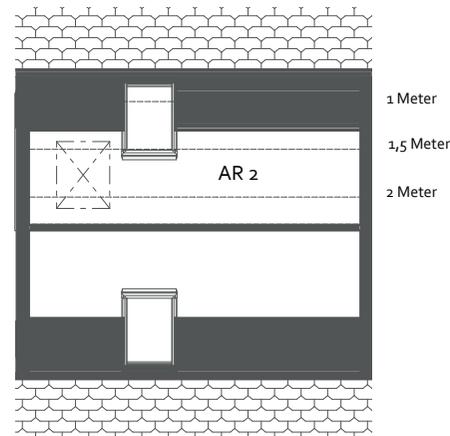


# GEBÄUDE 13

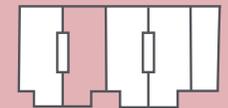
## DACHGESCHOSS DACHBODEN



Dachgeschoss



Dachboden



### WOHNEINHEIT 13.07

Wohnen/Essen	28,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,64 m <sup>2</sup>
Diele	4,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,03 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,91 m <sup>2</sup>

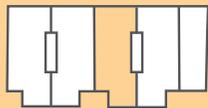
Abstellraum 2 5,10 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE 65,12 m<sup>2</sup>**



# GEBÄUDE 13

DACHGESCHOSS  
DACHBODEN

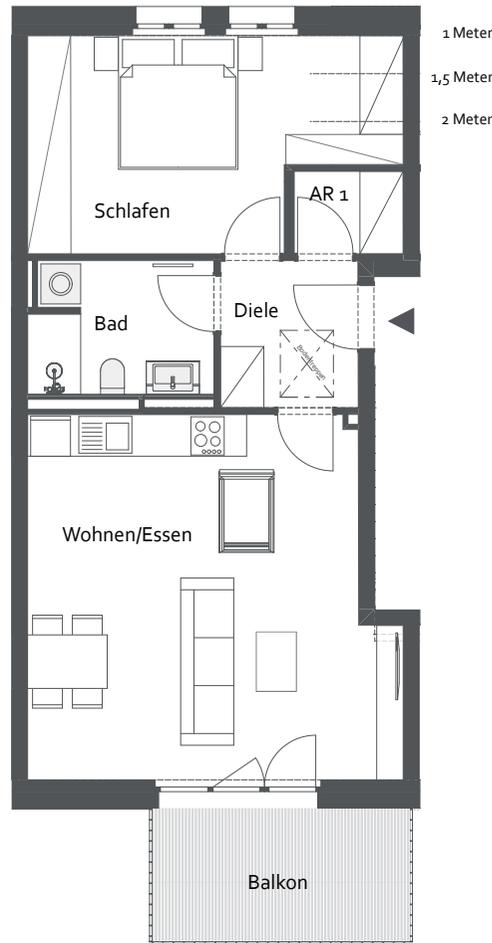


## WOHNEINHEIT 13.08

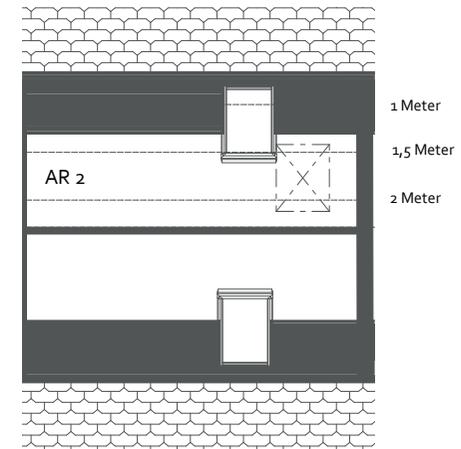
Wohnen/Essen	28,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,64 m <sup>2</sup>
Diele	4,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,03 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,86 m <sup>2</sup>

Abstellraum 2	5,10 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

**WOHNFLÄCHE** 65,09 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss

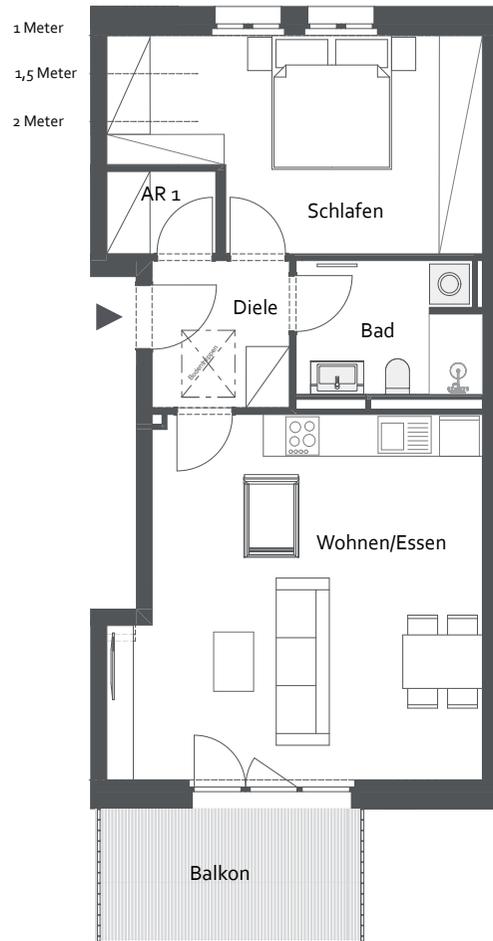


Dachboden

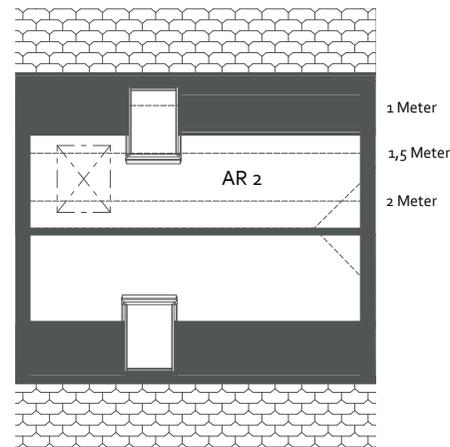


# GEBÄUDE 13

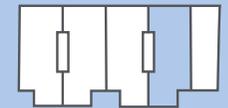
## DACHGESCHOSS DACHBODEN



Dachgeschoss



Dachboden



### WOHNEINHEIT 13.09

Wohnen/Essen	28,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,64 m <sup>2</sup>
Diele	4,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,03 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,91 m <sup>2</sup>

Abstellraum 2 5,10 m<sup>2</sup>

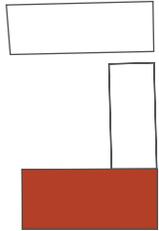
**WOHNFLÄCHE 65,12 m<sup>2</sup>**





# GEBÄUDE 15

## GESAMTÜBERSICHT



Erdgeschoss





Obergeschoss

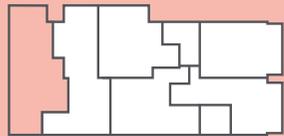


Dachgeschoss

	WE 15.01	81,61 m <sup>2</sup>
	WE 15.02	76,70 m <sup>2</sup>
	WE 15.03	73,23 m <sup>2</sup>
	WE 15.04	70,37 m <sup>2</sup>
	WE 15.05	63,39 m <sup>2</sup>
	WE 15.06	76,71 m <sup>2</sup>
	WE 15.07	81,24 m <sup>2</sup>
	WE 15.08	60,28 m <sup>2</sup>
	WE 15.09	86,48 m <sup>2</sup>
	WE 15.10	56,69 m <sup>2</sup>
	WE 15.11	67,20 m <sup>2</sup>
	WE 15.12	50,00 m <sup>2</sup>
	WE 15.13	93,47 m <sup>2</sup>
	WE 15.14	69,94 m <sup>2</sup>
	WE 15.15	85,34 m <sup>2</sup>
	WE 15.16	76,68 m <sup>2</sup>
	WE 15.17	51,42 m <sup>2</sup>
	WE 15.18	65,96 m <sup>2</sup>

# GEBÄUDE 15

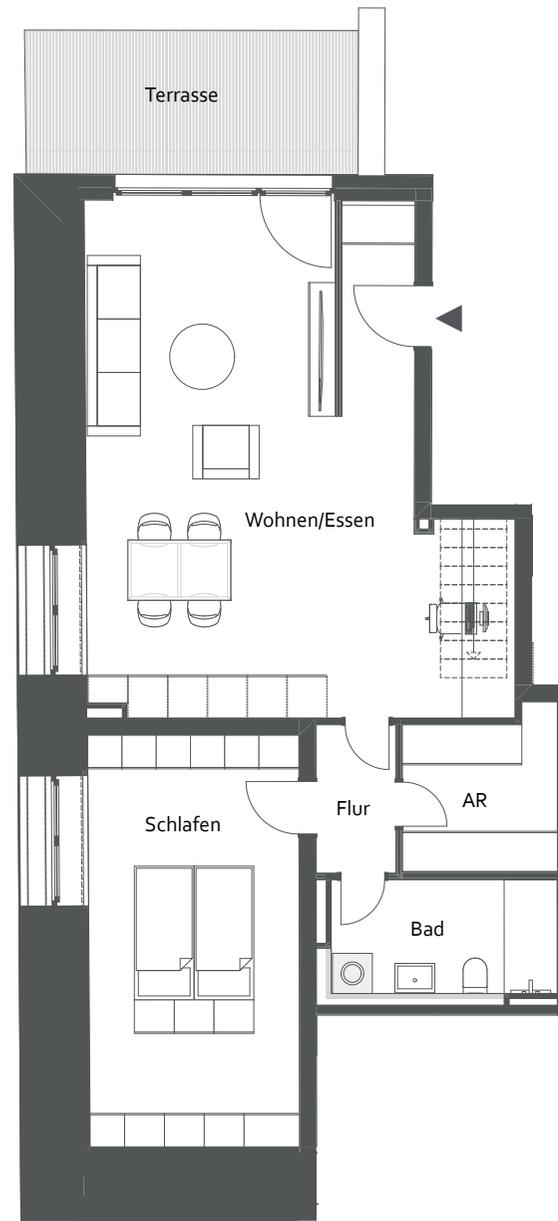
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.01

Wohnen/Essen	42,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,49 m <sup>2</sup>
Bad	6,44 m <sup>2</sup>
Flur	2,66 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,41 m <sup>2</sup>

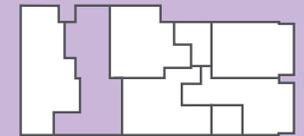
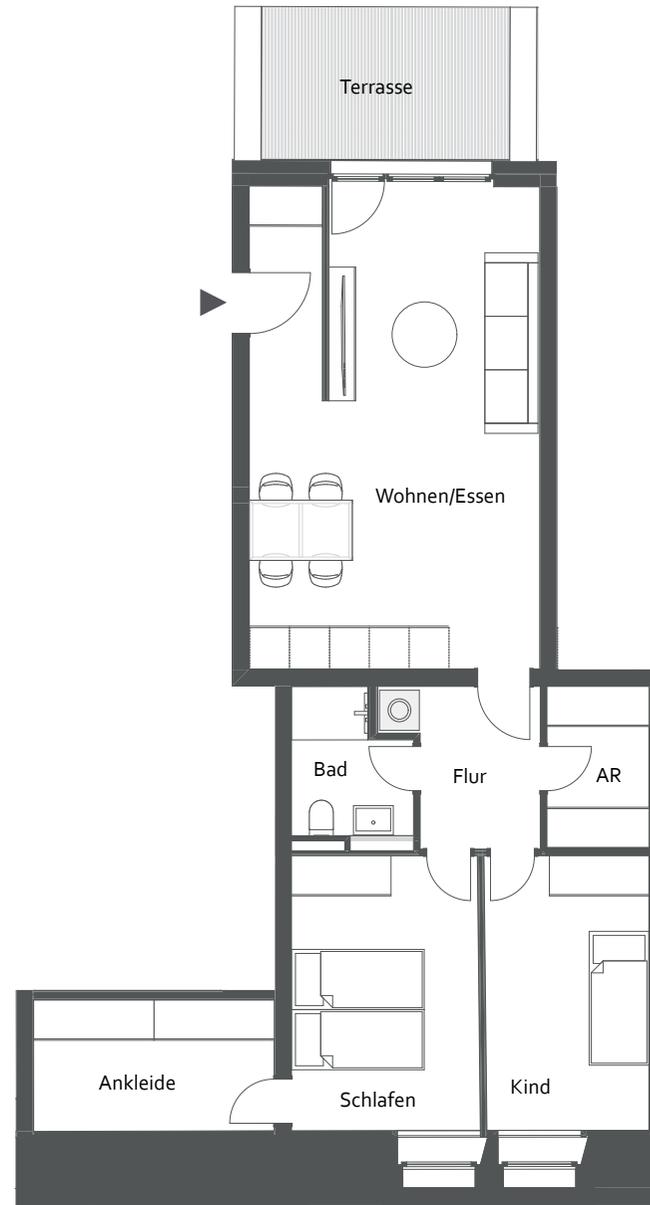
**WOHNFLÄCHE** 81,61 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

ERDGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 15.02

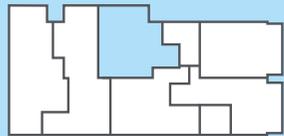
Wohnen/Essen	31,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,60 m <sup>2</sup>
Bad	3,77 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,10 m <sup>2</sup>
Kind	10,11 m <sup>2</sup>
Flur	4,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,32 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 76,70 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

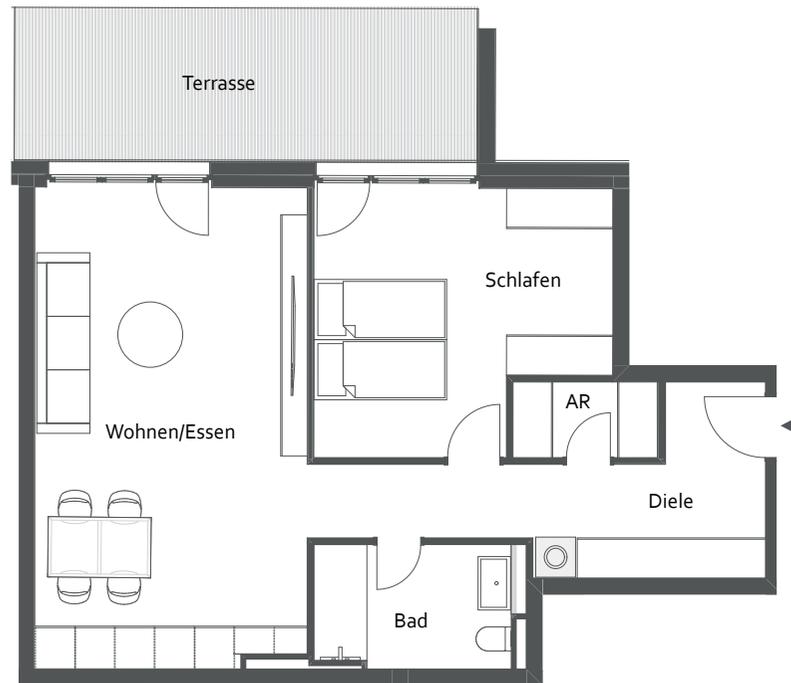
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.03

Wohnen/Essen	29,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
Diele	11,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,46 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	8,04 m <sup>2</sup>

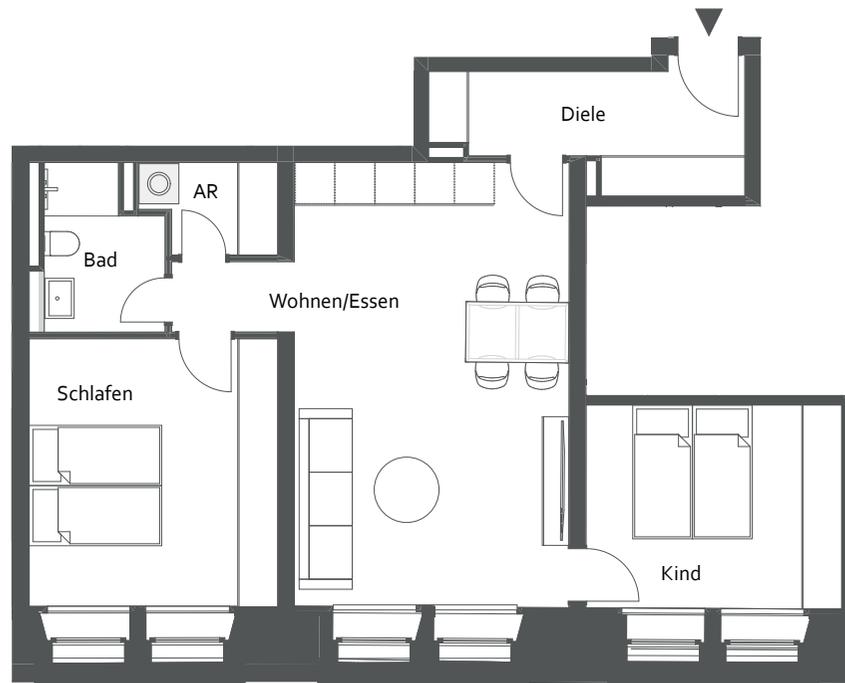
**WOHNFLÄCHE** 73,23 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

ERDGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 15.04

Wohnen/Essen	29,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,99 m <sup>2</sup>
Bad	4,15 m <sup>2</sup>
Kind	11,71 m <sup>2</sup>
Diele	7,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,62 m <sup>2</sup>

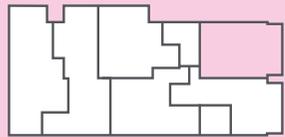
---

**WOHNFLÄCHE** 70,37 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

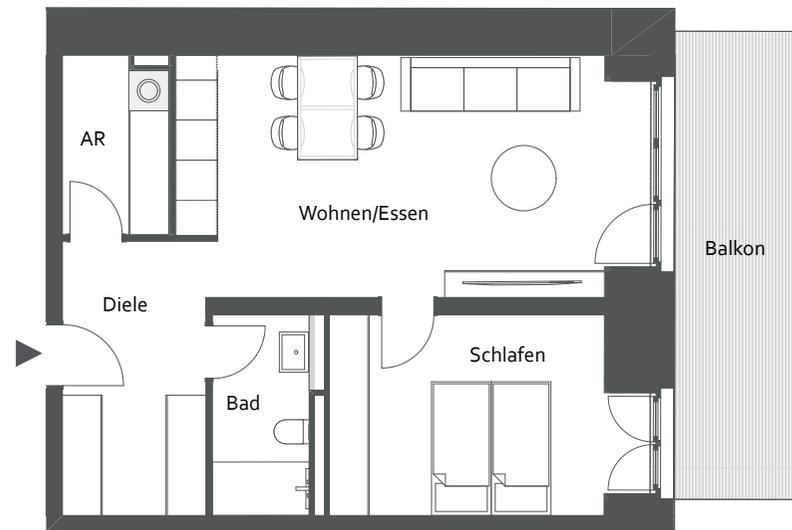
## ERDGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.05

Wohnen/Essen	25,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,60 m <sup>2</sup>
Bad	4,63 m <sup>2</sup>
Diele	8,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,15 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,00 m <sup>2</sup>

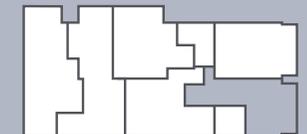
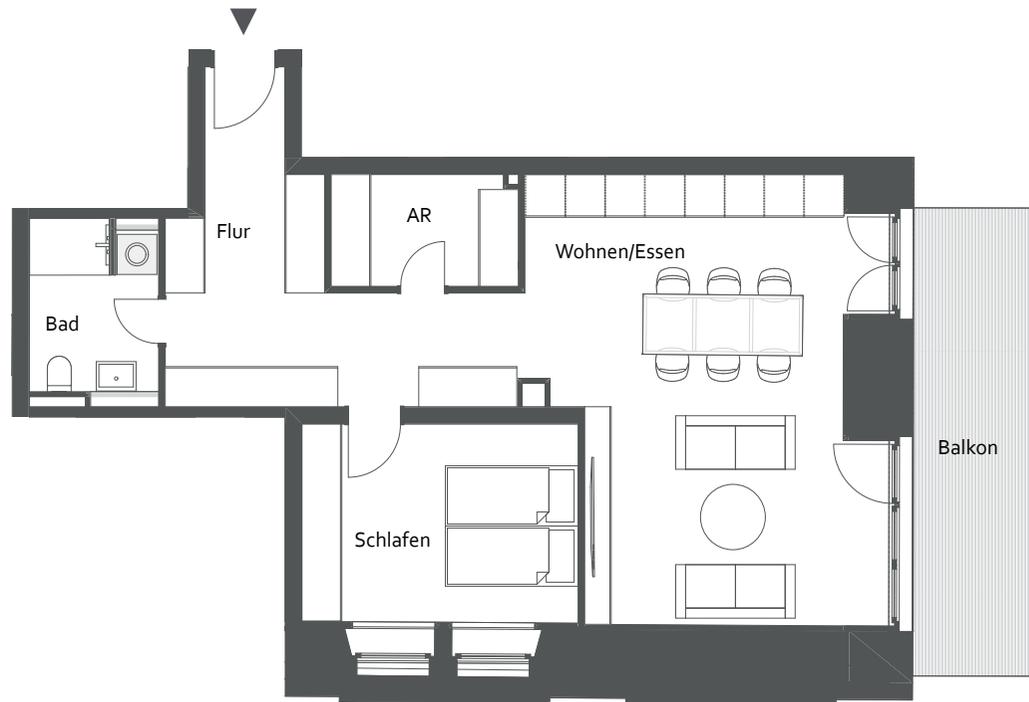
**WOHNFLÄCHE** 63,39 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

ERDGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 15,06

Wohnen/Essen	32,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,20 m <sup>2</sup>
Flur	14,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,66 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,00 m <sup>2</sup>

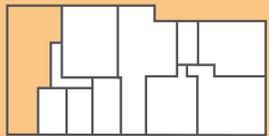
---

**WOHNFLÄCHE** 76,71 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

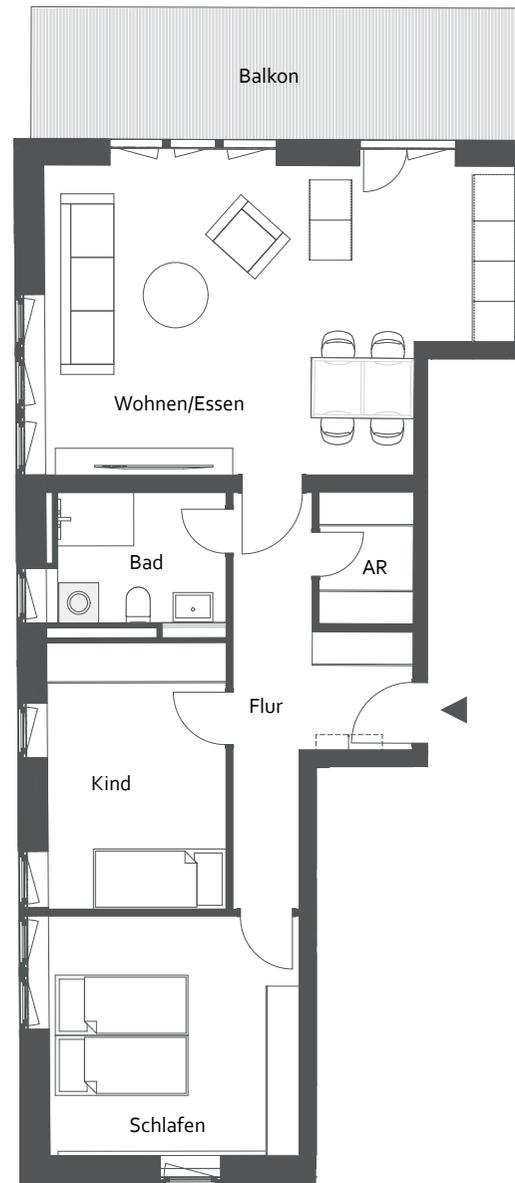
## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.07

Wohnen/Essen	30,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,94 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Kind	10,96 m <sup>2</sup>
Flur	9,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,80 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,60 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 81,24 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.08

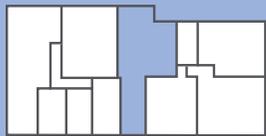
Wohnen/Essen	31,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,68 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,65 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 60,28 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

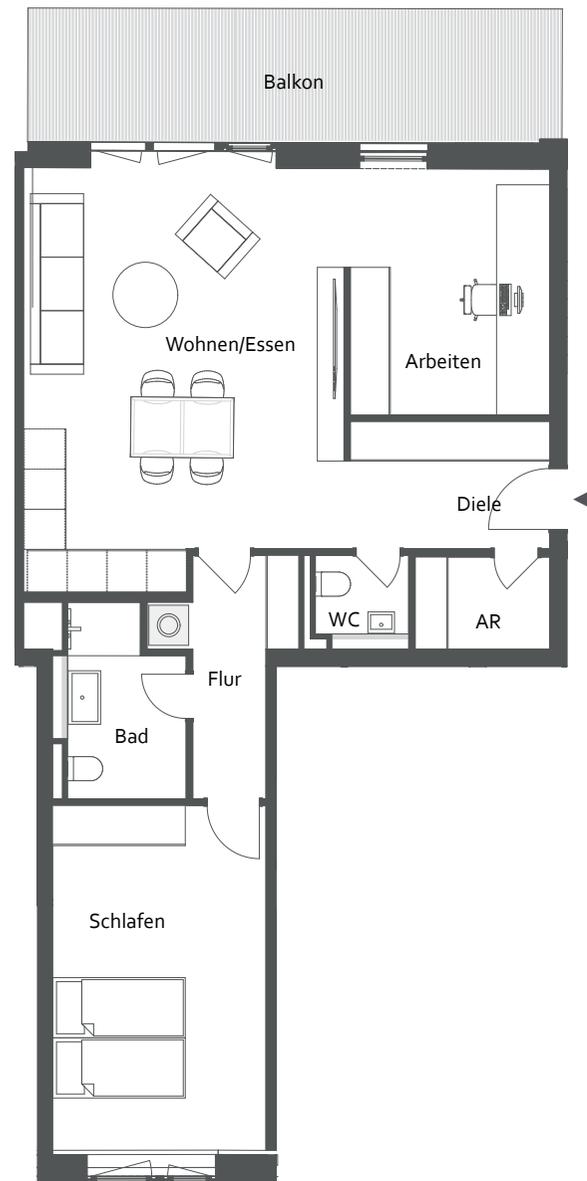
## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.09

Wohnen/Essen	29,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,97 m <sup>2</sup>
Bad	4,98 m <sup>2</sup>
WC	1,91 m <sup>2</sup>
Arbeiten	11,04 m <sup>2</sup>
Diele	5,83 m <sup>2</sup>
Flur	5,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	8,17 m <sup>2</sup>

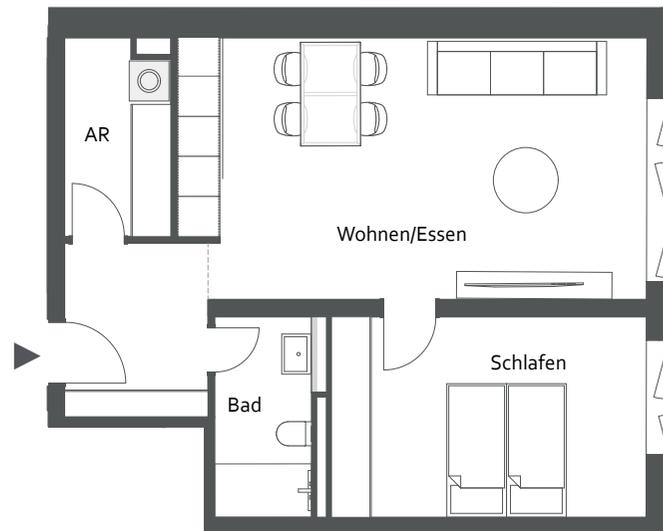
**WOHNFLÄCHE** 86,48 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

OBERGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 15.10

Wohnen/Essen	33,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,41 m <sup>2</sup>
Bad	4,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,56 m <sup>2</sup>

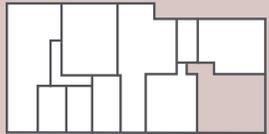
---

**WOHNFLÄCHE** 56,69 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

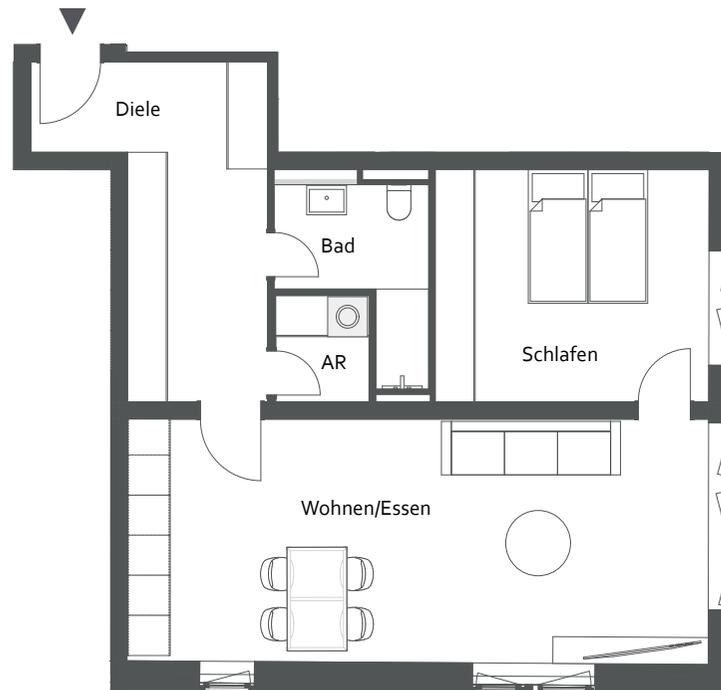
## OBERGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.11

Wohnen/Essen	32,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,52 m <sup>2</sup>
Bad	5,12 m <sup>2</sup>
Diele	12,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,23 m <sup>2</sup>

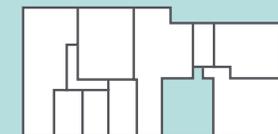
**WOHNFLÄCHE** 67,20 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

OBERGESCHOSS



## WOHNEINHEIT 15.12

Wohnen/Essen	29,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,53 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>

---

**WOHNFLÄCHE** 50,00 m<sup>2</sup>

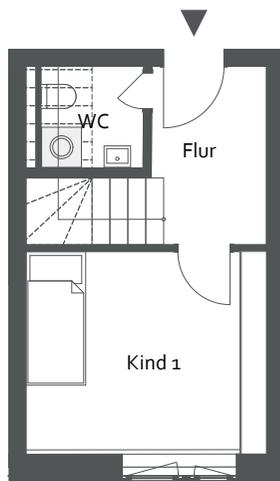




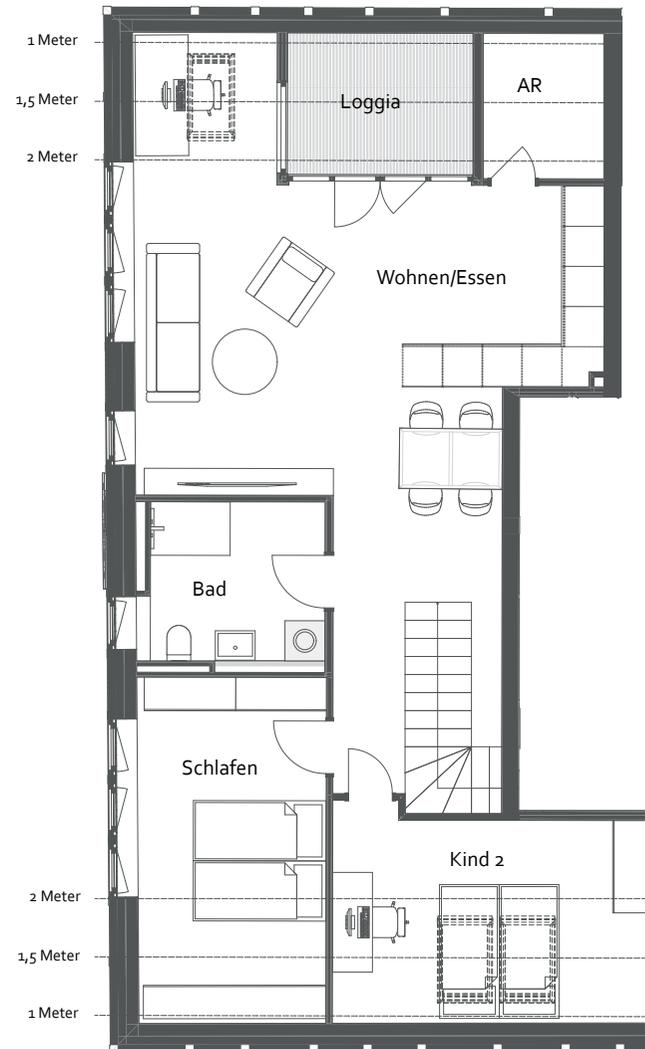


# GEBÄUDE 15

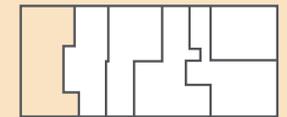
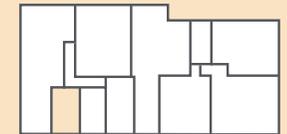
OBERGESCHOSS  
DACHGESCHOSS



Obergeschoss



Dachgeschoss



## WOHNEINHEIT 15.13

Kind 1	11,21 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Flur	4,63 m <sup>2</sup>

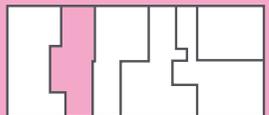
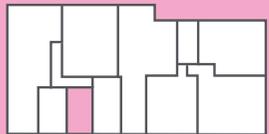
Wohnen/Essen	41,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,07 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,97 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 93,47 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

OBERGESCHOSS  
DACHGESCHOSS

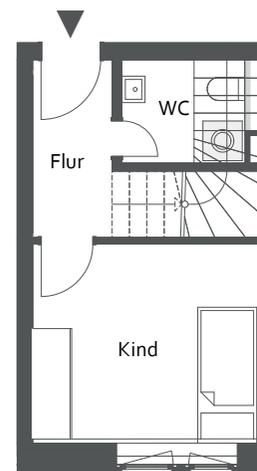


## WOHNEINHEIT 15.14

Kind	10,65 m <sup>2</sup>
WC	2,47 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>

Wohnen/Essen	34,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,89 m <sup>2</sup>
Bad	4,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,91 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,98 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 69,94 m<sup>2</sup>



Obergeschoss



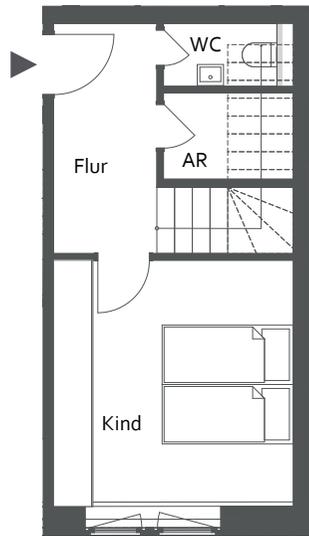
Dachgeschoss





# GEBÄUDE 15

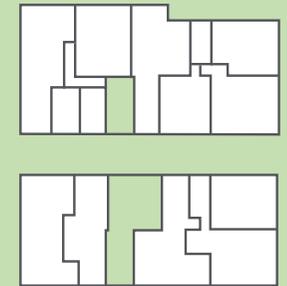
OBERGESCHOSS  
DACHGESCHOSS



Obergeschoss



Dachgeschoss



## WOHNEINHEIT 15.15

Kind	13,61 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>
Flur	5,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,44 m <sup>2</sup>

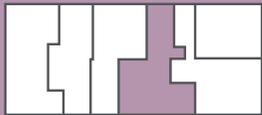
Wohnen/Essen	35,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,13 m <sup>2</sup>
Bad	5,20 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,50 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	3,33 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 85,34 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

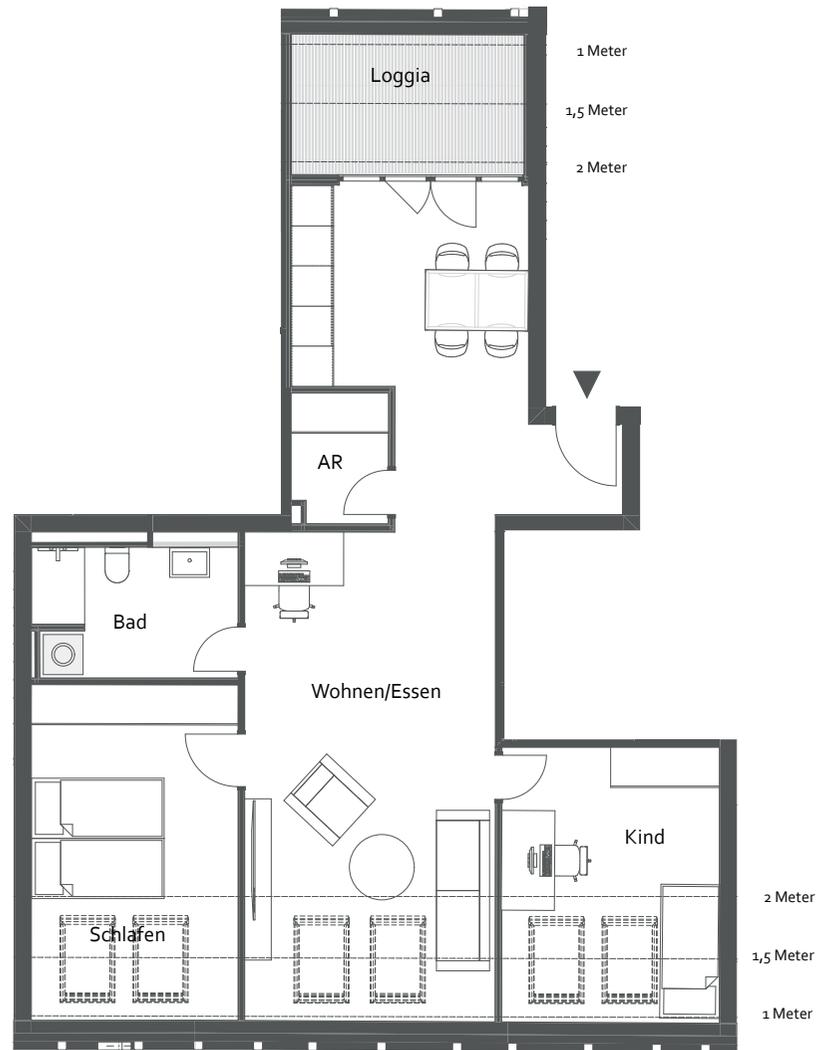
## DACHGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.16

Wohnen/Essen	40,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,20 m <sup>2</sup>
Kind	10,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	3,69 m <sup>2</sup>

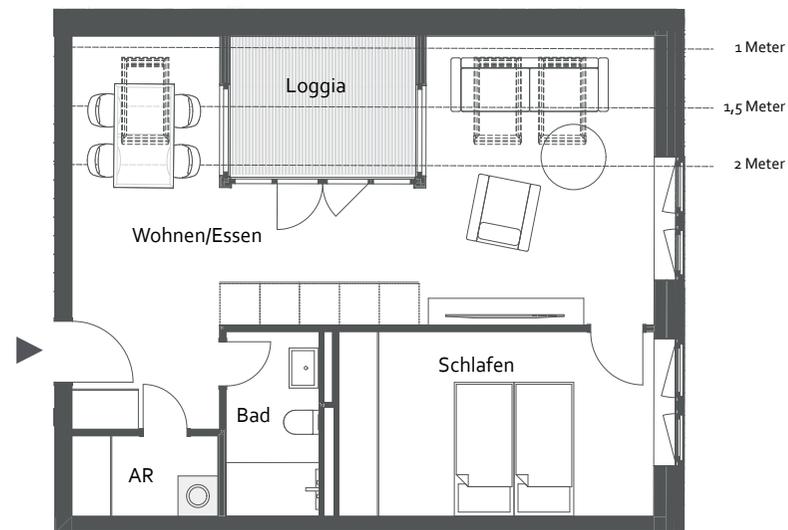
**WOHNFLÄCHE** 76,68 m<sup>2</sup>





# GEBÄUDE 15

## DACHGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.17

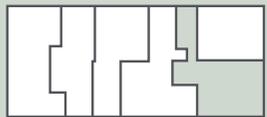
Wohnen/Essen	28,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,26 m <sup>2</sup>
Bad	4,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
Loggia (50 %)	2,96 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 51,42 m<sup>2</sup>



# GEBÄUDE 15

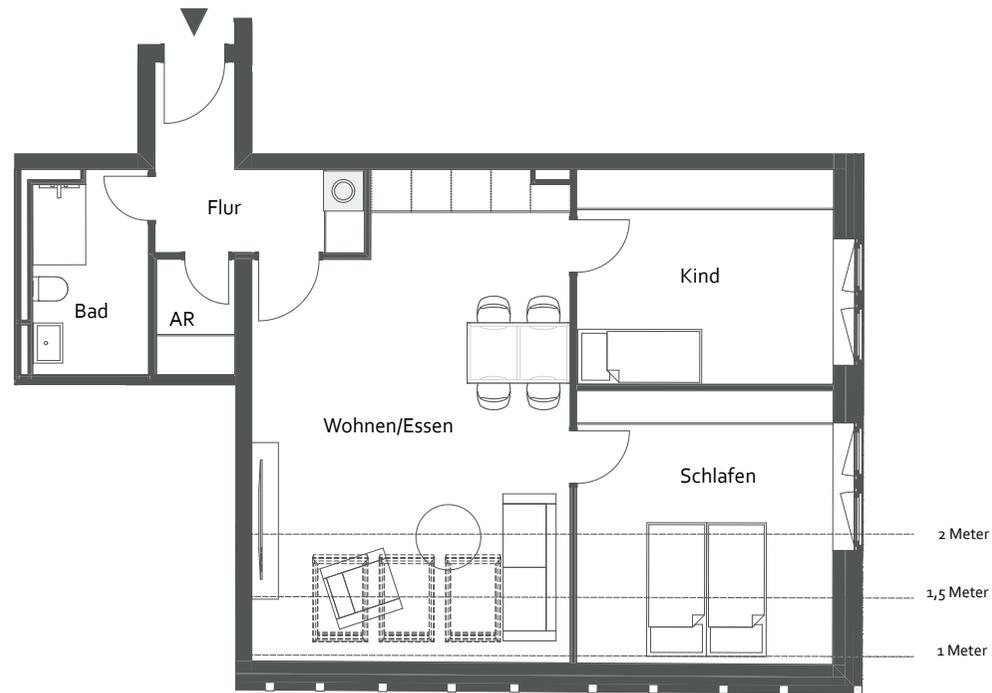
## DACHGESCHOSS



### WOHNEINHEIT 15.18

Wohnen/Essen	28,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,12 m <sup>2</sup>
Bad	5,29 m <sup>2</sup>
Kind	12,58 m <sup>2</sup>
Flur	5,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,03 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** 65,96 m<sup>2</sup>





Unverbindliche Visualisierung Gebäude 15, 13 und 11



# BAUBESCHREIBUNG

## VORBEMERKUNG

Der Baubeschreibung liegt zu Grunde, dass sich die Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zwätzen“, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Zwätzen befinden, sowie als Einzel-, Kultur- und Baudenkmal beim Landesamt für Denkmalpflege Thüringen eingetragen sind.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Zwätzen am 25.08.2021 im vereinfachten Verfahren wird das Ziel verfolgt, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen. Die sich daraus ergebenden Auflagen sind für die Sanierung und den Umbau verbindlich. Baumaßnahmen an den Gebäuden Nr. 11 und Nr. 15 sind im Rahmen der Genehmigung mit dem Denkmalamt abzustimmen und von diesem genehmigen zu lassen.

Das Bauvorhaben besteht aus der Kernsanierung der Gebäudenummern 11 und 15, dem Abriss sowie Wiederaufbau von Gebäudenummer 13 und dem gesamtheitlichen Anbau von Balkonen. Die Abriss-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten erfolgen nach den landesrechtlichen Bauvorschriften entsprechend der Baugenehmigung und werden mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den Normen und Vorschriften (z. B. DIN- bzw. EN-Normen) der zum Zeitpunkt des Bauantrages (April 2021)

gültigen Normen. Gleiches gilt für das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Ausnahmen, die den Forderungen der Energieeinsparverordnung für Baudenkmäler entgegen sprechen, können durch das Denkmalamt erlassen werden.

Aufgrund des Sanierungsgebietes und dem Erhalt der historischen Fassade kann der Wärmeschutz nach DIN bei dem Gebäude 11 und 15 nicht in dieser Form eingehalten werden. Die vorhandene Altbausubstanz wird demnach unverändert, unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und nach dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) für Baudenkmäler und unter Einhaltung der Vergaberichtlinien des BEG Wohngebäude Kredit 261 realisiert.

Es bleibt dem Sanierungsunternehmen vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind.

Die Farben der Fassaden, der Fenster, der Haustüren sowie der Treppenhäuser werden nach Absprache mit dem Denkmalamt festgelegt. Die Bauausführung bzw. die Maße können gegebenenfalls von den im Exposé dargestellten Zeichnungen abweichen. Maße für Einrichtungen, z. B. Einbauküche, sind aus diesem Grunde

im Bau zu nehmen, und zwar, nachdem der Innenputz fertiggestellt ist. Höhenunterschiede bei den Fußböden im Bereich von Türschwellen sind möglich.

Die in dem Exposé oder Bauplänen dargestellte Möblierung ist nicht im Preis enthalten und nicht Gegenstand der Verkäuferleistung, desgleichen nicht die dargestellten Pflanzungen (mit Ausnahme der unter Punkt „Außenanlagen“ beschriebenen Leistung).

Die perspektivischen Ansichten sollen einen räumlichen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabgerecht und nicht Vertragsgegenstand für die Bauausführung.

## BAUMASSNAHME

Auf dem Grundstück Jena Gutshof Zwätzen, Gemarkung Zwätzen, Flur 1, Flurstück 82/20-24 werden die Gebäude 11 und 15 kernsaniert und modernisiert, Gebäude 13 neugebaut, sodass 46 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit Anbau von Terrassen und Balkonen entstehen.

## GEBÄUDEAUSFÜHRUNG

Die vorhandene Bausubstanz der Gebäudenummer 11 und 15 bleiben in ihren Elementen und in der Fassadengestaltung in großen Teilen unverändert. Eingriffe werden nur dort vorgenommen, wo dies technisch notwendig ist (zum Beispiel aufgrund des Holzschutz-



gutachtens), sinnvoll erscheint und mit dem bauaufsichtlichen Landesrecht zu vereinbaren ist. Fehlstellen im Mauerwerk oder Betonbereich werden fachgerecht saniert. Neue tragende Wände werden in Mauerwerk oder Stahlbeton hergestellt, Installationsabmauerungen und neue Trennwände werden in Leichtmauerwerk bzw. Trockenbau ausgeführt. Abdichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgen mittels horizontaler und vertikaler Maßnahmen mit zugelassenen Baustoffen.

### ZIMMERARBEITEN

Die Dachstühle von den Gebäuden 11 und 15 werden nach den Regeln der Zimmermannkunst, der Statik, den Planungsunterlagen und entsprechend den Anforderungen des Denkmalamtes neu aufgebaut. Die genaue Ausführung ist noch mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Die Gestaltung des Daches von Haus 13 wird den Bestandsgebäuden angepasst.

### DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEITEN

Die Dacheindeckungen werden nach Absprache mit dem Denkmalamt vollständig neu errichtet. Sofern in den Bauplänen Dachflächenfenster vorgesehen sind, werden diese in die Dachhaut eingesetzt, und zwar als Fabrikat „Velux“ oder gleichwertig. Die senkrechten Gaubenflächen werden der Fassade angepasst bzw. in Zink mit Antidröhnband in Absprache mit dem Denkmalamt ausgeführt. Alle Häuser erhalten neue Verblechungen und Schneefanggitter aus Titanzinkblech. Die

Entwässerung erfolgt über Fallrohre, welche ebenfalls in Zink ausgeführt werden. Schneefanggitter werden entsprechend den Erfordernissen in den Zugangs- und Terrassen-/Balkonbereichen ausgeführt.

### HEIZUNG

Die Hauptwärmeerzeugung erfolgt über Wärmepumpen, soweit technisch und wirtschaftlich möglich. Der Heizungsverbrauch wird durch Wärmemengenzähler für jedes Haus sowie für jede Einheit separat erfasst. Die Installation der gemieteten Verbrauchsmessgeräte erfolgt bauseits. Dabei sind Verträge über die Miete der Verbrauchsmessgeräte und Abrechnung der Heizkosten über die WEG abzuschließen.



Die Erwärmung erfolgt in den einzelnen Einheiten über eine Fußbodenheizung. Falls statisch notwendig, wird die Fußbodenheizung durch Decken- und/oder Wandheizung ersetzt. Die Ermittlung des Verlegeabstandes der Heizrohre der Fußbodenheizung erfolgt durch den Hersteller. Jeder Raum ist individuell über ein elektronisches Raumthermostat regelbar.

### SANITÄRINSTALLATION

Die Warm- und Kaltwasserleitungen zu allen Sanitär-objekten werden komplett erneuert. Für Brauchwasser werden die Steig- und Hauptleitungen in Mehrschicht-Metallverbundrohr oder PE-Rohr nach Systemwahl des Bauträgers ausgeführt und für Abwasser-Hauptfallleitungen in db20 Schallschutzabwasserrohren, ansonsten PVC/HT-Rohre eingebaut. Die Verteilung der schallgedämmten Versorgungsleitungen erfolgt über Versorgungsschächte in die Wohneinheiten. Innerhalb der Einheiten werden sämtliche Leitungen nicht sichtbar auf der Rohdecke, in den Vorwänden oder in den Schächten usw. verlegt. Alle Decken- und Wanddurchbrüche in andere Brandabschnitte werden mit einer für dieses System zugelassenen Rohrabschottung F30-F90 gemäß den einschlägigen Brandschutzvorschriften und Brandschutzgutachten versehen. Es ist möglich, dass Deckenbereiche oder Nebenräume aufgrund von Leitungsführungen abgehängt werden müssen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit Durchlauferhitzern, soweit technisch und wirtschaftlich möglich. Jede Einheit erhält je nach Abstand der Entnahmestellen einen oder mehrere gemietete Kalt-/Warmwassermengen- Durchflusszähler. Allgemeine Wasserentnahmestellen, z. B. im Erdgeschoss oder Garten, werden, wenn vorhanden, ebenfalls mit eigenen Zählvorrichtungen ausgestattet. Es werden möglichst bodengleiche Duschen eingebaut. Für die Sanitärgegenstände aus weißer Keramik werden namhafte, qualitativ wertige Objekte der Firma Villeroy & Boch oder gleichwertig verwendet. Die Armaturen



Referenzobjekt 1. Bauabschnitt



werden in verchromter Ausführung als Einhebelarmaturen der Marke Grohe oder gleichwertig verbaut.

### **Badezimmer**

- Regendusche, möglichst bodengleich
- Duschtrennung mit einer Glastür oder einer Trennwand
- Waschbecken ca. 60 x 55 cm groß mit Einhandmischbatterie
- Kristallspiegel
- Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, unterputz
- WC-Rollenhalter
- Handtuchheizkörper

Die genaue Festlegung zur Dusch- und Waschbeckengröße erfolgt durch den Bauträger und kann ggf. abweichen. Auf Kundenwunsch und käuferseitiger Kostenübernahme können innerhalb der Planung Änderungen bis zum unterzeichneten Kaufvertrag vorgenommen werden.

### **Gästebad/WC (sofern vorgesehen)**

- Waschbecken ca. 55 x 42 cm groß mit Einhandmischbatterie
- Kristallspiegel
- Wand-WC mit Unterspülkasten, unterputz
- WC-Rollenhalter
- Handtuchheizkörper (wenn Dusche vorhanden)
- z.T. Dusche möglichst bodengleich, Schlauchbrause
- Duschtrennung mit einer Glastür oder einer Trennwand

Die genaue Festlegung zur Dusch-, Waschbecken und Badewannengröße erfolgt durch den Bauträger und kann ggf. abweichen. Auf Kundenwunsch und käuferseitiger Kostenübernahme können innerhalb der Planung Änderungen bis zum unterzeichneten Kaufvertrag vorgenommen werden.

### **Küche**

In der Küche ist ein Zu- und Abfluss für die Spüle vorgesehen. Ein Kaltwasserventil mit Absperrung wird zum Anschluss der Spülmaschine eingebaut. Für die Waschmaschine werden ein Abfluss mit Siphon und eine Kaltwasserleitung mit Wasserhahn eingebaut. (Alternativ im Bad/WC oder HWR)

### **ELEKTROINSTALLATION**

Die Elektroinstallation wird komplett neu gebaut. Die Steckdosen werden abweichend zu den Bestimmungen des VDE einzeln gezählt. Alle weiteren Arbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen des VDE und gemäß DIN ausgeführt. Die Hauptsicherungen und die Zählerkästen werden im Hausanschlussraum installiert.

### **Wohnräume**

- 7 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle, bei separatem Essplatz erfolgt
- 1 zusätzliche Brennstelle (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)
- 1 Telefon/Datenanschluss

### **Terrassen/Balkone/Loggien**

- 1 Steckdose (schaltbar)

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung einschließlich Balkonleuchte
- Außenzapfstelle als Sonderwunsch und käuferseitiger Kostenübernahme

### **Diele/Flure**

- 1-2 Deckenbrennstellen nach Erfordernis mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung
- 2 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)
- 1 Telefon/Datenanschluss
- 1 Haustüröffner mit Gegensprechanlage und Videofunktion (In Maisonettewohnungen befindet sich die Anlage abweichend im Wohnbereich)

### **Eltern-Schlafräume**

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)
- 4 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Telefon/Datenanschluss

### **Kinder-/Arbeitszimmer**

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 5 Steckdosen, davon eine unter Lichtschalter
- 1 Telefon/Datenanschluss

### **Bäder/WC**

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung bzw. je nach Badgröße
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen



Bei innenliegenden Bädern wird eine mechanische Entlüftung mit Nachlaufrelais eingebaut.

### Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung (alternativ Einbau- oder Aufbaustrahler)
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- Ggf. 1 Anschluss für Waschmaschine
- 7 Steckdosen

### Nebenträume

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

### Heizungsräume

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Heizungsnotschalter im Flur

### Abstellräume

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- z. T. 2 Steckdosen für Waschmaschine/Trockner

### Treppenhäuser allgemein

Decken- / Wandleuchten in ausreichender Anzahl

### Haustüren

- Klingelanlage

- Gegensprechanlage mit Videokamera (siehe Diele)
- Außenbeleuchtung in ausreichender Anzahl

### RAUCHMELDER

In allen notwendigen Räumlichkeiten werden durch den Verkäufer laut den Vorgaben aus dem Brandschutzkonzept der laufenden Baubegleitung durch den Brandschutzsachverständigen Rauchmelder installiert. Dabei ist neben einem Vertrag über die Mietgeräte, ein Wartungsvertrag über die WEG abzuschließen.

### TELEKOMMUNIKATION UND FERNSEHEN

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird ebenfalls in den Hausanschlussräumen hergestellt. Die Beantragung eines Telefonanschlusses obliegt dem Käufer/Mieter bzw. der WEG selbst

### FENSTER

Es werden neue Holzfenster und Fenstertüren mit 2-facher Isolierverglasung in Abstimmung mit dem Denkmalamt eingebaut. Die Fenster und Balkontüren erhalten Beschläge vom Fabrikat Hoppe in Edelstahl oder gleichwertig. Jeder Raum (sofern nicht innenliegend) bekommt mindestens einen Flügel mit Dreh-Kippbeschlag.

Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss werden mit Isolierverglasung (siehe Beschreibung "Dachdeckerarbeiten") ausgeführt. Entsprechend Herstellerangaben wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung zwingend empfohlen.

### FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke der Wohnräume werden aus Naturstein hergestellt. Die Ablagen der Bäder/WCs, soweit vorhanden, werden mit den Wandfliesen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden mit Titanzink-Fensterblechen abgedeckt. Gleiches gilt für die Balkonaustritte und die bodentiefen Elemente. Die Ausführung erfolgt im Rahmen der Genehmigung durch die Denkmalbehörde.

### INNENPUTZ

Die Putzflächen der Innenwände und Decken werden ausgebessert und falls erforderlich erneuert. Soweit aus Denkmalschutzgründen keine Außendämmung möglich ist, wird ein innenliegender Wärmedämmputz aufgebracht bzw. bei Freigabe durch das Denkmalamt erfolgt eine mineralische Dämmung. Neu gemauerte Wände werden mit glattem Haftputz versehen.

### DACHAUSBAU

Die Dächer erhalten eine Aufdachdämmung entsprechend den Berechnungen der Wärmeschutzverordnung.



Referenzobjekt 1. Bauabschnitt

Innen werden Rigipsplatten als Verkleidung (Trockenbau) eingebaut.



Aufgrund von unvermeidlichen Bewegungen des Dachstuhls kann es zu Haar-Rissen kommen, vereinzelt können sich auch Stöße der Gipskartonplatte abzeichnen. Dies ist trotz sorgfältiger Bauausführung nicht völlig auszuschließen und stellt keinen Mangel dar. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung erfolgt im Rahmen der Genehmigung durch die Denkmalbehörde. Je nach Freigabe durch das Denkmalamt wird Porenbeton, Vollwärmeschutz oder das bestehende Fachwerk als Vorhangfassade ausgeführt.

### TREPPEN

Die Treppenhäuser werden stil- und fachgerecht erstellt. Die Ausführung erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### BRIEFKÄSTEN

Die Erdgeschoss-Wohnungen Hausnr. 11 erhalten eigene Briefkästen in der Nähe des Gebäudes. Für das restliche Gebäude 11, das Gebäude 13 und Gebäude 15 wird eine zentrale Gesamtanlage für den Briefeingang installiert. Die Klingeltableaus und die Außenvideogegensprechanlagen werden in die Außenwand unmittelbar an den Hauseingangstüren integriert. Die farbliche Abstimmung erfolgt mit dem Denkmalamt.

### HAUSTÜREN

Die Haustüren werden nach Vorgabe Denkmalamt

erstellt. Die neuen Eingangstüren erhalten Schlösser mit Sicherheitsbeschlägen. Die Festlegung erfolgt mit dem Brandschutzkonzept und dem Denkmalamt. Entsprechend Musterbauordnung wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung empfohlen.

### INNENTÜREN

Die Wohnungseingangs- und Innentüren werden nach Abstimmung mit dem Denkmalamt hergestellt. Alle Türen, Farbe weiß, erhalten Beschläge Fabrikat Hoppe in Edelstahl oder gleichwertig sowie passende Türgriffe. Türelemente in den Nebenräumen werden zum Teil als T 30 Türen mit Stahlzarge ausgeführt, sofern vom Brandschutz gefordert. Entsprechend Musterbauordnung wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung empfohlen.



### SCHLIESSANLAGE

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralhauptschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt dabei: Wohnungstür, Hauseingangstür und Fahrradkeller

### FLIESENARBEITEN

Die Bäder erhalten einen Boden aus großformatigen italienischen Fliesen – Bottega Caliza 59,6x59,6cm der Marke Porcelanosa Grupo.

Die Dusch- bzw. Nassbereiche erhalten Wandfliesen – Bottega Caliza 45,0x120,0 – bis zu einer Höhe von 2,10 m. Hier werden hochwertige Akzente durch Bottega Caliza Marbella Stone 45,0x120,0cm oder gleichwertig gesetzt. Die übrigen Wandflächen ab 1,20m werden weiß gestrichen. Geschlossene Küchen erhalten einen Fußbodenbelag aus Feinsteinzeug oder gleichwertig mit Sockel (Materialpreis bis zu 70,-€/qm inkl. MwSt.).

Alle Eckschutzschienen bei Fliesenarbeiten werden in Edelstahl gebürstet ausgeführt. Die Fugen in den Nassräumen zwischen Wand- und Bodenbelag, Küchenfußboden und Fliesensockel sowie zwischen Badewanne und Wandfliesen werden dauerelastisch ausgefügt. Mit elastischen Fugendichtmassen gefüllte Fugen sind je nach Beanspruchung wartungsbedürftig.

Die Treppenhäuser erhalten einen Fliesenbelag.

### MALERARBEITEN

Alle Geschossdecken sowie Wände innerhalb der Woh-



nungen werden gespachtelt und zweifach mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Gleiches gilt für die Rigipsplatten. Die Wände und Dachsrägen erhalten zusätzlich ein Malervlies, ausgenommen Bäder, WCs und Abstellräume. Alle Stahlteile in den Wohnungen sowie Treppenhäusern werden farbig lackiert. Der Sockelbereich im Treppenhaus wird zusätzlich bis zu einer Höhe von ca. einem Meter farblich abgesetzt. Alle sonstigen Flächen im Treppenhaus erhalten einen zweifarbenen Anstrich mit Dispersionsfarbe.

### OBERBODENARBEITEN

Die Wohnungen erhalten Echtholzdielen – Wunderwerk Parkett LHD Eiche Rustikal, NS 3,00mm oder gleichwertig. Als Fußleisten werden passende Holzfußleisten in weißangebracht. Die Fugen zwischen den verschiedenen Bodenbelägen werden – falls erforderlich – mit Edelstahlschienen überdeckt.



Referenzobjekt 1. Bauabschnitt

### BALKONE/TERRASSEN/LOGGIEN

Die Balkone erhalten ein Stabstahlgeländer. Die Farbe und Ausführung wird mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Die Loggien, Balkone und Terrassen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug der Marke Villeroy & Boch (59,5x59,5cm) oder gleichwertig. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung und vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes.

### ABSTELLFLÄCHEN

Sofern in den Grundrisszeichnungen Abstellflächen/ Abstellräume vorgesehen sind, handelt es sich um Raumnischen, die in der gleichen Qualität wie der dazugehörige Raum ausgebaut werden. Die Raumhöhen können hier abweichen.

### AUSSENANLAGEN

Die Oberflächen der Parkplätze, der überdachten Fahrradstellflächen, Zuwegungen sowie des eingehausten Müllplatzes erhalten einen Belag in Abstimmung mit dem Denkmalamt. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt entsprechend den örtlichen Verhältnissen und in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### MÜLLPLATZ/MÜLLBOXEN

Für die Mülltonnen wird in ausreichender Größe im Außenbereich des Objektes ein Müllplatz errichtet.

### ALLGEMEINES

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie durch behördliche An-

ordnungen veranlasst wurden oder wenn sie sich technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung. Solche Abweichungen dürfen aber nicht wertmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein. (§ 315 BGB) Weitergehende Abweichungen von den Plänen oder der Baubeschreibung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

### ABMAUERUNGEN UND VERKOFFERUNGEN

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Ver- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken und Verkofferungen erforderlich machen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkpläne angegeben werden. Vormauerungen, Schachtverkleidungen und Verkofferungen werden entsprechend den Werkplänen des Architekten in Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt. Die Wasser-/ Elektro-/ und Wärmemengenzähler werden durch den Erwerber gemietet und durch den Verkäufer installiert. Aufgrund von Gewährleistungsansprüchen sowie der gesetzlichen Verpflichtung zur Prüfung der Eichintervalle ist ein Wartungsvertrag hierfür abzuschließen.

\* Darstellungen enthalten Sonderausstattungen, vertragsrelevant ist die notariell beurkundete Verkaufsbaubeschreibung.



Referenzobjekt 1. Bauabschnitt



Referenzobjekt 1. Bauabschnitt



## GEWÄHRLEISTUNG

Entsprechend BGB, 5 Jahre

Das Errichten von Gebäuden ist eine handwerkliche Unikaterstellung, die handwerkliche Abweichungen aufweisen können und physikalischen Gesetzmäßigkeiten, gerade in Bezug auf Austrocknung, Materialverhalten und Inhomogenität der verwendeten Materialien unterliegen. Für die Baufeuchtigkeit gilt, dass üblicherweise ein Bauwerk nach Eintrag von hohen Feuchtekonzentrationen durch Baumaßnahmen eine entsprechende Zeit, abhängig von der Nutzung und der eingetragenen Feuchtigkeitsmenge, austrocknen muss.

Der Austrocknungsprozess kann zu zusätzlichen Zwängungen im Gebäude mit entsprechenden Reaktionen wie Verformungen und Rissbildungen führen. Rissbildungen sind in einem Bauwerk generell nicht zu vermeiden und stellen deshalb keinen Mangel dar. Gemäß dem Verlauf bzw. der Größe der Rissbildungen können diese als geringfügige hinnehmbare Rissbildungen bewertet werden. Die noch zulässige Größe regeln einschlägige Richtlinien und bautechnische Normen.

Für Stahlbetonbauten, Putzflächen, Holzbauwerke, Mauerwerkskonstruktionen u.a. liegen Richtwerte für zulässige Größen von Rissen vor. Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen. (Austrocknungszeit ca. zwei Jahre). Von dem Lagern von feuchteanfälligem Material im Untergeschoss wird abgeraten. Auch können Verfärbungen in Bauteilen,

Putzen, Holz etc., die aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, die ebenfalls keinen Mangel darstellen. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind. Die ausreichende Belüftung und Beheizung der Räume ist Sache des Käufers. Dasselbe gilt für Risse in dauerelastischen Verfügungen (sogenannte Wartungsfugen). Die Verfügungen werden einmal zur Übergabe durch den Verkäufer ausgeführt; eine eventuell notwendige Nachverfugung obliegt dem Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

Des Weiteren wird empfohlen, in bestimmten Zyklen die Wartungen von Bauteilen und Baukonstruktionen durchzuführen, die einem erhöhten Verschleiß unterliegen bzw. einer besonderen Pflege bedürfen, durchzuführen. Hierbei handelt es sich um sicherheitsrelevante Anlagen (Aufzüge, Brandmeldeanlagen, Tore, Schranken u.a.), Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen, Dachkonstruktionen und Entwässerungsanlagen sowie dichtigkeitsrelevante Anlagen und Anschlüsse im Außen- und Innenbereich.

Der Witterung ausgesetzte (z. B. Fenster/Türen) sowie mechanisch beanspruchte Bauteile (Innentüren) müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und gewartet werden. Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auch während der Gewährleistungsfristen durchzuführen. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass der

Käufer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der Verwalter zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche, die erforderlichen Wartungsverträge abschließt. Die in dieser Baubeschreibung gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Der Herausgeber steht dem Käufer für ergänzende Fragen zur Verfügung.

Die Sachmängelrechte des Käufers werden ausschließlich nach den vertraglichen Regelungen bestimmt.



# ENERGIEKONZEPT

In der heutigen Zeit wird es immer wichtiger, bei der Planung von Wohnungsimmobilien auch an die Umwelt zu denken. Ein wichtiges Augenmerk wird bei der Projektierung des Gutshofes auf ökologische und ökonomische Aspekte gelegt. Das Ziel unseres Energiekonzepts ist es, durch höchsten ökonomischen Anspruch die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.

Die vorhandene Altbausubstanz wird unverändert, unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und nach dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) für Baudenkmäler und unter Einhaltung der Vergaberichtlinien des BEG Wohngebäude Kredit 261 realisiert.

Durch Nutzung dieses Programms kommen Investoren in den Genuss eines zinsvergünstigten Darlehens mit bis zu 120.000,00 € pro Einheit und einem Tilgungszuschuss von 5 % bezogen auf die Kreditsumme, bis zu max. 6.000 €.

Für die Beantragung dieses Darlehens und des Zuschusses ist ein Energieberater notwendig, dieser erhält für seine Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von 5 % des Tilgungszuschusses und ist vom Investor zu bezahlen.

Der Neubau dagegen wird nach GEG für Neubau realisiert.

Stand Dezember 2024





# KAUFPREISLISTE HAUS 11

WE-Nr.:	Größe gesamt in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer	Kaufpreis / m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Stellplatz (Anzahl/KP)	Kaufpreis gesamt in €	Anteil Grundstück in m <sup>2</sup>	WEG-Anteil	Grund und Boden in € (10%)	Altbausubstanz in € (15%)	Neubauanteil in € (90%)	Sanierungsanteil in € (75%)	KfW Anteil	Tilgungs- zuschuss	
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 11</b>				<b>7.290 €/m<sup>2</sup></b>											
WE 11.01	76,02	1/2	7.290 €	554.200 €	1	20.000 €	574.200 €	96,35	237,31	55.420 €	83.130 €	-	415.650 €	120.000 €	5%
WE 11.02	76,02	1/2	7.290 €	554.190 €	1	20.000 €	574.190 €	96,35	237,31	55.419 €	83.129 €	-	415.643 €	120.000 €	5%
WE 11.03	75,58	1/2	7.290 €	551.000 €	1	20.000 €	571.000 €	95,79	235,94	55.100 €	82.650 €	-	413.250 €	120.000 €	5%
WE 11.04	75,29	1/2	7.290 €	548.900 €	1	20.000 €	568.900 €	95,42	235,03	54.890 €	82.335 €	-	411.675 €	120.000 €	5%
WE 11.05	77,50	1/2	7.290 €	565.000 €	1	20.000 €	585.000 €	98,22	241,93	56.500 €	84.750 €	-	423.750 €	120.000 €	5%
WE 11.06	74,71	1/2	7.291 €	544.700 €	1	20.000 €	564.700 €	94,69	233,22	54.470 €	81.705 €	-	408.525 €	120.000 €	5%
WE 11.07	124,56	4	7.290 €	908.100 €	1	20.000 €	928.100 €	157,87	388,84	90.810 €	136.215 €	-	681.075 €	120.000 €	5%
WE 11.08	58,91	2	7.291 €	429.500 €	0	- €	429.500 €	74,66	183,90	42.950 €	64.425 €	-	322.125 €	120.000 €	5%
WE 11.09	58,92	2	7.290 €	429.530 €	0	- €	429.530 €	74,68	183,93	42.953 €	64.430 €	-	322.148 €	120.000 €	5%
WE 11.10	58,91	2	7.291 €	429.500 €	0	- €	429.500 €	74,66	183,90	42.950 €	64.425 €	-	322.125 €	120.000 €	5%
WE 11.11	58,92	2	7.290 €	429.530 €	0	- €	429.530 €	74,68	183,93	42.953 €	64.430 €	-	322.148 €	120.000 €	5%
WE 11.12	59,91	2	7.291 €	436.800 €	0	- €	436.800 €	75,93	187,02	43.680 €	65.520 €	-	327.600 €	120.000 €	5%
WE 11.13	61,01	2	7.291 €	444.800 €	1	20.000 €	464.800 €	77,32	190,45	44.480 €	66.720 €	-	333.600 €	120.000 €	5%
WE 11.14	66,96	3	7.291 €	488.200 €	1	20.000 €	508.200 €	84,87	209,03	48.820 €	73.230 €	-	366.150 €	120.000 €	5%
WE 11.15	66,96	3	7.291 €	488.200 €	1	20.000 €	508.200 €	84,87	209,03	48.820 €	73.230 €	-	366.150 €	120.000 €	5%
WE 11.16	66,95	3	7.291 €	488.100 €	1	20.000 €	508.100 €	84,85	209,00	48.810 €	73.215 €	-	366.075 €	120.000 €	5%
WE 11.17	66,98	3	7.290 €	488.300 €	1	20.000 €	508.300 €	84,89	209,09	48.830 €	73.245 €	-	366.225 €	120.000 €	5%
WE 11.18	66,95	3	7.291 €	488.100 €	1	20.000 €	508.100 €	84,85	209,00	48.810 €	73.215 €	-	366.075 €	120.000 €	5%
WE 11.19	68,17	3	7.291 €	497.000 €	1	20.000 €	517.000 €	86,40	212,81	49.700 €	74.550 €	-	372.750 €	120.000 €	5%
<b>Σ</b>	<b>1.339,23</b>		<b>7.290 €</b>	<b>9.763.650 €</b>	<b>14</b>	<b>280.000 €</b>	<b>10.043.650 €</b>	<b>1.697,35</b>	<b>4.180,66</b>	<b>976.365 €</b>	<b>1.464.548 €</b>		<b>7.322.738 €</b>		



# KAUFPREISLISTE HAUS 13

WE-Nr.:	Größe gesamt in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer	Kaufpreis / m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Stellplatz (Anzahl/KP)	Kaufpreis gesamt in €	Anteil Grundstück in m <sup>2</sup>	WEG-Anteil	Grund und Boden in € (10%)	Altbausubstanz in € (15%)	Neubauanteil in € (90%)	Sanierungsanteil in € (75%)	KfW Anteil	Tilgungs- zuschuss
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 13</b>				<b>6.990 €/m<sup>2</sup></b>										
WE 13.01	61,74	2	6.991 €	431.600 €	1	20.000 €	451.600 €	78,25	192,73	43.160 €	-	388.440 €	-	-
WE 13.02	62,49	2	6.990 €	436.810 €	1	20.000 €	456.810 €	79,20	195,07	43.681 €	-	393.129 €	-	-
WE 13.03	62,49	2	6.990 €	436.810 €	1	20.000 €	456.810 €	79,20	195,07	43.681 €	-	393.129 €	-	-
WE 13.04	62,49	2	6.990 €	436.810 €	1	20.000 €	456.810 €	79,20	195,07	43.681 €	-	393.129 €	-	-
WE 13.05	72,63	3	6.990 €	507.700 €	1	20.000 €	527.700 €	92,05	226,73	50.770 €	-	456.930 €	-	-
WE 13.06	59,00	2	6.990 €	412.410 €	1	20.000 €	432.410 €	74,78	184,18	41.241 €	-	371.169 €	-	-
WE 13.07	65,12	2	6.990 €	455.200 €	1	20.000 €	475.200 €	82,53	203,28	45.520 €	-	409.680 €	-	-
WE 13.08	65,09	2	6.990 €	455.000 €	1	20.000 €	475.000 €	82,50	203,19	45.500 €	-	409.500 €	-	-
WE 13.09	65,12	2	6.990 €	455.200 €	1	20.000 €	475.200 €	82,53	203,28	45.520 €	-	409.680 €	-	-
<b>Σ</b>	<b>576,17</b>		<b>6.990 €</b>	<b>4.027.540 €</b>	<b>9</b>	<b>180.000 €</b>	<b>4.207.540 €</b>	<b>730,24</b>	<b>1.798,63</b>	<b>402.754 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3.624.786 €</b>	<b>- €</b>	



# KAUFPREISLISTE HAUS 15

WE-Nr.:	Größe gesamt in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer	Kaufpreis / m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Stellplatz (Anzahl/KP)	Kaufpreis gesamt in €	Anteil Grundstück in m <sup>2</sup>	WEG-Anteil	Grund und Boden in € (10%)	Altbaubsubstanz in € (15%)	Neubauanteil in € (90%)	Sanierungsanteil in € (75%)	KfW Anteil	Tilgungs- zuschuss
<b>Gutshof Zwätzen Nr. 15</b>				<b>7.290 €/m<sup>2</sup></b>										
WE 15.01	81,61	2	7.291 €	595.000 €	1	20.000 €	103,43	254,76	59.500 €	89.250 €	-	446.250 €	120.000 €	5%
WE 15.02	76,70	3	7.291 €	559.200 €	1	20.000 €	97,21	239,43	55.920 €	83.880 €	-	419.400 €	120.000 €	5%
WE 15.03	73,23	2	7.291 €	533.900 €	1	20.000 €	92,81	228,60	53.390 €	80.085 €	-	400.425 €	120.000 €	5%
WE 15.04	70,37	3	7.290 €	513.000 €	1	20.000 €	89,19	219,67	51.300 €	76.950 €	-	384.750 €	120.000 €	5%
WE 15.05	63,39	2	7.290 €	462.120 €	1	20.000 €	80,34	197,88	46.212 €	69.318 €	-	346.590 €	120.000 €	5%
WE 15.06	76,10	2	7.290 €	554.800 €	1	20.000 €	96,45	237,56	55.480 €	83.220 €	-	416.100 €	120.000 €	5%
WE 15.07	81,24	3	7.291 €	592.300 €	1	20.000 €	102,96	253,61	59.230 €	88.845 €	-	444.225 €	120.000 €	5%
WE 15.08	60,28	2	7.291 €	439.500 €	1	20.000 €	76,40	188,18	43.950 €	65.925 €	-	329.625 €	120.000 €	5%
WE 15.09	86,48	2,5	7.291 €	630.500 €	1	20.000 €	109,61	269,96	63.050 €	94.575 €	-	472.875 €	120.000 €	5%
WE 15.10	56,69	2	7.291 €	413.300 €	0	- €	71,85	176,97	41.330 €	61.995 €	-	309.975 €	120.000 €	5%
WE 15.11	67,20	2	7.290 €	489.900 €	1	20.000 €	85,17	209,78	48.990 €	73.485 €	-	367.425 €	120.000 €	5%
WE 15.12	50,00	2	7.290 €	364.500 €	0	- €	63,37	156,08	36.450 €	54.675 €	-	273.375 €	120.000 €	5%
WE 15.13	95,36	4	7.290 €	695.200 €	1	20.000 €	120,86	297,68	69.520 €	104.280 €	-	521.400 €	120.000 €	5%
WE 15.14	69,94	3	7.291 €	509.900 €	1	20.000 €	88,64	218,33	50.990 €	76.485 €	-	382.425 €	120.000 €	5%
WE 15.15	85,34	3	7.291 €	622.200 €	1	20.000 €	108,16	266,41	62.220 €	93.330 €	-	466.650 €	120.000 €	5%
WE 15.16	76,68	3	7.290 €	559.000 €	1	20.000 €	97,18	239,37	55.900 €	83.850 €	-	419.250 €	120.000 €	5%
WE 15.17	51,42	2	7.291 €	374.900 €	0	- €	65,17	160,52	37.490 €	56.235 €	-	281.175 €	120.000 €	5%
WE 15.18	65,96	3	7.291 €	480.900 €	1	20.000 €	83,60	205,91	48.090 €	72.135 €	-	360.675 €	120.000 €	5%
<b>Σ</b>	<b>1.287,99</b>		<b>7.291 €</b>	<b>9.390.120 €</b>	<b>15</b>	<b>300.000 €</b>	<b>1.632,41</b>	<b>3.814,80</b>	<b>939.012 €</b>	<b>1.408.518 €</b>		<b>7.042.590 €</b>		
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.203,39</b>		<b>7.236 €</b>	<b>23.181.310 €</b>	<b>38</b>	<b>760.000 €</b>	<b>23.941.310 €</b>	<b>4.060,00</b>	<b>9.794,09</b>	<b>2.318.131 €</b>	<b>2.873.066 €</b>	<b>3.624.786 €</b>	<b>14.365.328 €</b>	



# RECHTLICHES KONZEPT

## TEILUNG DES FLURSTÜCKS 82/19 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG ZWÄTZEN

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena hat ein Areal erworben, auf dem sich der Gutshof Zwätzen befindet. Dieses Areal ist mehrfach geteilt worden. Auf dem Flurstück 82/19 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen mit einer Größe von 4.060 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen Blatt 1424, soll der zweite Bauabschnitt realisiert werden.

Auf diesem Flurstück stehen noch zwei historische Gebäude, die saniert und zu Wohnraum ausgebaut werden sollen. Auf diesem Flurstück befand sich noch ein drittes Gebäude, das allerdings so baufällig war, dass es abgerissen werden musste. An seiner Stelle wird nun ein Neubau mit neun Wohneinheiten errichtet.

Dieses Flurstück soll geteilt werden: Ein Streifen von ca. 79 m<sup>2</sup> soll von diesem Flurstück abgetrennt und von Erwerbern des 1. Bauabschnitts genutzt werden. Das restliche Flurstück soll so in vier Teile geteilt werden, dass die beiden Bestandsgebäude und der Neubau jeweils ein eigenes Grundstück erhalten und die restliche Fläche ebenfalls ein eigenes Grundstück („Südhof“) wird, das allen Erwerbern des zweiten Bauabschnitts zur Verfügung steht.

Die Teilungsvermessung des Flurstücks ist bereits beauftragt das Ergebnis der Teilungsvermessung wird vom Katasteramt in das Liegenschaftskataster eingetragen für die dann vermessenen Teilflächen des Flurstücks vergibt das katasterneue Flurstücksnummer, die in das Grundbuch eingetragen werden.

Durch einen entsprechenden Antrag der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH werden die drei neuen Flurstücke mit der vorgesehenen Bebauung von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neue Grundstücke gebucht. Mit dieser Eintragung werden dann drei neue Grundstücke und das derzeit im Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück in erheblich reduzierter Form bestehen.

## TEILUNGSERKLÄRUNGEN UND MITEIGENTUMSORDNUNG

### Teilungserklärungen

Die beiden künftigen Grundstücke, auf denen sich die beiden Bestandsgebäude befinden, und das künftige Grundstück, das neu bebaut wird, werden jeweils in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die drei Teilungserklärungen hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH bereits am 14. Juni 2023 abgegebenen

(UVZ-Nrn. 117, 118 und 119/2023 des Notars Dr. Olav Alt, Berlin).

In jeder Teilungserklärung wird auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Jena zum Aktenzeichen E-9/2023 Bezug genommen. In der Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt die Stadt Jena, dass die Wohnungen nach Maßgabe der Pläne, die der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage beigefügt sind, abgeschlossen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind.

Die Pläne, die der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlage beigefügt sind (der Aufteilungsplan), geben Auskunft darüber, welche Bereiche der fertig sanierten und ausgebauten Gebäude bzw. des neu errichteten Gebäudes zum Gemeinschaftseigentum oder zum Sondereigentum zählen.

Die Teilungserklärungen sind noch nicht beim Grundbuchamt eingereicht, da zuvor das Ergebnis der Teilungsvermessung in Form neuer Flurstücke in das Grundbuch eingetragen werden muss.

Zusammen mit den Teilungserklärungen hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH jeweils auch eine Ge-



meinschaftsordnung beschlossen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer regelt. Diese Gemeinschaftsordnung ergänzt in einigen Punkten die gesetzlichen Bestimmungen über das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die wichtigste Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften besteht darin, dass nach den Gemeinschaftsordnungen nach Miteigentumsanteilen (und nicht nach Köpfen) abgestimmt wird.

### **Miteigentumsordnung**

An dem künftigen Grundstück „Südhof“ erhält jeder Erwerber einer Wohnung einen Miteigentumsanteil.

Während der Alleineigentümer sein Grundstück ohne Mitwirkung anderer Personen in Wohnungseigentum aufteilen kann, erfordert die Begründung einer Miteigentümergeinschaft die Mitwirkung einer weiteren Person, auf die ein Miteigentumsanteil übertragen wird. Deshalb kann die Vereinbarung, in der das Verhältnis der künftigen Miteigentümer des künftigen Grundstücks „Südhof“ näher ausgestaltet wird, erst mit dem ersten Erwerber geschlossen werden.

### **Stellplätze**

Nahezu jeder Erwerber einer Wohnung erhält einen Stellplatz. Diese Stellplätze befinden sich entweder auf dem künftigen Grundstück, auf dem sich auch die entsprechende Wohnung befindet, oder auf dem künftigen Grundstück „Südhof“. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Außenanlagenplan, der Teil der Anlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist.

Erwerber, die einen Stellplatz auf dem künftigen Grundstück „Südhof“ erwerben, erhalten einen zusätzlichen Miteigentumsanteil an diesem Grundstück.

An den Stellplätzen, die sich auf Grundstücken befinden, die in Wohnungseigentum aufgeteilt werden, sind in den Gemeinschaftsordnungen Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der zugehörigen Wohnung bestellt worden.

An Stellplätzen, die sich auf dem neuen Grundstück „Südhof“ befinden, werden in der Miteigentumsordnung ausschließlich Nutzungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der zugehörigen Wohnung bestellt.

Die Herstellung aller Stellplätze wird durch die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH erfolgen. Die Instandhaltung

und Instandsetzung obliegt dann den Sondernutzungsberechtigten und bzw. Nutzungsberechtigten.

In der Miteigentumsordnung wird die Aushebung der Miteigentümergeinschaft ausgeschlossen, soweit dies rechtlich möglich ist. Es sind allerdings Fallgestaltungen denkbar, bei denen die Miteigentümergeinschaft aufgehoben wird und Erwerber ihr alleiniges Nutzungsrecht an ihrem Stellplatz verlieren könnten. Um dies zu verhindern, werden zugunsten der Nutzungsberechtigten der Stellplätze auf dem künftigen Grundstück „Südhof“ Grunddienstbarkeiten bestellt.

### **BAUTRÄGERVERTRAG**

Grundlage der Rechtsbeziehungen zwischen der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH und jedem Erwerber ist ein Bauträgervertrag.

In diesem Bauträgervertrag verkauft die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH an den Erwerber einen bestimmten Miteigentumsanteil an einem der drei bebauten Grundstücke, verbunden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Grundstück „Südhof“ (gegebenenfalls einen weiteren Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Südhof“, verbunden mit dem Nutzungsrecht an



einem bestimmten Stellplatz) und verpflichtet sich zu Planungs- und Bauleistungen (Sanierung und Ausbau zu Wohnraum oder Errichtung eines Neubaus).

Die gesetzlichen Regelungen über den Bauträgervertrag sind sehr übersichtlich. Die Makler- und Bauträgerverordnung gibt für die Fälligkeit des Kaufpreises einen rechtlichen Rahmen, innerhalb dessen der Vertrag frei gestaltet werden kann.

Sofern ein Erwerber seine Wohnung als Verbraucher erwirbt, darf der Bauträgervertrag erst beurkundet werden, wenn der Erwerber den Bauträgervertrag in der Fassung, die dann auch beurkundet wird, zwei Wochen vor der Beurkundung erhalten hat. Diese Frist wird nur durch die Übermittlung des Entwurfs durch den beurkundenden Notar in Gang gesetzt.

Ein Bauträgervertrag ist ein kompliziertes Regelwerk, das zumindest in seinen Grundsätzen vorgestellt werden soll: Ziel des Bauträgervertrages ist, dass der Erwerber eine mangelfreie Wohnung und der Bauträger den vereinbarten Kaufpreis erhalten.

### **Übertragung lastenfreien Eigentums**

In dem Bauträgervertrag verpflichtet sich die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH, an den Erwerber einen bestimmten Miteigentumsanteil an dem bebauten Grund-

stück verbunden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung zu übertragen. Die diesbezüglichen Einzelheiten ergeben sich aus der Teilungserklärung.

In dem Bauträgervertrag verpflichtet sich die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH weiterhin, an den Erwerber einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Grundstück „Südhof“ zu übertragen.

Die Übertragung der Miteigentumsanteile soll lastenfrei erfolgen. Lastenfrei heißt in diesem Zusammenhang, dass die Miteigentumsanteile frei von Belastungen sind, die der Erwerber nicht übernommen hat und an deren Bestellung er selbst nicht mitgewirkt hat.

Im Rahmen der Aufteilung des Gesamtareals sind seinerzeit umfangreiche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte bestellt worden, um die Zugänglichkeit und Versorgung der einzelnen Teilflächen sicherzustellen. Solche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte bestehen derzeit zu Lasten des Flurstücks 82/19 und werden nach dessen Aufteilung an den künftigen Grundstücken bestehen. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können nicht gelöscht werden und müssen vom Erwerber übernommen werden. Üblicherweise werden derartige Belastungen von Banken als nicht wertmindernd angesehen und beeinträchtigen somit die Finanzierbarkeit des Kaufpreises nicht. Finanziert ein Erwerber den Kaufpreis ganz oder teil-

weise, wird er dafür Sorge tragen müssen, dass zu Gunsten der finanzierenden Bank eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen wird. Durch die Belastungsvollmacht im Bauträgervertrag ist sichergestellt, dass die Finanzierungsgrundschuld bestellt werden kann. Diese Finanzierungsgrundschuld muss der Erwerber übernehmen. Insoweit werden die Miteigentumsanteile nicht lastenfrei übertragen.

### **Planung und Bauleistungen**

Wie die Bestandsgebäude einmal nach der Sanierung und ihrem Ausbau und wie der Neubau einmal aussehen sollen, ergibt sich aus dem Aufteilungsplan. Welche konkreten Leistungen nach der derzeitigen Planung dazu erforderlich sind, ergibt sich aus der Bau- und Leistungsbeschreibung. Dort sind auch im Einzelnen zur Ausstattung der Wohnungen beschrieben.

Im Rahmen der Sanierung der Bestandsgebäude könnte sich herausstellen, dass Leistungen erforderlich werden, die in der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht angeführt sind. Nach dem Bauträgervertrag ist die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH verpflichtet, auch diese Leistungen zu erbringen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis erhöht.

Obwohl die Sanierung und der Ausbau der Bestandsgebäude mit dem Denkmalamt abgestimmt sind, gibt



es erfahrungsgemäß während der Ausführung noch zahlreiche Festlegung durch und Abstimmung mit dem Denkmalamt, die im Ergebnis dazu führen können, dass nicht alle Leistungen so ausgeführt werden können, wie in der Bau und Leistungsbeschreibung angegeben.

Die Baugenehmigung ist erteilt.

### **Fälligkeit des Kaufpreises**

Der Erwerber verpflichtet sich in dem Bauträgervertrag, den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Er hat ein elementares Interesse daran, dass er Zahlungen nur dann leistet, wenn einerseits die Übertragung lastenfreien Eigentums sichergestellt und andererseits Zahlungen nur nach Maßgabe des Bautenstands erfolgen. Für diese Interessen des Erwerbers gibt die Makler- und Bauträgerverordnung den rechtlichen Rahmen.

Der Erwerber muss erst Zahlungen leisten, wenn Wohnungsgrundbücher angelegt sind und zu seinen Gunsten in dem Grundbuch der von ihm gekauften Wohnung eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen ist. Die Lastenfreiheit wird dadurch sichergestellt, dass entweder dem Notar Löschungsbewilligungen oder Pfandhaftentlassungserklärungen der eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger vorliegen oder diese sich verpflichtet haben, solche Erklärungen im Falle der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises abzugeben. Aller-

dings sieht der Bauträgervertrag vor, dass die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH die vorstehend beschriebenen Voraussetzungen auch durch Stellen einer Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts erfüllen kann.

Wenn diese Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit von Kaufpreiszahlungen erfüllt sind oder die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH eine Bürgschaft stellt, richtet sich die Höhe der Kaufpreiszahlung nach dem jeweiligen Bautenstand, wobei der Bauträgervertrag die diesbezüglichen Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung schlicht wiederholt.

Aus dem Gesetz ergibt sich das Recht des Erwerbers, einen Einbehalt von 5 % des Kaufpreises vorzunehmen. Dieser Einbehalt ist auszuzahlen, sobald die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH eine Bürgschaft stellt oder mit der Abnahme sämtlicher Leistungen (oder im Falle der zu Unrecht verweigerten Abnahme mit der Herstellung einer abnahmereifen Leistung).

### **Abnahme**

Auf die Planungs- und Bauleistungen der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH findet das Werkvertragsrecht Anwendung. Deshalb hat jeder Erwerber die fertig gestellten Planungs- und Bauleistungen abzunehmen, sofern sie keine wesentlichen Mängel aufweisen. Die Verpflichtung eines Erwerbers zur Abnahme dieser Leistungen

ist – so wie die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises – eine Hauptleistungspflicht des Erwerbers.

Der Bauträgervertrag sieht das Recht der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH vor, für das Sondereigentum eine Teilabnahme zu verlangen. Von diesem Recht wird die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH Gebrauch machen, wenn sie für die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums länger benötigt als für die Fertigstellung des Sondereigentums.

Jeder Erwerber sollte sich rechtzeitig darüber Gedanken machen, wie er seine Verpflichtung zur Abnahme einer abnahmereifen Leistung einmal erfüllen will, insbesondere ob er sich selbst als hinreichend fachkundig erachtet, um die Abnahmereife der Planungs- und Bauleistungen der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH beurteilen zu können. Abnahmevollmachten, die ein Erwerber bereits im Bauträgervertrag erteilt, sind in der Regel unwirksam. Die Beauftragung eines gemeinsamen „Abnahme-Bevollmächtigten“ durch mehrere Erwerber scheitert in der Regel daran, dass sich die Erwerber untereinander noch nicht kennen.

Die vorstehenden Ausführungen geben nur einen Überblick. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem beigefügten Vertragsentwurf.



# RISIKOHINWEISE

Mit dem Erwerb einer Immobilie tätigt der Anleger eine Investition, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und zum Teil nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Diese nicht absehbaren Ereignisse und nicht beeinflussbaren Entwicklungen können die prognostizierte Ertragsentwicklung nachteilig beeinträchtigen. Die prinzipielle Möglichkeit von Verlusten ist daher nicht ausschließbar. Das vom Anleger investierte Kapital sowie die aus der Investition erzielbare Rendite sind mit erheblichen höheren Risiken und Unsicherheiten verbunden als andere Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen. Die folgende Darstellung der Risiken beschreibt alle zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Exposés identifizierten und als wesentlich erachteten Risiken, die sowohl die Ertragsituation der Immobilie als auch zusätzlich den Anleger und somit auch dessen Investitionsentscheidung beeinflussen können. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig auch andere Risiken entstehen oder sich realisieren werden.

Die Risiken können sich einzeln, in Kombination oder in Summe erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können

Liquiditätsüberschüsse für den Investoren niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben, bereits getätigte Investitionen können verloren gehen oder die Bereitstellung zusätzlicher Mittel kann notwendig werden.

## Prognoserisiko

Das Exposé enthält zahlreiche zukunftsbezogene Aussagen, beispielsweise zum angestrebten Zustand der Wohnungen und des Objektes oder über zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese zukunftsbezogenen Aussagen später als unzutreffend erweisen. Die Ertragsentwicklung der Investition ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden.

## Vertragspartner- und Subunternehmerisiko

Der Investor ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner und deren Subunternehmern (bspw. Generalunternehmer, Vertriebsgesellschaft, Verwaltung Wohneigentum (Gemeinschaftsvermögen), Hausverwaltung (Sondereigentum/Mietenverwaltung), etc.) abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Partner ihre rechtlichen und

vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise weil sich ihre wirtschaftliche Situation verändert hat (z. B. Bonitätsschwierigkeiten). Das kann dazu führen, dass die Partner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Auch kann es passieren, dass die Partner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen (Ausfallrisiko). Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatz- oder Gewährleistungsansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind. Es besteht das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen als ursprünglich geplant waren.

## Fertigstellungsrisiko und Risiko aus der Mängelbeseitigung

Der Anbieter beabsichtigt, entsprechend der geplanten Baumaßnahmen die denkmalgeschützte Immobilie zu Wohnraum umzubauen. Es besteht das Risiko, dass insoweit erforderliche Baumaßnahmen aufgrund von Fehl- oder Nichtleistungen beauftragter Bauunternehmer, geologischen Verwerfungen, rechtlichen Anforderungen oder sonstigen Hindernissen nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Dies kann zu einer Bauzeitverlängerung oder zu einer Minderung der vorgesehenen Qualitätsstandards bei dem jeweiligen Bauprojekt führen. Eine Verlängerung der Bauphase kann



außerdem mit zusätzlichen Kostensteigerungen für den Erwerber verbunden sein (bspw. Bereitstellungsprovisionen der finanzierenden Bank).

Es kann darüber hinaus zu mangelhaften Ausführungen und zu einer erforderlichen Nacherfüllung oder Mängelbeseitigung kommen. Die Mängel können dazu führen, dass der Mietzins bis zur Mängelbeseitigung nicht vollständig durch den Mieter beglichen wird. Eine Belastung an die Verursacher des Mangels kann zu zusätzlichen Kosten zur Durchsetzung der Ansprüche des Eigentümers führen.

### **Bau-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken, öffentlich-rechtliche Bestimmungen**

Es besteht das Risiko, dass dem Eigentümer aufgrund einer Änderung gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund unerkannter oder unzutreffend eingeschätzter Baumängel höhere Kosten für die laufende Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilien oder für notwendige Bau-, Umstrukturierungs- und Renovierungsaufwendungen entstehen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass etwaige Schönheits- und Kleinreparaturklauseln in den Mietverträgen unwirksam sein können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen, wie bspw. ein geändertes Denkmalschutzgesetz oder andere städtebauliche Beschränkungen, zu erhöhten Kosten hinsichtlich der Unterhaltung oder künftigen Sanierung der Immobilie führen.

Ferner besteht das Risiko, dass erforderliche Sanierungs-, Umbau- und Mängelbeseitigungsarbeiten nur zu höheren als den geplanten Kosten durchgeführt oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten beendet werden können, und dass dadurch geplante Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse nicht in der geplanten Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

### **Mängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiko**

Bei den angebotenen Immobilien handelt es sich um Wohnungen in einem denkmalgeschützten Altbau, in dem durch Sanierungsmaßnahmen Wohnraum geschaffen werden soll. Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach dem jeweiligen Erwerb bisher unerkannte Mängel auftreten, welche außerplanmäßige Aufwendungen nach sich ziehen können. Es besteht das Risiko, dass sich auf den Grundstücken Altlasten oder Schadstoffe befinden, die bisher nicht entdeckt worden sind.

Die Verpflichtung zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen kann durch gesetzliche Bestimmungen, behördliche Verfügungen und/oder vertragliche Vereinbarungen den jeweiligen Eigentümern des Wohneigentums obliegen. Die mit der Beseitigung von Mängeln, Altlasten und Schadstoffen verbundenen Kosten können die Ertragslage des Investors verschlechtern. Für die Altbausubstanz werden die gesetzlichen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Soweit sich ein Mangel aus der Altbausubstanz ergibt, trägt im Wesentlichen der Käufer die damit verbundenen Kosten und Vermögenseinbußen.

### **Risiken aus Mietverhältnissen**

Das wirtschaftliche Ergebnis der erworbenen Immobilie hängt im Wesentlichen von der Höhe der Mieteinnahmen und somit davon ab, dass Mieter ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem jeweiligen Vermieter fristgerecht einhalten. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarte Miete nicht oder nur zum Teil zahlen, andere Verpflichtungen aus dem Mietvertrag z.B. zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei baulichen Veränderungen verletzen oder Verträge kündigen. Hierdurch können dem Eigentümer Kosten für Mietausfall, Renovierung oder die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen entstehen. Ansprüche



gegen die Mieter könnten gerichtlich nicht durchsetzbar sein oder eine Zwangsvollstreckung könnte fruchtlos bleiben. Es können Einnahmeausfälle entstehen und die Attraktivität der Immobilien bzw. ihre Bewertung kann sich verschlechtern.

Niedrigere Mieteinnahmen können auch dadurch entstehen, dass die vom Eigentümer getroffenen Annahmen über das Mietzinsniveau, insbesondere betreffend die Neu- oder Anschlussvermietung, das Leerstandsniveau und die Leerstandzeiten, unzutreffend oder zu optimistisch sind. Schließlich kann auch eine generelle Absenkung des Miet- und Kaufpreisniveaus, bspw. aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens an dem betroffenen Standort zu geringeren Mieteinnahmen und geringeren Veräußerungserlösen beim Verkauf der Immobilie führen. Die auf Mieter nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten, die sonstigen Bewirtschaftungskosten und Kosten für laufende In-standhaltung könnten höher als erwartet ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne zunächst als umlagefähig eingestufte Kosten später nicht auf die Mieter umgelegt werden können bzw. zunächst nicht einkalkulierte Betriebs- und Verwaltungskosten zusätzlich entstehen. Auch eine Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten vermindert die Attraktivität für Mieter und vermindert damit die Ertragskraft der Immobilie. Etwaige Mietsicherheiten können nicht

oder nicht im ausreichenden Maße vorhanden oder verwertbar sein. Ferner kann eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sein, wenn es sich um einen Wohnraummietvertrag mit einer gültigen Staffel- oder Indexmietvereinbarung handelt.

#### **Risiko von Leerständen**

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses besteht allgemein das Risiko von Leerständen. Es ist möglich, dass im Falle der Kündigung eines Mietverhältnisses eine Anschlussvermietung nicht, nur später oder nur zu einer niedrigeren Miete möglich ist oder dem Nachmieter Anreize wie eine mietzinsfreie Zeit zur Vornahme von Umbauten gewährt werden müssen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Ein Ausfall von Mietern oder eine nicht oder nicht erwartungsgemäß durchführbare Anschlussvermietung kann sich erheblich negativ auf die geplanten Erträge auswirken.

#### **Risiko niedriger Veräußerungserlöse**

Da bei der Veräußerung von Wohnimmobilien der Verkaufspreis unter anderem von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der jeweils aktu-

ellen Vermietungssituation (z.B. Miethöhe), von der Standortqualität und der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage nach Wohnungen abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung der Wohnungen zu Erträgen oder Verlusten führen wird.

Die Wertentwicklung der Wohnungen und der erzielbare Veräußerungserlös sind von nicht vorhersehbaren markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren und vom individuellen Vertriebs Erfolg abhängig.

Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen, wie z.B. für Grunderwerbsteuer, im Kaufpreis enthaltene Innenprovisionen oder Notarkosten sowie die laufenden Kosten müssen zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse des erworbenen Objektes aufgeholt werden, ehe sich eine Wertsteigerung für den Eigentümer einstellt.

Die Veräußerung der erworbenen Immobilie ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Es besteht das Risiko, dass Wohnungen überhaupt nicht oder zu Konditionen veräußert werden können, die unterhalb der Anschaffungskosten liegen. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass unter Umständen eine Immobilie mit hohen



Abschlagen vorzeitig verkauft werden muss, z.B. aufgrund von Liquiditätsengpässen bei dem Eigentümer. Bei allen Fällen des Ausfalls von geplanten Veräußerungserlösen mindert dies mindestens das Renditeziel des Eigentümers und kann auch zum teilweisen oder im Extremfall nicht nur zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Eigentümers sondern auch dazu führen, dass der Eigentümer weiteres Kapital einsetzen muss, um verbliebene Darlehen ablösen zu können.

### Fremdfinanzierungsrisiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Aufnahme des Fremdkapitals nicht in dem geplanten Umfang, nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht zu den angenommenen Konditionen erreicht werden kann, so dass höhere Kosten für die Aufnahme vom Fremdkapital aufgewendet werden müssen. Weiterhin können höhere Fremdkapitalzinsen im Vergleich zu den angenommenen Konditionen aufgrund eines erhöhten Marktzinses oder im Fall von Vereinbarungen mit variablen Zinssätzen durch stetige Veränderungen (Zinsänderungsrisiko) entstehen.

Sollte sich die geplante Fremdkapitalquote nicht realisieren lassen, so können potenzielle Investitionsobjekte unter Umständen nicht angekauft werden. Im Falle des Ankaufs mit einem geringeren Fremdkapitalanteil kann die niedrigere Fremdkapitalquote zu deutlichen Ab-

weichungen der angenommenen Renditeziele führen, da der durch die Fremdmittelaufnahme erzielte Leverage-Effekt (Erhöhung der Eigenkapitalrendite durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt) geringer ausfallen würde oder ausbleibt.

Die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen könnte an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Der Eigentümer wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde. Auch während der Laufzeit der Finanzierung sind bestimmte Bedingungen der Banken zu erfüllen. Es besteht das Risiko, dass Banken bei Nichterfüllung dieser Voraussetzungen oder Bedingungen Darlehen nicht auszahlen oder ausgezahlte Darlehen vorzeitig ganz oder teilweise kündigen. Dies kann dazu führen, dass der betroffene Investor vom Immobilienkaufvertrag zurücktreten oder eine bereits erworbene Immobilie veräußern muss, um seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Es besteht insoweit das Risiko, dass der betroffene Investor diese Zahlungsverpflichtungen nicht oder

nicht vollständig erfüllen kann, was zur Zwangsvollstreckung in die Immobilie und in das übrige Vermögen des Investors bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

Sollten Bankdarlehen vor Ablauf ihrer Laufzeit vorzeitig abgelöst werden, z.B. bei einem vorzeitigem Verkauf von Objekten, können Vorfälligkeitsentschädigungen und damit weitere Kosten für den Investor entstehen, die den Nettoerlös aus der Veräußerung für die Wohnungen signifikant reduzieren können.

Sollte nach Ablauf der Bankdarlehen eine Anschlussfinanzierung notwendig sein, bspw. weil Wohnungen nicht wie geplant veräußert werden können, besteht das Risiko, dass eine geeignete Anschlussfinanzierung überhaupt nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung von Bankdarlehen oder im Falle einer fehlenden Anschlussfinanzierung könnte der betroffene Investor gezwungen sein, Immobilien bzw. Wohnungen zu einem Verkaufspreis unterhalb des tatsächlichen Verkehrswertes zu veräußern.

Für den Fall, dass sich der Marktwert der Wohnimmobilien gegenüber dem Fremdfinanzierungsbetrag oder sich die Summe der Mieteinnahmen gegenüber dem zu leistenden Kapital verschlechtert, kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die finanzierenden Ban-



ken Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen verlangen oder weitere Sicherheiten fordern. Auch können die Banken möglicherweise eine höhere Kreditmarge fordern, was zu höheren Zinszahlungspflichten führen kann. Durch dies alles können für den Investor nicht unerhebliche Zusatzkosten entstehen.

Sofern es nicht möglich ist, Sondertilgungen zu leisten oder geforderte zusätzliche Sicherheiten zu bestellen oder bestehende Sicherheiten zu erhöhen, kann es zur Kündigung von Darlehen kommen. Im Extremfall kann es zu einer zwangsweisen Verwertung der als Sicherheit dienenden Wohnimmobilien durch die finanzierenden Banken kommen.

### **Risiken aus der Bestellung von Sicherheiten**

Die Ansprüche eines Darlehensgebers von langfristigen Darlehen werden in der Regel durch Grundschulden auf der Immobilie sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den entsprechenden Mietverträgen gesichert. Des Weiteren können in Darlehensverträgen die Einhaltung von Vergaberichtwerten – sogenannte „Covenants“ – wie etwa einem Richtwert für den Beleihungsauslauf (englisch: Loan to Value oder „LTV“) oder eines Schuldendienstdeckungsgrads oder auch Kapitaldienstdeckungsgrads (englisch: Debt Service Coverage Ratio oder „DSCR“) vereinbart sein. In solchen Fällen muss der Darlehensnehmer während der Vertragslauf-

zeit für die Einhaltung dieser Richtwerte Sorge tragen und im Falle des Verstoßes solcher Richtwerte dem Darlehensgeber zusätzliche Sicherheiten stellen oder die Darlehen zur Erreichung der vereinbarten Richtwerte außerplanmäßig durch Sondertilgungen reduzieren. Ein relevanter Verstoß gegen Covenants kann selbst dann vorliegen, wenn Zins- und Tilgungsleistungen ordnungsgemäß und ohne Verzug erfolgen.

Sollte es nach einem Verstoß gegen Regelungen eines Darlehensvertrags (insbesondere einem Verstoß gegen Zahlungsverpflichtungen oder gegen die vereinbarten Richtwerte) zu einer Vollstreckung des betreffenden Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, so ist es möglich, dass der Erlös der Zwangsverwertung nicht ausreicht, um die bei der finanzierenden Bank aufgenommenen Fremdmittel zurückzuzahlen.

### **Risiko des Standorts, Mikro- und Makrolage**

Der Standort einer Immobilie ist ein wesentlicher Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Die Attraktivität des Standorts wirkt prinzipiell preisbestimmend und wird von den lokalen Gegebenheiten wie Infrastruktur, bspw. in Form der Anbindung an den ÖPNV oder die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, aber auch allgemeiner Attraktivität bestimmt. Es besteht das Risiko, dass es bei Wegfall oder Beeinträchtigung eines oder mehrerer Standortkriterien aufgrund

mangelnder Attraktivität zu stagnierenden oder nachlassenden Immobilienpreisen kommen kann. Dies würde sich negativ auf zu erwartende Erlöse und prognostizierte Renditen der betroffenen Immobilie auswirken. Ein zusätzliches Risiko besteht dadurch, dass der Investor gezielt einen nicht unwesentlichen Betrag in Wohnimmobilien in einer Stadt. Sofern sich der Wohnungsmarkt gerade in dieser Regionen im Vergleich zu anderen Regionen negativ entwickeln sollte, droht eine Verstärkung der negativen Auswirkungen auf die Ertragsituation des Investors.

### **Die Risiken aufgrund Änderungen im Mietrecht durch das Mietrechtsanpassungsgesetz**

Im Jahr 2015 sind die sogenannte „Mietpreisbremse“ und die Änderung im Maklerrecht in Kraft getreten. In Regionen mit schwieriger Wohnungssituation sollten Mieten nicht mehr willkürlich angehoben werden können, wenn Mieter ausziehen und neue Mieter einziehen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden durfte. Das ortsübliche Niveau ergibt sich aus dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht jedoch bei Neubauten. Als Neubau



gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt und vermietet werden. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was ein Neubau gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist. Auch Modernisierungen, die nicht umfassend sind, können beim Mietpreis berücksichtigt werden und eine Miete oberhalb der Preisdeckelung rechtfertigen. Es gelten dieselben Regeln wie bei einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Absatz 1 bis Absatz 3 BGB). Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, so kann sich der Vermieter zudem auf den Bestandschutz berufen und eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung auch weiterhin verlangen.

Um die Wirkung der Mietpreisbremse zu erhöhen, sind zwischenzeitig Verschärfungen der Mietpreisbremse und der Modernisierungsmieterhöhung verabschiedet worden, darunter vereinfachte Rügemöglichkeiten durch den Mieter, Auskunfts- und Rückzahlungspflichten des Vermieters, die Absenkung der Modernisierungsumlage und das Sanktionieren des gezielten „Herausmodernisierens“ von Mietern als Ordnungswidrigkeit. Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in

einer bestimmten Region als angespannt im Sinne der Mietpreisbremse erklärt hat, gilt diese für fünf Jahre. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung bis zum 31.12.2025 beantragen.

Aufgrund der Mietpreisbremse besteht das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht in der geplanten Höhe realisiert werden können. Dies kann sich negativ auf den Verkehrswert der betroffenen Immobilie auswirken. Ferner ist es möglich, dass es künftig zu weiteren Verschärfungen der Mietpreisbremse oder sonstigen Änderungen im Mietrecht kommt, die sich zu Lasten der Vermieter auswirken.

### **Öffentlich-rechtliche Anforderungen an den Umbau von Immobilien sowie Umweltauflagen**

Die Anlagemöglichkeit besteht in dem Erwerb einer Immobilie in einem denkmalgeschützten Gebäude, das durch Renovierung, Modernisierung bzw. Sanierung umgebaut werden soll. Das geplante Aufwerten der Immobilien soll durch Umbau, Anbau oder Errichtung von Gewerken erfolgen, die in den meisten Fällen öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse bzw. Genehmigungen bedürfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Exposé lag die Baugenehmigung für sämtliche der geplanten Maßnahmen noch nicht vor und es lagen noch nicht alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für das Anlageobjekt vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden,

dass künftig weitere behördliche Genehmigungen oder Änderungen von bereits bestehenden behördlichen Genehmigungen erforderlich werden. Dabei besteht das Risiko, dass erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht oder nur unter Auflagen erteilt werden oder bereits erteilte Genehmigungen angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien können weitere Erlaubnisse bzw. Genehmigungen erforderlich werden. Fehlende behördliche Erlaubnisse oder Genehmigungen und zusätzliche Auflagen können zu einer verzögerten Fertigstellung oder zu Beeinträchtigungen in der Nutzung der Immobilien führen und somit verringerte oder zeitlich verzögerte Einnahmen bedeuten. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können Liquiditätsüberschüsse für den Eigentümer niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

### **Risiken im Zusammenhang mit Wohnungseigentum**

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen



die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil eintreten. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung. Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Sondereigentum (konkrete Wohneinheit) betreffen den Erwerber selbst und persönlich.

Es besteht das Risiko, dass die Wohnungseigentümer Entscheidungen treffen, die den subjektiven Interessen eines Investors widersprechen oder ihn objektiv benachteiligen. Die Wohnungseigentümer können beispielsweise die Durchführung von notwendigen Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen verzögern und dadurch die Kosten für diese Maßnahmen schlussendlich erhöhen. Es können auch Maßnahmen beschlossen werden, die nicht in optimaler Art und Weise geeignet sind, den Wert der Immobilie zu erhöhen oder zu erhalten, beispielsweise Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen, die zwar günstig sind, jedoch das Ausstattungsniveau des Gebäudes verringern. Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft die Einforderung einer Sonderumlage beschließt, ist diese auch von denjenigen Eigentümern zu leisten, die entweder gegen die Sonderumlage oder gegen die geplante Verwendung der Sonderumlage gestimmt haben. Es ist nicht aus-

geschlossen, dass Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümer oder zwischen den Wohnungseigentümern und der Hausverwaltungsgesellschaft ausgetragen werden.

Es besteht ferner das Risiko, dass die Hausverwaltungsgesellschaft das Objekt nicht in der Weise verwaltet, die der jeweilige Investor subjektiv erwartet, oder die objektiv geboten erscheint. Ein Wechsel der Hausverwaltungsgesellschaft ist nur möglich, wenn sich eine entsprechende Mehrheit für die Auflösung bzw. nicht Verlängerung des Verwaltervertrages findet.

#### **Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie**

Aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie aus dinglichen Besicherungen können sich rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie ergeben, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten. Ferner können sich aus dem Standort bzw. der Lage der Immobilien, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien jeweils tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie ergeben. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen im Rahmen einer notwendigen Anschluss-

finanzierung nicht oder nicht plangemäß möglich ist. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie können sich aus dem Verhältnis zu Nachbargrundstücken ergeben, insbesondere wenn Zuwegungen über Nachbargrundstücke aufgrund baulicher Veränderungen oder dem Fehlen bzw. dem Wegfall von Wegerechten nicht nutzbar sind. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragssituation der erworbenen Immobilie auswirken. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lagen die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung noch nicht endgültig vor. Hieraus können sich Verzögerungen sowie eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die Grundstücke sind mit einer Vielzahl von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs belastet. Es handelt sich dabei vornehmlich um Leitungs- und Wegerechte. Dies könnte im Einzelfall zu einer Einschränkung einer besonderen Nutzung führen.

#### **Risiko nachteiliger Preisentwicklungen und des Verfalls von Beleihungswerten**

Es besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien durch einen Rückgang der Nachfrage des Marktes nach entsprechenden Immobilien an Wert verlieren und gar nicht oder nicht zu den geplanten Verkaufspreisen oder nur zu einem Kaufpreis unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten wiederverkauft werden können. Hierdurch kann es zu geminderten Er-



lösen und entsprechenden Verlusten für den Erwerber kommen.

Negative Veränderungen der Immobilienpreise am Markt wirken sich in der Regel auch entsprechend negativ auf die von den fremdfinanzierenden Banken ermittelten Beleihungswerte der Immobilien aus. Insoweit ist es möglich, dass bereits ausgereichte Darlehen die neu ermittelten Beleihungswerte überschreiten. Dies kann zur Folge haben, dass die Bank aufgrund des geminderten und überschrittenen Beleihungswerts die Einzahlung von weiterem Eigenkapital oder die Stellung weiterer Sicherheiten verlangt. Anderenfalls können Darlehen gekündigt und die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangt werden. Insoweit ist es möglich, dass die jeweils betroffene Eigentümer zum Verkauf der Immobilie gezwungen ist und die Immobilie daher zu schlechteren Bedingungen oder gar mit Verlust für den Eigentümer verkauft werden muss.

### **Untergangs- und Versicherungsrisiken**

Der Eigentümer trägt generell das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs, der vollständigen oder teilweisen Zerstörung sowie der Verschlechterung der Wohnimmobilie und des damit verbundenen langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalles. Trotz des Abschlusses marktüblicher Versicherungen können generell nicht versicherbare oder wirtschaftlich nicht

sinnvoll versicherbare Risiken verbleiben. Schließlich besteht das Risiko, dass einzelne Versicherungen oder Prämienhöhungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass in einem Schadensfall kein oder kein ausreichender Versicherungsschutz besteht, weil Mieter ihren Versicherungspflichten nicht nachgekommen sind, der Versicherungsumfang oder die Versicherungsleistungen nicht ausreichen oder Leistungsausschlüsse aus den Versicherungsverträgen greifen, so dass der Eigentümer keine Schadenskompensation erlangen kann und die hieraus resultierenden Kosten zu tragen hat. Es besteht zudem das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft bestehende Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, was zunächst zu Prozesskosten und bei einer Niederlage vor Gericht neben den Prozesskosten auch zum Ausfall von Versicherungsleistungen führen kann.

### **Inflationsrisiko**

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für den realen Wert aller Vermögensgegenstände. Entsprechend können auch die realen Werte in Form von Wohneigentum durch Inflation negativ beeinflusst werden. So können – jeweils bei entsprechender vertraglicher Kopplung an die Inflation - bspw. die laufenden Bewirtschaftungskosten und die Mieten von der Entwicklung der Inflation nachhaltig beeinflusst

werden. Die Inflationseinflüsse könnten ggf. über dem Wertzuwachs des Wohneigentums liegen.

Risiko von Schäden durch höhere Gewalt, „COVID-19“  
Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt kann die Immobilie ganz oder teilweise untergehen oder der Eigentümer kann unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden (bspw. Einnahmefälle aus der Vermietung) erleiden.

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorrisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird.

Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Auch bei einem versicherten Schaden kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Ver-



sicherungsschutz versagt oder sich als nicht ausreichend erweist oder sich nach einem Schadensfall die Versicherungsprämien erhöhen.

In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können Liquiditätsüberschüsse für den Eigentümer niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

So haben die Regierungen weltweit – hierunter auch Deutschland und die deutschen Bundesländer – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der neu aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollen, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft auswirken. Unter den Maßnahmen des deutschen Gesetzgebers befindet sich insoweit auch eine mietrechtliche Änderung, die privaten Mietern eine einseitige Stundung der von ihnen geschuldeten Mietzinsen erlaubt, wenn sie durch die COVID-19-Pandemie in wirtschaftliche Schieflage geraten sind, wodurch

den jeweiligen Vermietern entsprechende – zumindest zeitweilige – Einnahmeausfälle entstehen. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigt, insbesondere wenn die Maßnahmen zur Bekämpfung der Erkrankung aufrechterhalten oder verschärft werden und ein entsprechender Impfstoff nicht oder nicht zeitnah verfügbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere für Immobilieneigentümer bzw. Vermieter nachteilige Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler und internationaler Ebene eingeführt werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt.

### **Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage/ Entwicklung des Zinsniveaus**

Das wirtschaftliche Ergebnis von Investitionen in Wohnimmobilien wird von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Werthaltigkeit der Wohnimmobilien und deren Veräußerbarkeit auswirken. Die Entwicklung wird davon beeinflusst, wie sich am Standort der Wohnimmobilien die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Mieten und Verkaufspreise entwickeln. Dies hängt von Faktoren wie

Wirtschaftskraft, Arbeitslosigkeit, realer Anstieg des Nettolohns, Zinskonditionen für Käufer etc. ab. Trotz sorgfältiger Auswahl der Immobilien hinsichtlich Standort, Lage, Mieterqualität und Veräußerbarkeit sind die wirtschaftliche Wertentwicklung und damit die nachhaltige Mietertragskraft oder der Verkaufspreis einer Wohnimmobilie nicht vorhersehbar.

Die Nachfrage nach einzelnen, selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängig. Dies trifft insbesondere für Selbstnutzer zu, die den Kaufpreis fremdfinanzieren. Die Entwicklung des Zinsniveaus bestimmt auch die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Immobilien. Sollte das Zinsniveau durch ansteigende Zinsen zukünftig bessere Alternativen auf dem Kapitalmarkt bieten, ist seitens dieser mit nachlassender Nachfrage und somit mit sinkendem Preisniveau zu rechnen.



# STEUERLICHE RISIKEN

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich die steuerlichen Vorschriften oder die Auslegung von bestehenden steuerlichen Vorschriften durch die Finanzverwaltung für den Erwerber einer Immobilie negativ verändern. Eine wesentliche negative Änderung der steuerlichen Vorschriften könnte darin bestehen, dass zukünftig Veräußerungsgewinne von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien unabhängig von der Haltedauer besteuert werden, so dass der Verkauf derartiger Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren nicht mehr steuerfrei ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch bei Immobilien, die bereits vor dieser möglichen Änderung des Steuerrechts angeschafft worden sind, ein Veräußerungsgewinn versteuert werden muss. Da sich die steuerlich relevanten Anschaffungskosten auf Grund von Abschreibungen im Zeitablauf verringern, könnte ein steuerpflichtiger Ertrag auch bereits dann vorliegen, wenn die Immobilie zu einem Verkaufspreis veräußert wird, der geringer ist als der ursprüngliche Kaufpreis.

## Qualifikation als Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass die Beurteilung der Finanzbehörde bezüglich der Qualifikation von Ausgaben als steuerliche Werbungskosten oder aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten

von der durch den Eigentümer vorgenommenen Qualifikation abweicht und die Aufteilung zwischen den Anschaffungskosten des Altbestandes und der Sanierungsaufwendungen von den Finanzbehörden geändert wird. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass eine vom Investor geplante Steuerersparnis nicht zustande kommt und es zu nicht geplanten Liquiditätsabflüssen bei dem Investor kommen kann.

## Fehlende Überschusserzielungsabsicht

Wenn aufgrund nachhaltiger und dauerhafter Verluste und negativer Entwicklungen kann über die Totalperiode ein Verlust und kein Totalgewinn erzielt werden kann, könnte das Finanzamt dem Investor eine Überschusserzielungsabsicht absprechen. Dies könnte dazu führen, dass Verluste auch rückwirkend nicht anerkannt werden und es zu Steuernachzahlungen durch den Investor kommen kann. Dies kann zu Liquiditätsabflüssen bei dem Investor führen.

## Gewerblicher Grundstückshandel sowie Risiko der Infizierung des restlichen Immobilienvermögens der Anleger

Sofern der Investor mehrere Objekte innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums an- und verkauft besteht das Risiko, dass seine Tätigkeiten als gewerbli-

cher Grundstückshandel qualifiziert werden. Dies würde dazu führen, dass auch die Mieterträge als gewerbliche Einkünfte behandelt würden. Der gewerbliche Grundstückshandel könnte sich dann auch auf weitere private Immobilienverkäufe sowie auf Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Investors erstrecken.

## Steuerliche Verhältnisse

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen sich auf Anleger, die natürliche, im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Personen sind und die Immobilien im Privatvermögen und nicht in einem Betriebsvermögen halten. Die Hinweise können eine individuelle steuerliche Beratung, bei der die persönlichen Verhältnisse berücksichtigt werden, nicht ersetzen.

## Steuerliche Berücksichtigung der Investition

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen. Wird eine Tätigkeit als Liebhaberei angesehen, so ist sie grundsätzlich steuerlich ohne Bedeutung. Die Folge ist, dass die Aufwendungen oder Verluste das Ein-



kommen nach § 12 Nr. 1 EStG nicht mindern dürfen. Anlaufverluste sind für sich allein kein Beweisanzeichen für Liebhaberei. Sie sind jedoch steuerlich nicht zu berücksichtigen, wenn die Tätigkeit von Anfang an erkennbar ungeeignet ist (BFH Urteil vom 30.10.2014, IV R 34/11, BStBl II 2015, 380), auf Dauer einen Gewinn zu erbringen (H 15.3 [Anlaufverluste] EStH).

Die Einnahmen und die Werbungskosten werden nach dem Zuflussprinzip und dem Abflussprinzip bei dem Steuerpflichtigen berücksichtigt.

### **Ermittlung der Einkünfte**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehören bei der Einkommensteuer zu den Überschusseinkünften im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz, es sei denn, derartige Einkünfte werden im Rahmen eines Gewerbebetriebes erzielt. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung).

### **Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung**

Neben dem Entgelt für die Überlassung einer Wohnung (Miete) zählen auch Umlagen und Nebenentgelte, die der Vermieter für die Nebenkosten oder Betriebskosten erhebt, gehören zu den Einnahmen bei der Einkunfts-

art Vermietung und Verpachtung (BFH-Urteil vom 14.12.1999, BStBl II 2000, 197).

### **Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung**

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind Werbungskosten grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen. Nach der Rechtsprechung des BFH liegt eine derartige Veranlassung vor, wenn (objektiv) ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit besteht und (subjektiv) die Aufwendungen zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden. § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz beinhaltet Regelungen zu den Werbungskosten. Hiernach sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig.

Der Abzug der Werbungskosten kann bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dann beschränkt

sein, wenn es zu einer verbilligten Überlassung von Wohnraum kommt. Wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung weniger als 66 % der ortsüblichen Miete ausmacht, ist gem. § 21 Abs. 2 EStG diese Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Eine solche teilentgeltliche Überlassung von Wohnraum führt dazu, dass der Vermieter die Aufwendungen nur in dem Verhältnis als Werbungskosten abziehen kann, in dem die vereinbarte Miete zur ortsüblichen Marktmiete steht.

### **Abschreibungen**

Die Abschreibungen für den in den Anschaffungskosten enthaltenen Kaufpreisbestandteile, die auf den Gebäudeteil entfallen, betragen gemäß § 7 Einkommensteuergesetz 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz für Kaufpreisbestandteile, die auf den Gebäudeteil entfallen, auf 2,5 %.

### **Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommensteuergesetz**

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können alternativ erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG vorgenommen werden. Diese Steuervergünstigung kommt auch für zu eigenen Wohnzwecken



genutzte Baudenkmale und Gebäude zum Tragen (§ 10f Einkommensteuergesetz).

Im Jahr der Herstellung sowie in den folgenden sieben Jahren können jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Anschaffungskosten als Abschreibungen bei der Ermittlung der Einkünfte berücksichtigt werden. Bemessungsgrundlage für die erhöhten Abschreibungen ist der Teil des Kaufpreises, der auf Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Eine sinnvolle Nutzung ist nur dann anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachgewiesen werden. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern. Die Zuschüsse

werden bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zum Abzug gebracht.

Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, beispielsweise von Gewerbe- in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Behörden in manchen Bundesländern zurzeit restriktive Auffassungen, die ggf. nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die erhöhten Abschreibungen nach § 7 i EStG eingeschränkt gewährt bzw. gänzlich versagt werden.

Die Bestätigung der Bemessungsgrundlage erfolgt im Rahmen einer Prüfung beim Bauträger durch das Finanzamt. Bei der Ermittlung der begünstigten Sanierungsaufwendungen können sich durch die Prüfung Abweichungen zu den im Vorfeld angenommenen Beträgen ergeben.

#### **Veräußerung der Immobilie**

Sofern die Immobilie nach Ablauf von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert wird, ist ein Veräußerungsgewinn steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Sofern der

Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung kleiner als zehn Jahre ist, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Bei der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns werden die steuermindernd geltend gemachten Abschreibungen in der Weise berücksichtigt, dass sie die Höhe der Anschaffungskosten verringern.

#### **Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb**

Bei steuerlicher Relevanz der Einkünfte aus der Vermietung der Immobilie ist zu prüfen, ob diese Einkünfte unter den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 des Einkommensteuergesetzes) oder unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) zu berücksichtigen sind.

Eine private Vermögensverwaltung und die Zuordnung Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 des Einkommensteuergesetzes) ist dann zu bejahen, solange sich die zu beurteilende Tätigkeit noch als Nutzung von Grundbesitz durch Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz darstellt und die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte nicht entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH Urteil vom 9.12.1986, VIII R 317/82, BStBl II 1988, 244 und BFH Urteil vom 5.5.2004, XI R 25/03, BFH/NV 2004, 1399).



Zur Abgrenzung der gewerblichen Tätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung s.a. BFH Urteil vom 8.11.2007 (IV R 35/06, BFH/NV 2008, 450). Bei der Abgrenzung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb stellt die Rechtsprechung auf das Gesamtbild der Verhältnisse und die Verkehrsanschauung ab. In Zweifelsfällen ist die gerichtsbekannte und nicht beweisbedürftige Auffassung darüber maßgebend, ob die Tätigkeit, soll sie in den gewerblichen Bereich fallen, dem Bild entspricht, das nach der Verkehrsanschauung einen Gewerbebetrieb ausmacht und einer privaten Vermögensverwaltung fremd ist (u.a. BFH GrS Beschluss vom 10.12.2001, GrS 1/98, BStBl II 2002, 291).

Dies ist dann der Fall, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH Beschluss vom 3.7.1995, GrS 1/93, BStBl II 1995, 617). Im Wesentlichen spielt bei der Beurteilung die Anzahl der veräußerten Objekte (Immobilien) und der zeitliche Zusammenhang der Veräußerungsgeschäfte eine entscheidende Rolle. Eine gewerblicher Grundstückshandel ist dann anzunehmen, wenn innerhalb eines Zeitraums von etwa fünf Jahren ab dem Erwerb oder der Errichtung der Objekte wieder veräußert

werden (BMF vom 26.3.2004, BStBl I 2004, 434, Rz. 5). Der Fünf-Jahres-Zeitraum ist allerdings keine starre Grenze. (BFH Urteil vom 18.9.2002, X R 28/00, BStBl II 2003, 133 und BFH Beschluss vom 20.3.2003, III B 174/01, BFH/NV 2003, 1166; BFH Urteil vom 5.5.2004, XI R 25/03, BFH/NV 2004, 1399; BFH Urteil vom 15.6.2004, VIII R 7/02, BStBl II 2004, 914). In Sonderfällen kann sich die Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Eine Einordnung der Einkünfte unter die Einkünfte aus Gewerbebetrieb führt insbesondere dazu, dass die Einkünfte aus der Immobilie auch der Gewerbesteuer unterliegen. Diese kann bei der Ermittlung der Einkommensteuer zumindest teilweise angerechnet und zum Abzug gebracht werden. Auch bei der Veräußerung der Immobilie und der damit verbundenen Behandlung eines Veräußerungsgewinns ergeben sich Unterschiede zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb. Bei der Berücksichtigung der Einkünfte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als privates Veräußerungsgeschäft nicht der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegt. Bei der Berücksichtigung der Einkünfte unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn stets der Gewerbesteuer. Der Veräußerungsgewinn wird als Überschuss

des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten ermittelt. Veräußerungen von Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sind, werden bei der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns nicht berücksichtigt..

### **Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung**

Sofern ein Steuerpflichtiger in einem Jahr aus der Vermietung eines Objektes steuerliche Verluste erzielt. Können diese Verluste grundsätzlich mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsquellen verrechnet werden. Für Verluste, die größer als EUR 1 Mio. sind, bestehen gemäß § 10d EstG bestimmte Einschränkungen in der Verlustverrechnung.



# MUSTERBERECHNUNG

## KURZDARSTELLUNG

### Kurzdarstellung\*

<b>Objekt</b>	Jena
<b>Einheit</b>	Wohnung Jena
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	488.430,00 €
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	34.190,10 €
<b>Eigenkapital</b>	34.190,10 €
<b>Finanzierungssumme</b>	488.430,00 €
<b>Miete</b>	11.256,00 €

	Einnahmen	Ausgaben
Zinsen p.a.		15.925,42 €
Tilgung p.a.		10.979,29 €
Steuerlich abzugsfähige Mietnebenkosten		0,00 €
Nicht abzugsfähige Mietnebenkosten		1.122,00 €
Mieteinnahmen	11.256,00 €	
Zwischensumme	11.256,00 €	28.026,71 €
Liquiditätsüberschuss vor Steuer	-16.770,71 €	
Aufwendungen steuerlich absetzbar	52.622,10 €	
Werbungskosten aus Ergebnis vor Steuer	15.925,42 €	
Abschreibung auf Bausubstanz	36.696,68 €	
Zu versteuerndes Einkommen vor Erwerb	150.000,00 €	
Einkommensteuer vor Erwerb	42.452,55 €	
Zu versteuerndes Einkommen nach Erwerb	108.633,90 €	
Einkommensteuer nach Erwerb	24.982,00 €	
Steuerersparnis	17.470,55 €	
Gesamt	28.726,55 €	28.026,71 €
Liquiditätsüberschuss p.a.	699,84 €	
Liquiditätsüberschuss monatlich	58,32 €	

\* Kurzdarstellung für das erste volle Jahr nach Nutzungsbeginn (2027)

(unverbindliches Berechnungsbeispiel - Der angezeigten Berechnung liegen Annahmen zugrunde, welche in der ausführlichen Berechnung verifiziert werden müssen.)



# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### ANGEBOT VERWALTERVERTRAG für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft  
WEG Gutshof Zwätzen 11,13,15

\_\_\_\_\_

– nachstehend Gemeinschaft oder Verband genannt –

\_\_\_\_\_

|  
ielm

\_\_\_\_\_

– nachstehend Verwalter genannt –

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

#### 1. BESTELLUNG DES VERWALTERS

Die Verwalterbestellung erfolgt

gemäß Teilungserklärung (§ 8 WEG)/Teilungsvertrag (§ 3 WEG) vom \_\_\_\_\_

durch Beschluss vom \_\_\_\_\_ (ETV)

Der Verwalter nimmt die Bestellung hiermit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen an.

#### 2. UMFANG DER VERWALTERKOMPETENZEN IM INNENVERHÄLTNIS

Für die Maßnahmen untergeordneter Bedeutung gemäß § 27 Abs. 1 WEG holt der Verwalter eine entsprechende Handlungsanweisung per Beschluss durch die Gemeinschaft ein.

#### 3. ABSCHLUSS UND BEENDIGUNG DES VERWALTERVERTRAGES

**3.1** Der Verwaltervertrag wird für die Dauer von 3 Jahren, also für den Zeitraum der Fertigstellung / Beginn WEG bis zum Jahresende des dritten Vertragsjahres nach WEG Beginn abgeschlossen.

**3.2** Eine vorzeitige außerordentliche, fristlose Kündigung des Verwaltervertrages ist beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

**3.3** Im Falle der Abberufung gilt § 26 Abs. 3, S. 2 WEG.

#### 4. AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS SOWIE VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Grundleistungen des Verwalters wird eine Festvergütung (§ 8.1) vereinbart. Besondere Leistungen werden gesondert variabel nur dann vergütet, wenn sie tatsächlich anfallen (§ 8.2). Ist hinsichtlich der variablen Vergütung keine anderweitige Vereinbarung getroffen, erfolgt diese auf der Grundlage eines Zeithonorars gemäß § 8.2. Die variable Vergütung sowie eine entsprechende Auslagerenstaltung werden stets nicht geschuldet, wenn sie wegen einer Pflichtverletzung des Verwalters anfallen.

- 1 -



**4.1 Datenerfassung bei Übernahme der Verwaltungstätigkeit, Erstanzeigen**

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Einrichtung der Konten, die Erfassung der Daten, die Übernahme in das Dateisystem, die Erstinformation der Betroffenen zum Datenschutz, eine Erstbegehung der Anlage mit Feststellungen zum Instandhaltungsbedarf, die Erstanzeige bei Vertragspartnern.</li> <li>- die Mitwirkung an der Erstellung des Verwalternachweises in öffentlich beglaubigter Form.</li> </ul>	

**4.2 Ermöglichen der Willensbildung der Eigentümer, insbesondere Teilnahme an Beiratsitzungen, Vorbereitung, Einberufung, Durchführung und Protokollierung von Versammlungen, Verlautbarungen von Eigentümerentscheidungen**

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<p><b>4.2.1 Wohnungseigentümersammlungen (WEV), Umlaufbeschlüsse und Vereinbarungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Vorbereitung und Nachbereitung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV durch Anmieten eines Tagungsraumes, Erstellen einer Anwesenheitsliste, ggf. Erarbeiten von Beschlussvorlagen.</li> <li>- die Einberufung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV.</li> <li>- die Leitung und organisatorische Abwicklung der (1x) jährlichen ordentlichen WEV, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter durch Beschluss bestimmt wird; die Stellungnahme zu sämtlichen Tagesordnungspunkten in der ordentlichen WEV; die Stimmauszählung und Beschlussverkündung.</li> <li>- die Erstellung von Niederschriften über Versammlungen in Form eines Ergebnisprotokolls unverzüglich nach der Wohnungseigentümersammlung, die Vorlage bei den unterschreibungsberechtigten Personen sowie der Versand an die Eigentümer.</li> <li>- die Vorbereitung und Beratung zu schuldrechtlichen, nicht im Grundbuch einzutragenden Vereinbarungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Vorbereitung, Einberufung, Durchführung und Nachbereitung weiterer Eigentümersammlungen.</li> <li>- die Beratung/Abstimmung mit einem Rechtsanwalt oder Notar zum Abschluss einer Vereinbarung der Eigentümer.</li> <li>- der Mehraufwand aufgrund der Vorbereitung und Durchführung einer Hybridversammlung (Präsenz mit Online-Teilnahme einzelner Eigentümer die nähere Ausgestaltung erfolgt durch Beschlussfassung).</li> </ul>



# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### 4.2.2 Beschluss-Sammlung

- |   |  |
|---|--|
| - das Führen der gesetzlichen Beschluss-Sammlung (schriftlich oder elektronisch). | - die Nachholung von Eintragungen, die vor Beginn des Verwalteramtes hätten erfolgen müssen. |
|---|--|

### 4.2.3 Grundbucheintragungen

- |  |
|--|
| - die Vornahme sowie Nachholung erforderliche Eintragungen von Beschlüssen und Vereinbarungen im Grundbuch, insbesondere nach § 10 Abs. 3 WEG. |
|--|

### 4.3 Allgemeine Betreuung in gemeinschaftlichen Angelegenheiten

Grundleistungen	Besondere Leistungen
-----------------	----------------------

#### 4.3.1 Hausordnung

- |   |   |
|---|---|
| - der Entwurf einer Haus- und Nutzungsordnung für im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Einrichtungen und Anlagen bei Bedarf oder aufgrund eines Beschlusses.   | - Abmahnungen bei fortgesetzten Verstößen gegen die Hausordnung.  |
| - die Überwachung der Einhaltung der jeweils gültigen Haus- und Nutzungsordnung; bei der Vor-Ort-Kontrolle kann sich der Verwalter Dritten (z. B. Hausmeister oder Bewachungspersonal) bedienen, die durch die Gemeinschaft beauftragt wurden und von ihr bezahlt werden. | - die Zuarbeit oder Abstimmung mit Rechtsanwälten der Gemeinschaft bei Klagen gegen Hausfriedensstörer oder bei der Prozessführung. |
|   | - die Wahrnehmung von Terminen zur mündlichen Verhandlung vor Gericht.  |

#### 4.3.2 Informationen und Auskünfte

- |  |  |
|--|--|
| - die Information des Verwaltungsbeirates über wichtige Vorgänge.  | - die Erfüllung neu entstehender gesetzlicher Auskunftspflichten, z. B. zum Zensus sowie für die Erfüllung von über das normale Maß hinausgehenden Informationspflichten an den Verwaltungsbeirat. |
| - die Information der Eigentümer über anhängige Gerichtsverfahren. |  |

#### 4.3.3 Bearbeitung von Eigentumsübergängen

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| - die Datenerfassung. | - die Bearbeitung von Eigentumsübergängen, sofern eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung notwendig ist (Prüfung der Eignung des Erwerbsinteressenten, Prüfung der erforderlichen Übernahme von Pflichten aus Vereinbarungen, Einholung von Auskünften aus öffentlichen Verzeichnissen, Wahrnehmung eines Notartermines zur Unterschriftsbeglaubigung). |
|-----------------------|--|



### 4.3.4 Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen

- |  |  |
|--|--|
| - die geordnete Aufbewahrung von Unterlagen, für die eine Aufbewahrung in Papierform im Original erforderlich ist, namentlich der Stamm-Unterlagen der Gemeinschaft, d. h. Notarurkunden, Vereinbarungen, insbesondere Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nebst Aufteilungsplan und Anlagen, Versammlungsniederschriften, Vollmachten, gerichtliche Entscheidungen, Schließpläne – im Original bzw. in Papierform. | - die Aufbewahrung sämtlicher weiterer Unterlagen der Gemeinschaft insbesondere Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, Kontobelege, Schriftwechsel mit Eigentümern und Dritten – in Papierform. |
| - für die Aufbewahrung sämtlicher weiterer Unterlagen der Gemeinschaft in digitaler Form, insbesondere Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen, Kontobelege, Schriftwechsel mit Eigentümern und Dritten.  |  |
| - Unterlagen, die älter als 5 Jahre sind, werden mit Ausnahme der TE und grundrelevanten WEG-Unterlagen vernichtet.  |  |

### 4.3.5 Einsicht in Verwaltungsunterlagen und Auskunftserteilung außerhalb der Versammlung

- |  |   |
|--|---|
| - die Gewährung der Einsichtnahme für Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen (insbesondere Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen, Rechnungen und Belege, Niederschriften und Beschluss-Sammlungen der Gemeinschaft). Die Einsichtnahme ist im Falle eines berechtigten Interesses auch Dritten zu gewähren, wenn sie durch einen Eigentümer schriftlich hierzu bevollmächtigt wurden oder ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen. Die Originalvollmacht hat der Verwalter aufzubewahren. | - die Gewährung der Einsichtnahme über den festgelegten Umfang hinaus (siehe linke Spalte). |
| - die Gewährung der Einsicht bis zu einem Umfang von 2 Einsichten pro Jahr (für sämtliche Auskunfts- und Einsichtsverlangen von Eigentümern und Dritten insgesamt).  |   |

### 4.4 Vorbereitung des Abschlusses und Eingehen von Verträgen sowie Überwachung ihrer ordnungsmäßigen Durchführung

**Abschluss, Änderung und Beendigung, insbesondere Kündigung, aller zur laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Verbandsvermögens erforderlichen und zweckmäßigen Verträge im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.**

Der Abschluss von Verträgen erfolgt grundsätzlich nur im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft.

Ob für den Abschluss, die Änderung oder Beendigung von Verträgen zunächst eine Beschlussfassung erforderlich ist oder die Angelegenheit nur von untergeordneter Bedeutung ist und deshalb der Verwalter ohne Beschlussfassung nach pflichtgemäßem Ermessen handeln darf, ist im Einzelfall zu beurteilen. Die WEG wird dazu Grundsatzbeschlüsse fassen, der Verwalter unterbreitet Beschlussvorschläge für eine praktikable, interessengerechte Vorgehensweise.



# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



Grundleistungen	Besondere Leistungen
<b>4.4.1 Vertragsvorbereitung und Vertragsabschlüsse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>die Überwachung des baulichen und technischen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch periodische (i. d. R. <input checked="" type="checkbox"/> ein / <input type="checkbox"/> zwei* Mal pro Jahr) und aperiodische Begehungen, wenn erforderlich unter Beiziehung von Fachleuten auf Kosten der Gemeinschaft.</li> <li>das Einholen von Angeboten</li> <li>das Führen von einfach gelagerten Vertragsverhandlungen. Bis zu einer Auftragssumme von 5.000 € pro Einzelmaßnahme bedarf es keine Zustimmung der WEG. Der WEG-Verwalter übernimmt die Prüfung bzw. Verhandlung von gewerblichen Mietverträgen, Kreditverträgen, Fördermittelverträgen, Bauverträgen, den die Gemeinschaft auf eigene Kosten beauftragt.</li> <li>der Abschluss und die Unterzeichnung von Verträgen mit Dritten zur Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Aufstellung eines Erhaltungsplanes über einen bestimmten Zeitraum mit Schätzung der zu erwartenden Kosten.</li> <li>für die Veranlassung und Abwicklung erforderlicher Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. baulicher Veränderungen, soweit die Schlussrechnungssumme(n) einen Betrag von 3.000 Euro (brutto) übersteigen, erhält der WEG-Verwalter 5 % (netto) der Gesamtkostensumme als Sondervergütung.</li> </ul>
<b>4.4.2 Vertragsdurchführung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>die stichprobenweise Überwachung der ordnungsmäßigen Durchführung der Verträge, ggf. durch Beauftragte der Gemeinschaft wie den Hausmeister.</li> <li>die Überwachung von Werkverträgen inklusive: <ul style="list-style-type: none"> <li>der Überwachung von Bauleistungen als Vertreter der Gemeinschaft, insbesondere der Ausführungszeiten. Eine Bauüberwachung insbesondere im Sinne der Leistungsphase 8 HOAI findet nicht statt.</li> <li>der Abnahme der Arbeiten.</li> <li>der Rüge festgestellter Mängel.</li> <li>der technischen Rechnungsprüfung.</li> <li>die Überwachung der Personen, die mit der Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten beauftragt sind.</li> </ul> </li> <li>die Stellungnahme zu beabsichtigten baulichen Veränderungen der Gemeinschaft oder baulichen Maßnahmen einzelner Eigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sonder Eigentum, soweit dies in einer Versicherung für das gemeinschaftliche Eigentum mitversichert ist.</li> <li>die Bearbeitung von Versicherungsschäden – soweit diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen werden mit 5 % (netto) als Sondervergütung an den WEG-Verwalter entlohnt.</li> <li>entsprechende Stellungnahmen – soweit möglich – über den zeitlichen Umfang hinaus.</li> <li>Ankündigungen von Modernisierungsmaßnahmen gegenüber Dritten gemäß § 15 WEG.</li> </ul>



### 4.5 Außergerichtliche, gerichtliche und behördliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>die Information der Wohnungseigentümer über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits nach § 44 Abs. 2 S. 2 WEG, das heißt über die Parteien und den Gegenstand des Verfahrens, laufende Fristen bzw. einen etwaigen Verhandlungstermin, innerhalb von längstens einer Woche, nachdem der Verwalter hiervon Kenntnis hat. Die Benachrichtigung soll in Textform, kann aber auch mündlich oder fernmündlich erfolgen, wenn dies nach den Umständen des Einzelfalls angemessen erscheint.</li> <li>die Mandatierung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung der Gemeinschaft und Abschluss einer Honorarvereinbarung, sofern keine konkrete Interessenkollision beim Verwalter besteht.</li> <li>die Übermittlung von Anzeigen oder Meldungen an Ämter, z. B. über durchgeführte technische Prüfungen.</li> <li>die Antragstellung bei Behörden, soweit keine Rechtsberatung erforderlich ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Korrespondenz mit einem Rechtsanwalt der Gemeinschaft.</li> <li>die Vertretung in Schiedsgerichtsverfahren und vor Gericht in schriftlicher Form und in mündlichen Verhandlungen, soweit kein Rechtsanwalt beauftragt ist oder aufgrund einer Anordnung des persönlichen Erscheinens (§ 141 ZPO).</li> <li>für die über eine Anzeige oder einfache Antragstellung hinausgehende Vertretung bzw. streitige Korrespondenz in öffentlich-rechtlichen Verfahren bzw. für die Korrespondenz mit einem mandatierten Rechtsanwalt; bei Bauanträgen.</li> </ul>

### 4.6 Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>die fristwahrende Anmeldung einer Forderung der Gemeinschaft in einem laufenden Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren betreffend ein Sondereigentum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Vervielfältigen und Versenden von wesentlichem Schriftverkehr über Korrespondenz und Führen der Korrespondenz mit dem Vollstreckungsgericht in Zwangsvollstreckungsverfahren, das Wohn- oder Teileigentum, einem Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter oder Insolvenzgericht betreffend.</li> <li>die Teilnahme an Prüfungs-, Versteigerungs- oder Erlösverteilungsterminen.</li> <li>die Zuarbeit zu einem von der Gemeinschaft mandatierten Rechtsanwalt zwecks Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft im Insolvenz-, Zwangsverwaltungs- oder Zwangsversteigerungsverfahren.</li> </ul>



# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### ☒ 4.7 Finanz- und Vermögensverwaltung

Grundleistungen	Besondere Leistungen
<b>4.7.1 Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Datenerfassung und Datenpflege.</li> <li>- das Führen der erforderlichen personen- und sachbezogenen Konten und die Überwachung der Zahlungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer sowie der Einhaltung des Wirtschaftsplans, wobei die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung insoweit anzuwenden sind, als dies zur Erfüllung der Abrechnungs- und Rechnungspflicht erforderlich ist.</li> <li>- die geordnete Aufbewahrung der Belege innerhalb der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen, auf Ziffer 4.3.5 wird verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Einrichtung und die Führung einer vorschriftsmäßigen Lohnbuchhaltung für Arbeitnehmer der Gemeinschaft.</li> <li>- die Erstellung einer ordnungsmäßigen Buchhaltung für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte.</li> </ul>
<b>4.7.2 Rechnungswesen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die kaufmännische Rechnungsführung.</li> <li>- die Ausführung von Zahlungen, soweit möglich durch Überweisung und unter Nutzung etwa gewährter Skonti.</li> <li>- die Abrechnung einer möglicherweise vorhandenen Hausmeisterkasse sowie ggf. der Erlöse aus Waschmünzverkäufen; Entgegennahme und Abrechnung der Nutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Erstellen von Betriebskostenabrechnungen für vermietetes gemeinschaftliches Eigentum.</li> <li>- die Nachholung bzw. die Erfüllung von Pflichten Dritter (insbesondere des Vorverwalters) bezüglich des Rechnungswesens.</li> <li>- die Einziehung und die Abrechnung der Mieten aus der Vermietung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums oder Verwaltungsvermögens.</li> </ul>
<b>4.7.3 Wirtschaftsplan</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Aufstellung eines Wirtschaftsplans, bestehend aus Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftsplan je Wohnungs- und Teileigentum für jedes Wirtschaftsjahr.</li> <li>- die Berechnung, ggf. erstmaliger Abruf und Einziehung der Vorschüsse (ausgenommen Mahnungen) auf der Grundlage des beschlossenen Wirtschaftsplanes. Die Gemeinschaft verpflichtet sich, – soweit noch nicht anderweitig geregelt – einen Beschluss herbeizuführen, der die Wohnungseigentümer verpflichtet, am Lastschriftverfahren teilzunehmen.</li> <li>- die buchungsmäßige Verarbeitung von Veränderungen der Beitragszahlungspflicht aufgrund beschlossener Wirtschaftspläne.</li> </ul>	Auf Ziffer 4.7.5 wird verwiesen.



### 4.7.4 Jahresabrechnung und Rechnungslegung

- die Erstellung der Jahresabrechnung, bestehend aus einer Gesamtabrechnung über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und einer Aufteilung des Abrechnungsergebnisses auf jedes Wohnungs- und Teileigentum (Einzelabrechnung). Soweit die Anlage zentral beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt wird – geschieht dies unter Einbeziehung der Heizkostenabrechnung, die von einer mit der Ablesung und Abrechnung auf Kosten der Gemeinschaft zu beauftragenden Wärmedienstfirma zu erstellen ist.
- die Anforderung und Einziehung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Nachschüsse sowie Auszahlung der sich aus der beschlossenen Abrechnung ergebenden Überzahlungen; ggf. Erklärung der Aufrechnung.
- die Verbuchung der Ergebnisse der beschlossenen Abrechnung.
- die Überprüfung und Erstellung von Jahresabrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Verwalteramt innehatte.
- die Teilnahme an einer weiteren Prüfung der Jahresabrechnung durch beauftragte Sonderfachleute, z. B. durch einen Sachverständigen oder Wirtschaftsprüfer.
- für die Rechnungslegung soweit zusätzlich zur Jahresabrechnung nötig und soweit die Rechnungslegung nicht wegen Beendigung des Verwalteramtes erforderlich wird.
- für die Abrechnung mit besonderem Umsatzsteuerausweis sowie für Umsatzsteuerklärungen.

### 4.7.5 Einziehung von Hausgeldforderungen (Vorauszahlungen, Sonderumlagen, Abrechnungsfehlbeträge)

- das Einziehen von Beitragsforderungen einschließlich einer etwaigen Vorfälligstellung gemäß Beschluss.
- Der Einzug erfolgt im SEPA Lastschriftverfahren. Eigentümer und Mieter die nicht daran teilnehmen bekommen eine monatliche Aufwandsschädigungsgebühr von 10,00 € netto zzgl. MwSt. in Rechnung gestellt.
- das Anmahnen rückständiger Beiträge nach Verzugseintritt sowie der hierdurch anfallenden Mahngebühren:
- ☒ Gebühr je erforderlichem Mahnschreiben (pro Wirtschaftsjahr und Schuldnerpartei max. 5)  
10 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **11,90 Euro brutto.**

### 4.7.6 Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder

- die Verwaltung eingenommener Gelder durch Eröffnung und Führung geeigneter Konten für die laufende Bewirtschaftung und die Erhaltungsrücklage. Die Konten sind als offene Fremdkonten, deren Inhaber die Gemeinschaft ist, getrennt vom Vermögen des Verwalters und vom Vermögen Dritter zu führen.
- die Eröffnung und die Führung weiterer Konten und Depots, die Bildung weiterer Rücklagen, Darlehensaufnahmen oder Fördermittelbeantragungen, die aufgrund einer Beschlussfassung erfolgen.



# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### 5. PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

#### Übergabe der Unterlagen

Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter unverzüglich zu Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Nachträgen und sonstigen Vereinbarungen,
- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen, aktuelle Grundbuchnachweise zur Eigentumsstellung),
- Beschlussprotokolle sämtlicher Wohnungseigentümerversammlungen,
- sämtliche gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren einschließlich Vergleichen,
- die Beschluss-Sammlung,
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Maßangaben,
- sämtliche Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind,
- der gültige Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit dem vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form, einschließlich des Geldbestandsnachweises über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form. Ältere Abrechnungen, Belege und Unterlagen werden bei bzw. zu Lasten der Gemeinschaft eingelagert.

1. Die für die sofortige Bearbeitung insbesondere bei Eilfällen erforderlichen Unterlagen müssen zumindest in digitaler Form am Tag des Inkrafttretens des Vertrages beim Verwalter vorliegen. Stellt die WEG dem Verwalter die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung, haftet er nicht für ein darauf beruhendes Fehlverhalten. Er ist zudem berechtigt, nach Information des Beirates und entsprechender Ankündigung, die Unterlagen auf Kosten der Gemeinschaft zu beschaffen.
2. Jeder Eigentümer hat den Zutritt zu seinem Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung für Ables-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung durch Mieter, Besucher und sonstige Personen zu sorgen. Im Falle der Vermietung ist die Hausordnung im Mietvertrag mit aufzunehmen.
4. Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung in Bezug auf die Daten des Erwerbers und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch
5. Sofern während der Dauer der Verwaltung den Eigentümern Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt werden, verpflichten sie sich, den Verwalter hiervon sofort in Kenntnis zu setzen.

### 6. VOLLMACHT DES VERWALTERS

Der Verwalter kann von der Gemeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen. Der Vorsitzende des Verwaltungsrates wird ermächtigt, die Vollmachtsurkunde namens der Gemeinschaft zu unterschreiben.

Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde der Gemeinschaft zu Händen des neuen Verwalters oder – soweit noch nicht bestellt – zu Händen des Verwaltungsratsvorsitzenden, hilfsweise eines Beiratsmitgliedes oder des auf der Grundlage von § 9b Abs. 2 WEG bestellten Vertreters unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

### 7. HAFTUNG DES VERWALTERS

**7.1** Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

**7.2** Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt. Diese beträgt 1.000.000,00 Euro. Soweit der Verwalter über die gesetzlichen Mindestpflichten hinaus versichert ist, wird die Haftung insoweit nicht ausgeschlossen, als der Versicherer eintrittspflichtig ist.

Von der Beschränkung der Haftung nicht erfasst sind Ansprüche aus vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder vom Verwalter zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit. Unbeschränkt haftet der Verwalter auch für die Erfüllung der Pflichten, deren Einhaltung erforderlich ist, um den Vertragszweck zu erreichen (sog. Kardinalpflichten); hierzu zählen z. B. die Pflichten zur Vorlage des Wirtschaftsplanes und der Abrechnung.



**7.3** Der Verwalter hat einen Anspruch auf Beschlussfassung über seine Entlastung für das jeweils abgelaufene Verwaltungsjahr in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung. Es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

### 8. VERGÜTUNG

#### 8.1 Festvergütung

Die monatliche Festvergütung beträgt 25,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **29,75 Euro** brutto monatlich pro Wohneinheit.

Die monatliche Festvergütung für Stellplätze und Garagenplätze beträgt 5,00 Euro zzgl. gesetzl. geltender Umsatzsteuer = **5,95 Euro** brutto monatlich pro Stellplatz/Garagenplatz.

Die Vergütung ist monatlich bis zum dritten des Monats fällig.

#### 8.2 Vergütungs- und Auslagenschuldner, Fälligkeit

Die Vergütung erhält der Verwalter von der Gemeinschaft. Sie ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Auch die Auslagen/Aufwendungen des Verwalters schuldet die Gemeinschaft. Ist aufgrund einer Vereinbarung oder eines Beschlusses aber Kostenschuldner des Verbandes ein einzelner Sondereigentümer (z. B. Mahnkosten bei Hausgeldverzug, Gebühren für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, Kopier- und Versandkosten für Belege), darf der Verwalter auch sogleich im Wege des Durchgriffs, Erstattung vom Schuldner der Gemeinschaft verlangen. Die Gemeinschaft ist aber erst nach endgültiger Erfüllung des Zahlungsanspruches durch den Schuldner befreit. Der Verwalter ist berechtigt, die monatliche Vergütung vom Konto der Gemeinschaft abzubuchen und auf sein Konto zu überweisen.

#### 8.3 Gesetzliche Umsatzsteuer

Die in diesem Vertrag angegebenen Preise beziehen sich auf Endpreise und enthalten bereits die jeweils gültige gesetzliche Umsatzsteuer. Falls der Umsatzsteuersatz durch den Gesetzgeber geändert wird, sind die Endpreise entsprechend anzupassen.

### 9. DATENSCHUTZ

**9.1** Der Verwalter ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gemeinschaft und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.

**9.2** Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von notwendigen Daten für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung nach den gesetzlichen Bestimmungen und kraft anliegender Datenverarbeitungsvereinbarung durch den Verwalter zulässig.

**9.3** Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der Datenschutz-Grundverordnung und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Länder werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

### 10. SCHIEDSVERTRAG

Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer in einem Schiedsvertrag die Zuständigkeit des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohnungseigentumssachen vereinbart haben oder vereinbaren, verpflichtet sich der Verwalter, diesem Schiedsvertrag beizutreten.

### 11. INTERESSENKOLLISIONEN

**11.1** Der Verwalter ist berechtigt, auch Verträge über die Verwaltung von Sondereigentum in der Gemeinschaft abzuschließen und zu erfüllen. Falls es jedoch zu Interessenkollisionen kommt, hat er die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten. Der Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums ist unter diesem Vorbehalt abzuschließen.





# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann können Sie dieses Formular ausfüllen und zurücksenden.

\_\_\_\_\_  
Name/Firmenname

\_\_\_\_\_  
Anschrift

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

Hiermit widerrufe(n) ich/wir\* \_\_\_\_\_

Vor- und Nachname des/der Verbraucher(s)

den von mir/uns\* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung\*  
\_\_\_\_\_

bestellt am\*/erhalten am\* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Verbraucher(s)/Gemeinschaft  
(nur bei Mitteilung auf Papier)

\_\_\_\_\_  
Datum



# MUSTERVERTRÄGE

## SEV-VERWALTERVERTRAG



GHM Hausverwaltung GmbH  
Haller Str. 189  
74564 Crailsheim

### ANGEBOT VERWALTERVERTRAG für Mietwohnanlagen

#### Vorbemerkung

Der Verwalter ist stets Sachwalter für fremdes Vermögen. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Zwischen

Eigentümer

und

Verwalter  
GHM Hausverwaltung GmbH  
Haller Straße 189  
74564 Crailsheim

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

#### §1 Verwaltungsobjekt(e)

Der Eigentümer versichert, in Bezug auf die Immobilie voll umfänglich Verfügungsberechtigt und insbesondere zur Vermietung berechtigt zu sein. Er beauftragt den Verwalter mit der Verwaltung für das Objekt:

XXX

gemäß den nachstehenden Bedingungen.

#### § 2 Vertragsdauer

2.1. Der Vertrag wird auf feste Dauer geschlossen; er beginnt am XX und endet am XX.

2.2. Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von 2 Monaten zum Vertragsende in Schriftform gekündigt, so verlängert er sich jeweils um 12 Monate.

2.3. Im Übrigen kann der Verwaltervertrag vom Eigentümer und vom Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

2.4. Bei Verkauf des Objekts steht sowohl dem Eigentümer als auch dem Verwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zu, welche zwei Woche nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages bis spätestens zwei Wochen nach vollzogenem Eigentumswechsel ausgeübt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende.

#### § 3 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus diesem Vertrag gem. Anlage 1. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter.

Überträgt der Eigentümer dem Verwalter weitere Leistungen über die im Vertrag geregelten hinaus, ist der Verwalter zur Übernahme nur verpflichtet, wenn ihm der Mehraufwand zumutbar ist und angemessen vergütet wird. Werden neue gesetzliche Pflichten eingeführt (z. B. Prüf-, Abrechnungs-, Auskunftspflichten usw.), kann sich der Verwalter zur Erfüllung gegen Erstattung des Mehraufwandes verpflichten.

#### § 4 Interessenkollision

Der Verwalter nimmt im Namen der Eigentümerin und mit Wirkung für und gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden- und gegenüber sich selbst unter der Beschränkung des § 181 BGB die Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor, die zur Verwaltung und Erhaltung des Eigentums notwendig sind.

Der Verwalter ist weiter berechtigt, auch andere, insbesondere benachbarte Grundstücke zu verwalten. Sollte insoweit z.B. aufgrund eines Nachbarschaftskonflikts ein Interessenwiderstreit entstehen und nicht beide Auftraggeber den Verwalter trotz des Interessenkonfliktes ausdrücklich zur Streitbeilegung beauftragen, darf er keine Parteien vertreten.

#### § 5 Pflichten des Eigentümers

##### 5.1. Übergabe von Unterlagen

Der Eigentümer ist verpflichtet, den Verwalter bei der Ausführung der übernommenen Aufgaben zu unterstützen, insbesondere ihm sämtliche erforderlichen Informationen kostenlos und unverzüglich zur Verfügung zu stellen und ungehinderten jederzeitigen Zugang zum Objekt insb. durch Aushändigung sämtlicher erforderlicher Schlüssel bzw. Zugangscodes zu ermöglichen. Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere:

- aktuelle Stammdaten (Mieterlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen);
- vollständige Bau-, Revisions-, Schließ- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen des Eigentümers abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- bisherige Kontobelege und Buchungsunterlagen;
- alle laufenden Mieterakten.



# MUSTERVERTRÄGE

## SEV-VERWALTERVERTRAG

### 5.2. Pflicht zur Weisung auf Antrag

Bei unsicherer Rechtslage hat der Verwalter Anspruch auf Abstimmung und konkrete Anweisung von Verhaltensregeln.

### 5.3. Schadensmeldung

Erkannte Schäden an der Immobilie, die dem Eigentümer bekannt sind, hat er dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

### 5.4. Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel

Falls der Eigentümer auf begründete Anforderung des Verwalters hin nicht die zur Verwaltung erforderlichen Mittel bereitstellt, haftet der Verwalter nicht für ein darauf beruhendes Unterlassen, Fehlverhalten oder eintretende Schäden. Der Verwalter ist zu dem berechtigt, die Verwaltung in diesem Fall niederzulegen.

### 5.5. Sicherstellung der Erreichbarkeit

Der Eigentümer ist verpflichtet, für den Verwalter grundsätzlich erreichbar zu sein. In Fällen längerer Abwesenheit verpflichtet sich der Eigentümer, eine anderweitige Erreichbarkeit oder einen entscheidungsbefugten Ansprechpartner zu benennen. Ist der Eigentümer für den Verwalter nicht zu erreichen und hat er dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auch zu vertreten, so dass die Verwaltung gefährdet ist, darf der Verwalter die Verwaltung nach Abwägung der berechtigten Interessen niederlegen.

## § 6 Vollmacht des Verwalters

6.1. Der Eigentümer erteilt dem Verwalter eine gesondert ausgestellte Vollmachtsurkunde, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Erlischt die Vertretungsvollmacht, so ist die Vollmachtsurkunde dem Eigentümer unverzüglich zurück zu geben; ein Zurückbehaltungsrecht besteht nicht.

6.2. Der Verwalter wird von Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit. Er darf daher als Vertreter des Eigentümers auch Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines anderen abschließen.

## § 7 Haftung

7.1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.

7.2. Der Verwalter muss eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in Höhe der gesetzlichen Bestimmungen i. S. v. § 34 c GewO für die Dauer des Vertrages nachweisen.

7.3. Für die Verletzung von wesentlichen Pflichten im Sinne des § 307 Absatz 2 BGB, insbesondere von sogenannten Kardinalpflichten, z.B. von Abrechnungspflichten oder wegen Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit oder bei grobem Verschulden bzw. Vorsatz haftet

der Verwalter unbeschränkt. Im Übrigen wird das die Haftung für ein Verhalten des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt.

7.4. Schadenersatzansprüche des und gegen den Verwalter und hiermit konkurrierende Ansprüche verjähren drei Jahre nach Kenntnis der anspruchsbegründeten Tatsachen, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrags – ausgenommen Pflichtverletzungen im Sinne von Ziffer 3 Satz 1.

## § 8 Vergütung

### 8.1. Vergütung der Grundleistung (GL)

Der Eigentümer schuldet dem Verwalter für die Erfüllung der Grundleistung (GL) ein monatliches Pauschalentgelt:

je Wohneinheit in Höhe von **22,00 € netto** zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer

je Garage/Stellplatz in Höhe von **5,00 € netto** zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer

Auch im Falle des Leerstandes.

Die Vergütung ist jeweils am dritten Werktag eines Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung für das Verwaltungsobjekt von der Miete einzubehalten oder bei Leerstand vom Objektkonto abzubuchen.

### 8.2. Vergütung bei vorzeitigem Amtende

Der Verwalter behält seinen Anspruch auf Vergütung, falls er sein Verwalteramt wegen einer erheblichen vom Eigentümer zu vertretenden Pflichtverletzung niederlegt. Er muss sich jedoch ersparte Aufwendungen anrechnen lassen.

### 8.3. Kosten Dritter

Fremdleistungen werden grundsätzlich im Namen und auf Kosten des Eigentümers eingeholt, auch soweit dies vorstehend nicht ausdrücklich vermerkt ist. Sie sollen grundsätzlich erst ausgelöst werden, wenn hinreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen bzw. der Eigentümer entsprechend unverzügliche Zurverfügungstellung angekündigt hat. Kosten für Fremdleistungen darf der Verwalter dem Verwaltungskonto entnehmen.

## § 9 Datenschutz

9.1. Der Verwalter ist berechtigt für die Buchführung, die Erstellung der Abrechnung, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen.



# MUSTERVERTRÄGE

## SEV-VERWALTERVERTRAG

9.2. Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung und Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch den Verwalter zulässig.

Der Eigentümer erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.

9.3. Die Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der einzelnen Bundesländer werden dabei beachtet. Der Verwalter trägt dafür Sorge, dass die nach § 11 BDSG erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleistern, die Daten des Auftraggebers verwalten, abgeschlossen werden.

### § 10 Pflichten bei Vertragsende

Nach Beendigung der Verwaltertätigkeit sind alle Unterlagen an den neuen Verwalter bzw. Eigentümer herauszugeben. Der Verwalter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Die gleiche Haftungsbeschränkung gilt für vom Verwalter beauftragte Erfüllungsgehilfen.

### § 11 Schlussbestimmungen

11.1. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

11.2. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag – ausgenommen Haftungsansprüche nach § 7 – verjähren am Ende des dritten Jahres nach ihrem Entstehen.

11.3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

11.4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mannheim.

11.5. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

### Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben müssen Sie uns dies mittels eindeutiger Erklärung schriftlich mitteilen.

..... den ..... Crailsheim, den .....

.....  
Unterschrift Eigentümer  
oder des / der Bevollmächtigten

.....  
Stempel / Unterschrift Verwalter

Anlagen:

- Anlage 1
- Verwaltervollmacht
- Verarbeitung nach DSGVO



# MUSTERVERTRÄGE

## SEV-VERWALTERVERTRAG

### Anlage 1

#### Leistungsverzeichnis zum Verwaltervertrag Mietverwaltung (§ 3 und § 8)

I. Begründung, Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen	
Pos.	Beschreibung
1	Suche und Auswahl des Mieters bei freierwender Wohnung/Teileigentum:
a)	soweit für öffentlich geförderte Wohnung vorgeschrieben im Zusammenwirken mit der zuständigen Behörde oder einem möglichen Belegungsberechtigten
b)	Beauftragung eines Immobilienmaklers mit dem Nachweis eines Mietinteressenten, in Rücksprache mit dem Eigentümer. Soweit durch die Beauftragung des Maklers oder durch andere Maßnahmen (Inserate, Web-Abo, Courtage etc.) Kosten entstehen gegen Nachweis der Entstehung und Rechnungsstellung an den Eigentümer. Alternativ kann der Hausverwalter 2-Monats Nettokaltmieten für die erfolgreiche Vermietung in Rechnung stellen.
c)	Bonitätsprüfung der Mietinteressenten (Prüfung über SCHUFA) - 23,80 € brutto für den Eigentümer
d)	Besichtigung des Mietobjekts, Verhandlung des Vertrages bis zur Unterschriftsreife nach Aufwand
2	Abschluss des Mietvertrages auf der Grundlage eines mit dem Eigentümer abgestimmten Mietvertragsformulars sowie dessen Änderung, soweit dies erforderlich oder sachdienlich ist
3	Stichprobenweise Überwachung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mieträume, der Einhaltung der Hausordnung und der mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen, insbesondere zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Ohne besonderen Anlass bedarf eines Betretens der Mietsache durch den Verwalter nur im Abstand von 5 Jahren
4	Veranlassung von Handlungen und Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber dem Mieter übernommenen Pflichten, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs, erforderlich sind.
5	Abgabe von Willenserklärungen, die zur Erfüllung der vom Eigentümer gegenüber dem Mieter übernommenen Pflichten, insbesondere auf Überlassung und Gewährung des Gebrauchs, erforderlich sind.
6	Abwicklung des gesamten mündlichen und schriftlichen Verkehrs mit dem Mieter
7	Ausübung des Vermieterpfandrechts in Abstimmung mit dem Eigentümer
II. Buchhalterische Betreuung	
Pos.	Beschreibung
1	Entgegennahme von Sicherheitsleistungen des Mieters, insbesondere Mietkautionen
2	Einziehung der Mieten und Betriebskosten und etwa vereinbarter Umsatzsteuer
3	Ständige Kontrolle der eingehenden Miete einschließlich Betriebskosten sowie Anmahnung bei rückständigen Mieten und Abrechnungsschulden.
4	Abrechnung mit dem Mieter über
a)	dessen Betriebskostenvorauszahlungen
b)	Der Verwalter gewährt Mietern/Eigentümern Einsicht in die Belege (in den Geschäftsräumen der GHM Hausverwaltung GmbH).

Pos.	Beschreibung
5	Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und Durchführung von Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Die GHM Hausverwaltung GmbH erhält nach Versendung einmalig pauschal 150,00 € netto. Sollte bei der Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen juristische Unterstützung notwendig sein, übernimmt der Eigentümer die Kosten.
6	Rückgabe von Sicherheiten des Mieters, insbesondere Kautionsabrechnung
III. Finanz- und Vermögensbetreuung:	
Pos.	Beschreibung
1	Einrichtung und Führung einer objektbezogenen Buchhaltung, insbesondere Datenerfassung und Datenpflege (bei Übernahme der Verwaltung und notwendiger Neuanlage von Daten wird eine einmalige Gebühr in Höhe von einer Monatsgebühr gemäß Verwaltervertrag fällig), Führung erforderlicher personen- und sachbezogenen Konten und Überwachung der Zahlungsverpflichtungen des Mieters
2	Für die Bewirtschaftung der Immobilie steht ein treuhänderisch eingerichtetes Verwaltungskonto zur Verfügung
3	Der Verwalter zieht die Mieten ein und überweist den monatlichen Mietüberschuss an den Eigentümer jeweils zum 20. eines Monats; der Überschuss ergibt sich nach Abzug eines monatlichen Einbehalts für die laufende Bewirtschaftung sowie der fälligen Verwaltervergütung, soweit nicht durch Überweisung erfolgt.
4	Die laufende Bewirtschaftung umfasst:
a)	Erfüllung laufenden Versicherungs-, Wartungs- und Dienstleistungsverträge
b)	Der übrige Zahlungsverkehr, wie Grundsteuer und nicht umlagefähige Kosten sowie Beitragszahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen direkt durch den Eigentümer
5	Lässt der Mieter oder dessen Kreditinstitut im Rahmen des Lastschriftverfahrens die Miete zur Rücklastschrift kommen, wurde der Mietüberschuss aber bereits an den Eigentümer ausgeschüttet, so kann der Verwalter die Ausschüttung umgehend vom Eigentümer zurückfordern
IV. Juristische Betreuung:	
Pos.	Beschreibung
1	Soweit mit der juristischen Betreuung die Auslösung von Kosten verbunden ist, darf der Verwalter auch ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung des Eigentümers im Einzelfall handeln, sofern und soweit die Kosten 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer im Einzelfall und 1.000,00 € zzgl. Umsatzsteuer pro Jahr insgesamt nicht übersteigen oder Gefahr in Verzug besteht und ausreichend liquide Mittel auf dem Verwaltungskonto zur Verfügung stehen. Das betreiben eines gerichtlichen Verfahrens (z.B. Räumungsklage) bedarf der ausdrücklichen Freigabe des Eigentümers, unter voller Kostenübernahmeerklärung.
	Soweit diese ausschließlich das Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter betrifft:
a)	Beratung des Eigentümers über Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens
b)	Beauftragung eines Rechtsanwalts nach Wahl des Verwalters und dessen Information in jeglichen Aktiv oder Passivprozessen oder -verfahren, insbesondere auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren z.B. in Baugenehmigungsverfahren



# MUSTERVERTRÄGE

## SONDERVERWALTUNG WEG

Pos.	Beschreibung
<b>V. Technische Verwaltung</b>	
Pos.	Beschreibung
1	Durchführung der für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung sowie in sonstigen dringenden Fällen der zur Erhaltung der Wohnung/des Teileigentums erforderlichen Maßnahmen.
a)	Überwachung des baulichen und technischen Zustands der Wohnung/ des Teileigentums durch periodische und aperiodische Begehungen, erforderlichenfalls mit Zustimmung des Eigentümers und auf seine Kosten unter Beiziehung von Sonderfachleuten; dabei sind die einzelnen Mietobjekte von innen im vermieteten Zustand in der Regel jährlich durch den Verwalter zu besichtigen. Darüber hinaus bestehen kürzere Intervalle bei Leerstand oder bekannten besonderen Situationen
b)	Beratung des Eigentümers über die Notwendigkeit der Vornahme von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich Beratung über Rückgriffsmöglichkeiten z.B. Versicherung, Verkäufer, Handwerker
c)	Einholung von Kostenvorschlägen und Angeboten
d)	Führen von Vertragsverhandlungen und Vergabe der Aufträge
e)	Überwachung der Ausführungen der Arbeiten
f)	Abnahme der Arbeiten
g)	technische Rechnungsprüfung
h)	Rüge festgestellter Mängel
Zusatz Ziff. c) bis h)	Für die Veranlassung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Abwicklung von Versicherungsschäden im Sondereigentum gemäß Ziff. c) bis h) erhält die GHM Hausverwaltung GmbH aus der Gesamtsumme eine Sondervergütung in Höhe von 10 % (brutto). Eine fachgerechte Ausführung in Eigenregie ist nicht ausgeschlossen.

Pos.	Beschreibung
2	Abnahme von Werkleistungen und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen Werkunternehmen
a)	Beratung über weitere Vorgehensweise
b)	Beratung über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten
c)	Teilnahme an der Abnahme unter Beiziehung eines Sachverständigen, nach Aufwand
d)	Vorbereitung der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen des Eigentümers auf Feststellung von Mängeln, Restfertigstellung, Nachbesserung, Gewährleistung und Schadenersatz, nach Aufwand
e)	Beauftragung und Koordination von Sonderfachleuten z.B. von Sachverständigen und Rechtsanwälten, nach Aufwand
<b>VI. Sonstige Pflichten</b>	
Pos.	Beschreibung
1	Zensus Datenerhebung jährlich
2	Umsetzung und Einhaltung DSGVO
3	Die Unterlagen für die Verwaltung des Objektes sind innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzubewahren. Ein Anspruch auf elektronische Unterlagenführung besteht nicht. Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann der Verwalter Verwaltungsunterlagen an den Eigentümer aushändigen oder gegen zusätzliche Vergütung weiter verfahren.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

**Bau-trägervertrag**  
Gutshof Zwätzen Haus 11, Jena  
Wohnung ..... und Stellplatz .....



**Verhandelt**

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheinen heute:

1. Herrn Kai-Uwe Albert, geboren am 06. August 1963,  
wohnhaft: Kaiserdamm 30, 14057 Berlin,

und

2. Herr Hans Mustermann, geboren am .....,  
wohnhaft: .....

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt, seine Identifizierung gemäß GwG erfolgte bei früherer Gelegenheit.

Der Erschienene zu 2. weist sich durch seinen gültigen deutschen Personalausweis aus.

/..

2

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 7c, 07743 Jena,  
(Amtsgericht Jena, HRB 516123),

unter Bezugnahme auf die ihm am 14. Juni 2023 erteilte Vollmacht (UVZ-Nr. 120/2023 des Notars), die in erste Ausfertigung vorliegt. Eine Kopie der ersten Ausfertigung dieser Vollmacht wird als Anlage 1 zur Urkunde genommen. Der Notar bescheinigt, dass die Kopie mit der ersten Ausfertigung übereinstimmt.

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH ihre Erklärungen in dieser Urkunde im eigenen Namen abgibt und auf eigene Rechnung handelt und keiner der wirtschaftlich Berechtigten der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH selbst eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG noch Familienmitglied, naher Angehöriger oder nahestehende Person einer politisch exponierten Person im vorstehenden Sinne sei.

Der Erschienene zu 2. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen ebenfalls im eigenen Namen abgibt und auf eigene Rechnung handelt und weder selbst eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG noch Familienmitglied, naher Angehöriger oder nahestehende Person einer politisch exponierten Person im vorstehenden Sinne sei.

Die Erschienenen bestätigen, die Datenschutzerklärung des Notars erhalten zu haben.

Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass er nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG bei Verbraucherverträgen darauf hinwirken soll, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, und dass dies im Regelfall dadurch geschieht, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Der Notar hat dem Erschienenen zu 2. einen Entwurf dieser Urkunde sowie der Unterlagen, auf die in dieser Urkunde Bezug genommen wird, am ..... 2024 per E-Mail übermittelt. Die Erschienenen erklären, dass sie nach ihrer eigenen Auffassung ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Kaufvertragstextes gehabt hätten, und bitten um heutige Beurkundung.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die Erschienenen oder für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena anwaltlich tätig geworden sei, wird von den Erschienenen verneint.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

3

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena und Herr Hans Mustermann schließen den folgenden

### Bauträgervertrag

#### § 1

##### Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags sind zum einen die in § 1 dieser Urkunde nachstehend näher beschriebene Miteigentumsanteile und das dort beschriebene Sondernutzungsrecht und zum anderen die in § 2 Nr. 2 dieser Urkunde näher beschriebenen Leistungen:

#### 1. Grundstück

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin nachstehend näher beschriebenen Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>,

eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424

- nachstehend nur das Grundstück genannt.

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch am ...[Tag der Übersendung des Entwurfs der Urkunde]..... eingesehen. Er hat sich durch heutige Einsicht in den Aktualitätsnachweis und die Markentabelle davon überzeugt, dass seit dem ...[Datum wie vor]..... keine Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen wurden und keine Anträge zur Grundakte registriert sind.

/..

4

Als Eigentümerin ist die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und ableitungsrecht, Mitbenutzungsrecht für Wasserschacht) für Heinz Peisker, geboren am 16.05.1935, eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Quellwasserab-leitungsrecht) für Zweckverband Jena-Wasser der Städte Jena, Camburg und Umlandgemeinden, Jena, aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Jena vom 22.06.2006 einge-tragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 4 eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 5 eine Grunddienstbarkeit (Oberflächenleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 6 eine Grunddienstbarkeit (Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telekomleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Be-standsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 7 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

Die Belastungen in Abteilung II zu den laufenden Nummern 4 bis 7 haben den gleichen Rang.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 8 eine Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht) für den jewei-ligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flur-stück 82/6 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 9 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1, Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6, 82/3, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

5

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 10 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6, 7) Flur 1, Flurstücke 82/1, 82/2, 82/3, 82/6, 82/12, 82/15, 82/16, 82/17, 82/13, 82/14, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 12 eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

Die Belastungen in Abteilung II zu den laufenden Nummern 8 bis 10 sowie 12 haben den gleichen Rang.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 16 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Durchfahrts- und Überfahrtsrecht) für die Stadt Jena im Rang vor den Belastungen in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 18 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabeltrassen (Nieder- und Mittelspannungsnetz), Informationstrassen, Kabelverteiler und Gasleitungen nebst Zubehör) für die Stadtwerke Jena Netze GmbH (Stadtwerke Netze) eingetragen.

Die Belastung in Abteilung II zu den laufenden Nummern 3, 11, 13, 14, 15 und 17 sind gelöscht.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 1 eine Buchgrundschuld über 2.510.000,00 € für die Merkur Bank KGaA, München, eingetragen.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 2 eine Buchgrundschuld über 1.200.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 3 eine Buchgrundschuld über 9.180.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

Für die in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 bis 3 eingetragenen Grundschulden besteht eine Gesamthaft mit den zu den Blättern 1542 bis 1567 eingetragenen Immobilien.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 4 eine Buchgrundschuld über 8.820.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, die derzeit leer stehen und nicht bewohnbar sind.

/..

6

Das Grundstück gehört zu einer baulichen Anlage, die in das Denkmalbuch des Landes Thüringen eingetragen ist. Die Erschienenen erklären, dass ihnen das Schreiben des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie vom 14. März 2016, mit dem die seinerzeitige Eigentümerin über die Eintragung der Anlage in das Denkmalbuch informiert wurde, bekannt sei. Der Notar erläutert anhand des Lageplans auf Seite 10 dieses Schreibens, dass die beiden vorerwähnten Gebäude dort als Gebäude 13 und 15 bezeichnet werden.

### 2. Teilung des Grundstücks

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, und das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Dabei sollen die vorerwähnten Pkw-Stellplatzrechte nicht mitübertragen werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

Der Notar erläutert anhand des Aufteilungsplans (Lageplan) die Lage und den Umfang der vorgenannten Flurstücke.

### 3. Teilung des Flurstücks 82/21 in Wohnungseigentum

Der Stadt Jena hat am ..... die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Die Teilungserklärung, der eine beglaubigte Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Aufteilungsplan beiliegt, wurde am ..... beurkundet (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars). Die Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt sei. Sie verzichten auf deren Verlesung und Beifügen zur hiesigen Urkunde.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

7

Die Teilungserklärung liegt dem Grundbuchamt zum Vollzug vor.

#### 4. Teilung des Flurstücks 82/24 (Südhof)

Das Flurstück 82/24 wird allen Miteigentümern der Flurstücke 82/21, 82/22 und 82/23 als Gemeinschaftsfläche dienen. Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena wird auf jeden Erwerber einen Miteigentumsanteil an dieser Teilfläche übertragen. Das Verhältnis dieser Miteigentümer untereinander wird durch eine Miteigentümerordnung geregelt werden. Der Entwurf dieser Miteigentümerordnung liegt dieser Urkunde als Anlage 2 bei und wurde verlesen.

#### 5. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Bauträgervertrags sind die nachstehend näher beschriebenen Miteigentumsanteile und das nachstehend näher beschriebene Sondernutzungsrecht:

##### a) Wohnung

...../100.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit der Nummer .....

- nachstehend Wohnung genannt -

##### b) Stellplatz

das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz mit der Nummer .....

##### c) Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche

1/65 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 82/20 und 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen.

### § 2

#### Verkauf und Bauleistungen

##### 1. Verkauf

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena

- nachstehend „Verkäuferin“ genannt -

verkauft die in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile nebst aller Rechte und Pflichten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör an

/..

8

Herrn Hans Mustermann

- nachstehend „Käufer“ genannt.

Wegen der Zuordnung des Sondernutzungsrechts an einem Stellplatz wird auf § 3 der Gemeinschaftsordnung (Anlage 4 zur Teilungserklärung (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars) und wegen der Lage des Stellplatzes auf die Anlage 5 zur Teilungserklärung (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars) verwiesen.

Der Verkauf dieser Miteigentumsanteile soll ein einheitlicher Vertrag sein. Eine Teilunwirksamkeit im Sinne von § 139 BGB mit dem Ergebnis, dass die Unwirksamkeit nur den Teil des Kaufvertrags erfasst, der die Wohnung oder den Stellplatz betrifft, wird ausgeschlossen.

#### 2. Bauleistungen

##### a) Umfang der Bauverpflichtung

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die Arbeiten ausführen zu lassen, die in der Baubeschreibung aufgeführt und in den Plänen der Baubeschreibung dargestellt sind. Die Baubeschreibung für den Kaufgegenstand wurde aus Vereinfachungsgründen am ..... beurkundet (UVZ-Nr. /2024 des beurkundenden Notars). Diese Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen diese Urkunde bekannt sei und sie auf deren Verlesung und Beifügung zur hiesigen Urkunde verzichten.

Vorvertragliche Informationen zur Bauausführungen werden durch die Regelungen in diesem Vertrag vollständig verdrängt. Sofern in Plänen, auf Seiten im Internet oder in Prospekten die Umgebung des Kaufgegenstandes, die Farbe der Fassade, die Gestaltung der Außenanlagen oder ein etwaiger Möblierungsvorschlag dargestellt sind, begründet dies keine entsprechende Verpflichtung der Verkäuferin.

Die Verkäuferin hat die vorhandene Bausubstanz auf die Erforderlichkeit einer Sanierung prüfen lassen. Die nach dem Ergebnis dieser Überprüfung erforderlichen Arbeiten sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Die Verkäuferin sichert zu, dass weitere Arbeiten zur Sanierung des Gebäudes aus technischer Sicht nicht erforderlich sind. Sollte sich im Rahmen der Sanierung des Gebäudes herausstellen, dass weitere, nicht in der Baubeschreibung aufgeführte Arbeiten aus technischer Sicht erforderlich sind, da sich die vorhandene Bausubstanz anders darstellt, als bei der Überprüfung erkennbar war oder erkannt wurde, sind auch diese Arbeiten von der Verkäuferin geschuldet und mit dem Kaufpreis abgegolten. Dies gilt auch für Baumaßnahmen, die zum bezugsfertigen Ausbau des Gebäudes erforderlich, in der Baubeschreibung aber nicht beschrieben sind.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

9

Bei Widersprüchen zwischen den Plänen und Beschreibung der Bauleistung in Textform geht die Beschreibung der Bauleistung in Textform der Darstellung in den Plänen vor.

b) Art der Ausführung

Im Übrigen schuldet die Verkäuferin die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet, eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann, und sämtliche denkmalschutzrechtliche Anforderungen erfüllt. Die in der Baubeschreibung aufgeführten und in den Plänen der Baubeschreibung dargestellten Leistungen enthalten eine Beschaffenheitsvereinbarung mit der Maßgabe, dass abweichende Vereinbarungen in dieser Urkunde vorgehen und bei etwaigen Abweichungen eine Haftung des Verkäufers nur begründet wird, wenn die Abweichung den Wert oder die Tauglichkeit des Werkes zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt.

Die Verkäuferin hat ihre Leistungen nach den Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften oder gleichwertigen technischen Bestimmungen und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen. Dies gilt nicht, wenn aufgrund entsprechender Forderungen des Denkmalschutzes diese technischen Vorgaben nicht eingehalten werden können.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen ist die Verkäuferin berechtigt, den Inhalt der geschuldeten Leistung nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung sämtlicher Vertragsumstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Baubeschreibung auszuführen (§ 315 BGB).

c) Wohnfläche

Nach der Baubeschreibung soll die Wohnung eine Wohnfläche von ..... m<sup>2</sup> haben. Flächenangaben in der Baubeschreibung wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet und Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt.

Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Die Verkäuferin haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als die vereinbarte Mindestgröße unterschritten wird und die Abweichung nicht auf Sonderwünschen des Käufers beruht.

d) Änderungen

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und in der Baubeschreibung angeführten Einrichtungsgegenständen sind zulässig, soweit sie sich technisch als not-

/.

10

wendig erweisen oder aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind. Sie müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie den Käufer weder im Gebrauch seines Sondereigentums und seiner sondernutzungsrechte noch in der tatsächlichen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beeinträchtigen geeignet sind.

Im Zuge des Verkaufs können sich Grundrissänderungen an anderen Wohnungen ergeben, die auch eine Änderung der Miteigentumsanteile dieser Wohnungen bedingen können. Der Käufer wird derartige Änderungen akzeptieren, sofern sich derartige Änderungen nicht auf die von ihm mit diesem Vertrag erworbene Wohnung auswirken. Er verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin an etwa erforderlichen Ergänzungsurkunden zur Umsetzung derartiger Planungsänderungen mitzuwirken und auch die seinen Kaufpreis finanzierenden Grundpfandrechtsgläubiger zu verpflichten, hieran mitzuwirken. Die Kosten derartiger Änderungen wird die Verkäuferin tragen.

e) Sonderwünsche

Es besteht kein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen durch die Verkäuferin, es sei denn, die Verkäuferin stimmt einem solchen Sonderwunsch ausdrücklich zu.

3. Beantragung von KfW-Mitteln

Zur Finanzierung der Sanierungskosten kann der Käufer einen Antrag zur Gewährung eines Darlehens aus dem KfW Programm 261 „Sanierung von bestehenden Immobilien zum Effizienzhaus“ stellen. Die Verkäuferin garantiert die Einhaltung der Standards für das KfW Programm „KfW 261 Effizienzhaus Denkmal“. Sie übernimmt die energetische Fachplanung im Rahmen des Sanierungskonzept und sorgt für die entsprechende Baubegleitung. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sorgt der - vom Käufer zu beauftragende - Energieberater für die Erstellung der zum Erhalt des Tilgungszuschusses erforderlichen „Bestätigung zur Durchführung“. Die Verkäuferin wird ihm die dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellen. Die mit dem KfW-Darlehen verbundene Sondertilgung kann der Käufer in voller Höhe in Anspruch nehmen.

Die Kosten für den mit dem Antrag verbundenen Auftrag für Energieberatungsleistungen an das zu beauftragende Ingenieurbüro trägt der Käufer.

/.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

11

### § 3 Kaufpreis

#### 1. Höhe des Kaufpreises

Der Kaufpreis beträgt ..... € (in Worten: ..... Euro).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis für alle Leistungen, die nach diesem Vertrag von der Verkäuferin zu erbringen sind. Der Kaufpreis umfasst auch die anteiligen Kosten für die Anlieger- und Erschließungsleistungen, die für die Erstanschließung des Grundstückes erforderlich sind, für die Hausanschlüsse sowie alle Baunebenkosten und die Kosten für die Durchführung der grundbuchlichen Aufteilung in Wohnungseigentum.

Von dem Kaufpreis entfallen ..... € auf die Wohnung und ..... € auf den Stellplatz.

Von dem Kaufpreis für die Wohnung entfallen ..... € auf Grund und Boden, ..... € auf öffentliche Fördermittel, ..... € auf die Altbausubstanz und ..... € auf Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Bei diesen Beträgen handelt es sich um vorläufige Werte. Die endgültigen Werte werden erst nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Abrechnung mit dem Sanierungsträger ermittelt.

Der Kaufpreis wurde unter Zugrundelegung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % berechnet. Sollte sich vor der Fälligkeit der letzten Kaufpreirate der Tarif der Umsatzsteuer ändern, ändern sich – mit Ausnahme der ersten Kaufpreirate – die Kaufpreiraten, die vier Monate nach wirksamem Vertragschluss und einen Monat nach dem Zeitpunkt fällig werden, der in dem Änderungsgesetz als Stichtag bestimmt ist. Der Erhöhungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Kaufpreiraten durch 119 zu teilen und mit dem um 100 erhöhten neuen Regelsatz der Umsatzsteuer zu vervielfältigen sind.

#### 2. Zahlung des Kaufpreises

Soweit zur Lastenfreistellung nach § 4 Nr. 2 dieser Urkunde Zahlungen an einen Grundpfandrechtsgläubiger zu leisten sind, sind die entsprechenden Beträge nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des Notars nach § 3 Nr. 3 dieser Urkunde in Anrechnung auf den Kaufpreis direkt an den Grundpfandrechtsgläubiger oder an einen von ihm benannten Dritten zu überweisen. Für diese Überweisungen bevollmächtigt die Verkäuferin den Notar unwiderruflich, dem Käufer einen oder mehrere Zahlungsempfänger und Kontoverbindungen für die Kaufpreiszahlung oder einen Teil davon mitzuteilen, die

/..

12

dann für den Käufer verbindlich sind. Von dieser Vollmacht darf der Notar nur Gebrauch machen, wenn dies zur Ablösung einer nicht übernommenen Belastung erforderlich ist.

Der restliche Kaufpreis ist von dem Käufer direkt an die Verkäuferin auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber:

IBAN:

BIC:

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sie berechtigt sind, die vorstehend vereinbarte Zahlungsart einvernehmlich zu ändern, dass sie aber, sollten sie von diesem Recht Gebrauch machen, verpflichtet sind, den Notar hierüber zu unterrichten.

#### 3. Fälligkeit

##### a) Wohnung

Der Kaufpreis für die Wohnung ist in Raten zu zahlen.

##### aa) Grundvoraussetzung

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit aller Raten sind folgende Voraussetzungen:

- (1) Dem Notar liegen alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vor.
- (2) Dem Notar liegt eine Bestätigung der Stadt Jena vor, dass bezüglich des Kaufgegenstands nach § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde ein Vorkaufrecht nach § 30 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, und, sofern auf Verlangen der Stadt Jena zu deren Gunsten eine Vormerkung zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übertragung des Eigentums im Grundbuch eingetragen ist, diese Vormerkung ist gelöscht.
- (3) Zu Gunsten des Käufers ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung am Vertragsgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde (Wohnungsgrundbuchblatt) eingetragen, der nur solche Belastungen vorgehen oder gleichstehen dürfen, die der Käufer übernommen hat oder deren Löschung sichergestellt ist oder an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat.
- (4) Die Löschung der Belastungen, die der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung vorgehen oder gleichstehen und die der Käufer nach § 4 Nr. 2 dieser Urkunde nicht übernimmt, ist sichergestellt. Die Löschung dieser Belastungen ist sichergestellt, wenn dem beurkundenden Notar für diese Belastungen

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

13

- die Löschungsunterlagen in öffentlich beglaubigter Form auflagenfrei oder mit Auflagen vorliegen, die durch Zahlungen auf die Kaufpreisforderung der Verkäuferin erfüllt werden können, oder
  - schriftliche Freistellungsverpflichtungen aller Gläubiger von Grundpfandrechten, die vom Käufer nicht übernommen werden, mit folgendem Inhalt vorliegen: Nach der Freistellungsverpflichtung müssen nicht übernommene 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 Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der jeweilige Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen und
  - die Zahlung der Gebühren des Grundbuchamts für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen sichergestellt ist,
- (5) Die Baugenehmigung ist erteilt worden.
- (6) Der Notar hat dem Käufer an die in dieser Urkunde genannte Anschrift schriftlich bestätigt, dass der Bauträgervertrag für den Kaufgegenstand wirksam ist und die in § 3 Nr. 3 a) aa) (1) – (4) dieser Urkunde aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

bb) 1. Rate

Die 1. Rate in Höhe von ..... € (30 % des Kaufpreises) ist fällig, sobald die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde erfüllt sind und mit den Erdbauarbeiten begonnen wurde, nicht aber

- bevor die Baugenehmigung erteilt wurde und
- vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens des Notars nach § 3 Nr. 3 a) aa) (6) dieser Urkunde beim Käufer und
- nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der Verkäuferin beim Käufer, die erste Rate zu zahlen.

Wegen des Einhalts nach § 650m Abs. 2 BGB wird auf die nachstehende Regelung in § 3 Nr. 3 a) dd) dieser Urkunde verwiesen

cc) Folgeraten

Die Höhe der weiteren Kaufpreistraten legt die Verkäuferin nach freiem Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bautenstand fest, wobei sie sich nur aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens sechs Raten anfordern darf.

/..

14

- ..... € (28 % des Kaufpreises) nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten
- ..... € (5,6 % des Kaufpreises) für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- ..... € (7,0 % des Kaufpreises) für den Fenstereinstbau einschließlich der Verglasung
- ..... € (4,2 % des Kaufpreises) für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten,
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für den Estrich
- ..... € (2,8 % des Kaufpreises) für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- ..... € (8,4 % des Kaufpreises) nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe - im Folgenden auch Bezugsfertigkeitsrate genannt -
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Fassadenarbeiten
- ..... € (3,5 % des Kaufpreises) nach vollständiger Fertigstellung

Die jeweiligen Raten sind zur Zahlung fällig, wenn der der angeforderten Rate entsprechende Bautenstand erreicht ist, nicht aber

- bevor die Baugenehmigung erteilt wurde und
- vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens des Notars nach § 3 Nr. 3 a) aa) (6) dieser Urkunde beim Käufer und
- nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der Verkäuferin beim Käufer, die erste Rate zu zahlen.

dd) Sicherheit gemäß § 650m Abs. 2 BGB

Die Verkäuferin hat dem Käufer nach § 650m Abs. 2 BGB bei der ersten Rate eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

Hat die Verkäuferin der Käuferin bis zur Fälligkeit der ersten Rate eine solche Bürgschaft nicht gestellt, ist die Käuferin berechtigt, von der 1. Rate ..... € (5 % des Kaufpreises) einzubehalten.

Stellt die Verkäuferin später eine solche Bürgschaft, ist der einbehaltene Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Bürgschaft an die Verkäuferin zu zahlen. Ansonsten ist der Einbehalt an die Verkäuferin nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zu zahlen.

Eine Bürgschaft ist an die Verkäuferin nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zurückzugeben.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

15

Sollte sich der geschuldete Kaufpreis um mehr als 10 % erhöhen, hat die Verkäuferin dem Käufer mit der Anforderung der nächsten Rate eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % der Kaufpreiserhöhung zu leisten bzw. kann der Käufer von der nächsten Rate einen Einbehalt von 5 % der Kaufpreiserhöhung vornehmen, bis die Verkäuferin die Sicherheit stellt. Für diese weitere Sicherheit bzw. für diesen weiteren Einbehalt gelten die vorstehenden Regelungen für die ursprüngliche Sicherheit bzw. den ursprünglichen Einbehalt entsprechend.

ee) Fälligkeit der Raten bei Stellung einer Bürgschaft

Die 1. Rate und die Folgeraten im Sinne von § 3 Nr. 3 a) bb) und cc) dieser Urkunde sind auch dann fällig, wenn zwar die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde noch nicht erfüllt sind, der Anforderung der jeweiligen Rate durch die Verkäuferin allerdings eine selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit erteilte Bürgschaft gemäß § 7 MaBV eines inländischen Kreditinstituts in Höhe der angeforderten Rate zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr der von ihm geleisteten Zahlung beigelegt ist.

Der Käufer hat diese Bürgschaft oder Bürgschaften an die Verkäuferin zurückzugeben, sobald die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde erfüllt sind und die Verkäuferin die Rückgabe der Bürgschaften fordert.

b) Stellplatz

Der Kaufpreis für den Stellplatz ist in zwei Raten zu zahlen.

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit aller Raten ist, dass die Voraussetzungen von § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde (Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises für die Wohnung) erfüllt sind. Die Regelungen in § 3 Nr. 3 ee) dieser Urkunde gelten für den Kaufpreis für den Stellplatz entsprechend.

Die erste Rate für den Kaufpreis für den Stellplatz in Höhe von ..... € (30 % des Kaufpreises) ist fällig, sobald die Voraussetzungen von § 3 Nr. 3 a) bb) dieser Urkunde erfüllt sind. Die Regelung in § 3 Nr. 3 a) dd) dieser Urkunde gilt für den Kaufpreis für den Stellplatz entsprechend.

Die Schlussrate für den Stellplatz in Höhe von ..... (70 % des Kaufpreises) ist mit der Schlussrate für die Wohnung fällig.

/..

16

4. Verzug mit der Kaufpreiszahlung

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zeitpunkt des Zahlungseingangs (Wertstellung) an.

Zahlt der Käufer eine Rate bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis ab Fälligkeit mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

5. Aufrechnungsverbot

Gegen die Kaufpreisforderung kann der Käufer nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Dies gilt nicht für Forderungen des Käufers gegen die Verkäuferin wegen Sach- oder Rechtsmängeln und Schadensersatzansprüchen wegen nicht rechtzeitiger Fertigstellung aus diesem Vertrag.

### § 4 Haftung

1. Sachmängel

a) Bestand

Die Verkäuferin versichert, dass ihr von Bodenverunreinigungen nichts bekannt sei, sie aber eine Untersuchung des Bodens nicht veranlasst habe. Das Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung Jena vom 29. Oktober 2019 keinen Eintrag.

Gebäudeteile, für die die Verkäuferin nach diesem Vertrag keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen Zustand verkauft.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Bodenbeschaffenheit, der Größe der Flurstücke 82/20, 82/21 und 82/24, des Bauzustands des Bestandsgebäudes und der Verwendung des Kaufgegenstands für die Zwecke des Käufers wird ausgeschlossen außer der Pflicht zur Untersuchung der Altbaubsubstanz.

Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie nicht für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Haftungsausschluss gilt ebenfalls nicht, soweit die Verkäuferin einen Mangel

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

17

arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstands übernommen hat.

Keine Vertragsbestimmung in dieser Urkunde ist im Sinne einer Garantie zu verstehen, sofern sie nicht ausdrücklich als Garantie bezeichnet wird.

Der Notar weist den Käufer darauf hin, dass einem Käufer nach dem Gesetz Sachmängelansprüche zustehen, diese aber üblicherweise in Kaufverträgen über Grundstücke oder Bestandsimmobilien abbedungen werden.

b) Bauleistungen

Wegen der von der Verkäuferin nach Maßgabe dieses Vertrags auszuführenden Arbeiten und tatsächlich ausgeführten Bauleistungen stehen dem Käufer die in § 634 BGB aufgeführten Sachmängelrechte gegen die Verkäuferin zu.

Dem Käufer ist bekannt, dass die beiden Bestandsgebäude - in dem Lageplan auf Seite 10 des Schreibens des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie vom 14. März 2016 mit den Nummern 13 und 15 bezeichnet - nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Planung grundlegend saniert und ausgebaut werden sollen. Der Bereich des ehemaligen Gebäudes, das in dem Lageplan auf Seite 10 des Schreibens des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie mit der Nummer 14 bezeichnet ist und das auf Grund seines baufälligen Zustands abgerissen werden musste, soll neu bebaut werden. Die vorbeschriebenen Arbeiten sollen abschnittsweise ausgeführt werden. Es ist derzeit nicht sicher, dass die Bauarbeiten auf dem Grundstück vollständig abgeschlossen sind, wenn der Kaufgegenstand fertiggestellt ist.

c) Abschreibungsvolumen

Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Höhe des Betrags für die erhöhte Abschreibung nach §§ 7h, 10f EStG.

Dies begründet die Verkäuferin wie folgt:

In welcher Höhe Sanierungsaufwendungen für die Abschreibung nach §§ 7h, 10f EStG herangezogen werden können, bestimmt sich nach einer von der Stadt Jena zu erteilenden Bescheinigung. Die Höhe der Sanierungsaufwendungen hängt von der Höhe der tatsächlichen Baukosten für die begünstigten Bestandteile ab, die erst nach Abschluss und Abrechnung aller Arbeiten feststeht und sich heute nur schätzen lässt. Hinzu kommt, dass die Finanzverwaltung eine andere Zuordnung von Baukosten zu Sanierungsaufwendungen und sonstigen Baukosten vornehmen kann.

/..

18

d) Energiebedarfsausweis

Nach § 80 Absatz 3 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist bei Veräußerung von Wohnungseigentum ein Energieausweis vorzulegen. Auf ein Baudenkmal ist § 80 Absatz 3 GEG aber nicht anzuwenden (§ 79 Abs. 4 Satz 2 GEG), so dass im vorliegenden Fall die Vorlage eines Energieausweises entbehrlich ist.

2. Rechtsmängel

Die in Abteilung II zu den laufenden Nummern 1, 2, 4 bis 10, 12, 16 und 18 eingetragenen Belastungen sowie Grundpfandrechte, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat, insbesondere Grundschulden zu Gunsten der den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute, werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

Im Übrigen wird der Kaufgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 dieser Urkunde in Abteilung II und III lastenfrei verkauft.

Die Verkäuferin behält sich die Belastung des Grundstücks mit weiteren Grundschulden zur Finanzierung der Bauleistungen vor. Sie verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, auch solche Grundschulden löschen zu lassen.

Die Kaufvertragsparteien bewilligen und beantragen, die in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 bis 4 eingetragenen Grundschulden sowie eventuell weitere zwischenzeitlich eingetragene Belastungen zu löschen. Die Kosten für die Löschung trägt die Verkäuferin.

d) Baulastenverzeichnis

Der Käufer erklärt, dass ihm die Auskunft der Stadt Jena über die Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom ..... bekannt sei.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie seit dem ..... keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis veranlasst hätte und dass ihr von Eintragungen in das Baulastenverzeichnis seit diesem Tag nichts bekannt sei.

3. Fremdnutzung

Der Kaufgegenstand wird nicht vermietet verkauft.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

19

#### 4. Erschließungsbeiträge

Die Verkäuferin erklärt, dass von ihr keine Erschließungsbeiträge angefordert worden seien. Ihr sei auch nicht bekannt, dass Erschließungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt worden seien, deren Kosten auf die Anlieger umgelegt werden sollten. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verkäuferin die Erschließungskosten für Maßnahmen trägt, die bis zur Abnahme durchgeführt wurden, der Käufer die Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die danach durchgeführt werden.

#### § 5

##### Abnahme und Übergabe

#### 1. Bezugsfertigungs- und Fertigstellungstermine

Nach der aktuellen Planung strebt die Verkäuferin die Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum ....., die Fertigstellung aller von ihr geschuldeten Arbeiten bis zum ..... und die endgültige Fertigstellung bis zum ..... an. Sie steht aber nicht dafür ein, dass sie diese Termine einhalten kann.

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum ....., zur Fertigstellung aller von ihr geschuldeten Arbeiten bis zum ..... und zur endgültigen Fertigstellung bis zum .....

Bezugsfertigkeit im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn dem Käufer nach der Verkehrsanschauung der Bezug der Wohnung zumutbar ist, also alle Räume der Wohnung ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner auf Dauer bewohnt werden können, innerhalb der Wohnung nur noch nicht wesentliche Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt werden müssen und der Zugang zur Wohnung einschränkungslos gewährleistet ist. Der vereinbarte Termin für die Bezugsfertigkeit bedeutet deshalb nicht, dass zu diesem Zeitpunkt auch das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen fertiggestellt sind.

Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn die Verkäuferin sämtliche dem Käufer geschuldeten Arbeiten so hergestellt hat, dass diese keine wesentlichen Mängel aufweisen und keine wesentlichen Restleistungen fehlen.

Vollständige Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn die Verkäuferin sämtliche dem Käufer geschuldeten Arbeiten durchgeführt und die bei der Abnahme vom Käufer gerügten Mängel beseitigt hat.

/..

20

Arbeiten, die ausschließlich andere, nicht zum Kaufgegenstand gehörende Wohnungen betreffen, müssen nicht durchgeführt sein, sodass eine Fertigstellung und eine vollständige Fertigstellung im Sinne dieses Vertrages auch dann gegeben sein können, wenn andere Wohnungen in ihrem Inneren noch nicht fertiggestellt und somit noch nicht bezugsfertig sind, damit die Verkäuferin derartige Wohnungen nach den Wünschen künftiger Erwerber herrichten kann.

Sollte die Verkäuferin den verbindlichen Termin für die Bezugsfertigkeit der Wohnung aus Gründen, die sie zu vertreten hat, überschreiten, zahlt sie dem Käufer für die Dauer ihres Verzugs einen pauschalierten Schadensersatz auf der Basis von ..... € pro Monat. Mit diesem Betrag sind alle Forderungen des Käufers wegen verspäteter Bezugsfertigkeit abgegolten. Diese Regelung gilt aber nur für die Dauer von sechs Monaten ab dem geschuldeten Termin für die Bezugsfertigkeit. Danach steht dem Käufer sein gesetzlicher Schadensersatzanspruch unbeschränkt zu.

#### 2. Abnahme

##### a) Grundsätze

Die Vertragsparteien vereinbaren eine förmliche Abnahme der von der Verkäuferin dem Käufer nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten.

Die Verkäuferin hat den Käufer zu einer Abnahmebegehung einzuladen. Die Ladungsfrist beträgt mindestens zwei Wochen. Die Verkäuferin wird den Käufer in dieser Ladung auffordern, ihre Leistungen nach Beendigung der Abnahmebegehung abzunehmen. Sie wird den Käufer im Rahmen der Einladung darauf hinweisen, dass ihre Leistungen als abgenommen gelten, wenn der Käufer die Abnahme nicht bis zur Beendigung der Abnahmebegehung unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert (§ 640 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Erscheint der Käufer trotz ordnungsgemäßer Ladung zur Abnahmebegehung nicht, ist er zu einer weiteren Abnahmebegehung zu laden. Die Ladungsfrist für diese wiederholte Abnahmebegehung beträgt mindestens eine Woche. An der Fiktion der Abnahme nach § 640 Abs. 2 Satz 2 BGB ändert sich dadurch nichts.

Über das Ergebnis der Abnahmebegehung ist ein Protokoll (ggf. auch unter Angabe der unterschiedlichen Standpunkte) zu fertigen, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.

Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin gegenüber die Abnahme der von der Verkäuferin nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten zu erklären, sofern diese keine wesentlichen Mängel aufweisen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

21

Angesichts der Dauer der Abnahmebegehung für das Gemeinschaftseigentum werden die Abnahmebegehungen für das Sondereigentum mit den betroffenen Erwerbern voraussichtlich nicht am selben Tag durchgeführt werden. Die Verkäuferin behält sich vor, den Käufer zur Erklärung der Abnahme ihrer Leistungen sowohl für das Sondereigentum als auch für das Gemeinschaftseigentum an einem Tag aufzufordern, selbst wenn die Abnahmebegehung des Sondereigentums schon einige Tage zurückliegt.

Nimmt der Käufer den Vertragsgegenstand in Besitz, z. B. indem er die mit diesem Vertrag verkaufte Wohnung selbst bezieht oder beziehen lässt, gilt dies als rechtsgeschäftliche Abnahme der von der Verkäuferin nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen.

### b) Teilabnahme

Die Verkäuferin kann von dem Käufer eine Teilabnahme für die Arbeiten im Bereich des mit diesem Vertrag verkauften Sondereigentums verlangen.

Für diese Teilabnahme gelten die vorstehenden Regelungen in § 5 Nr. 2 a) dieser Urkunde mit der Maßgabe entsprechend, dass sie sich allein auf das mit diesem Vertrag verkaufte Sondereigentum beziehen.

Der Käufer gestattet das Betreten des von ihm erworbenen Eigentums durch andere Erwerber, damit diese die Leistungen, die nicht zum Sondereigentum zählen, aber nur von dem mit diesem Vertrag verkauften Sondereigentum aus zugänglich sind, in Augenschein nehmen können.

### 3. Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Übergabe des Besitzes an der Wohnung an den Käufer, sobald

- ihr die Abnahmeerklärung des Käufers für den Kaufgegenstand vorliegt und
- der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat und
- Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigkeitssrate nach § 3 Nr. 3 c) dieser Urkunde.

Die Verkäuferin ist nicht berechtigt, die Bezugsfertigkeitssrate vor Übergabe des Besitzes an der Wohnung entgegenzunehmen. Die Verkäuferin ist aber nicht bereit, den Besitz an der Wohnung an den Käufer zu übertragen, ohne gleichzeitig die Bezugsfertigkeitssrate zu erhalten. Ein Austausch „Schlüssel gegen Bargeld“ ist nicht möglich, da die Verkäuferin nach dem GwG einen solchen Barbetrag nicht entgegennehmen darf, zumal es unwahrscheinlich ist, dass der Käufer zumindest in dem Fall, in dem er den Kaufpreis nicht ausschließlich aus Eigenmitteln aufbringt, von dem den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitut den der Bezugsfertigkeitssrate entsprechenden Betrag in bar erhalten wird.

Zur Lösung dieses Problems vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

/..

22

Die Besitzerräumung Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigkeitssrate erfolgt dadurch, dass

- die Verkäuferin sämtliche Schlüssel, zu deren Übergabe die Verkäuferin gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, der WEG-Verwalterin mit der unwiderruflichen Weisung übergibt, diese dem Käufer auszuhändigen, wenn ihr die Verkäuferin den Eingang der Bezugsfertigkeitssrate in der geschuldeten Höhe mitteilt oder ihr der Käufer die Zahlung der Bezugsfertigkeitssrate in der geschuldeten Höhe nachweist, und
- die Verkäuferin den Käufer über die Übergabe der Schlüssel an die WEG-Verwalterin mit der vorbeschriebenen Weisung unterrichtet, und
- der Käufer, die Bezugsfertigkeitssrate in der geschuldeten Höhe auf das in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde angegebene Bankkonto oder auf das ihm vom Notar gemäß § 3 Nr. 2 dieser Urkunde mitteilte Bankkonto zahlt.

Mit Aushändigung sämtlicher Schlüssel, zu deren Übergabe die Verkäuferin gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, durch die WEG-Verwalterin an den Käufer geht der Besitz an der Wohnung auf den Käufer über (im Folgenden: Übergabetag).

Ab dem Übergabetag sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr der Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

### 4. Zeitpunkt der Übergabe des Stellplatzes

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Übergabe des Besitzes am Stellplatz an den Käufer, sobald

- ihr die Abnahmeerklärung des Käufers für den Kaufgegenstand vorliegt und
- der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat.

### 5. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Regelungen in § 5 Nr. 5 dieser Urkunde betreffen ausschließlich die Wohnung, nicht dagegen den Stellplatz.

### a) Rechtsstellung des Käufers

Die Verkäuferin wird das Flurstück 82/21 in Wohnungseigentum aufteilen.

Der Notar weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen wird (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG). Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, wer im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Der Käufer wird

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

23

also erst mit seiner Eintragung als Eigentümer der Wohnung Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, gilt aber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald für ihn eine Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde (§ 8 Abs. 3 WEG).

b) Zahlung des Wohngelds ab dem Übergabetag

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sich aus § 8 Abs. 3 WEG unter anderem die Pflicht des Käufers zur Zahlung des Wohngeldes und der Umlagen in der jeweils beschlossenen Höhe an die Gemeinschaft ab dem Übergabetag ergibt.

c) Erhaltungsrücklage

Ein Anteil an einer Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) kann nicht übertragen werden, da die Erhaltungsrücklage Teil des Gemeinschaftsvermögens ist und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehört (§ 9a Abs. 3 WEG).

d) Vollmacht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sich aus § 8 Abs. 3 WEG unter anderem das Recht des Käufers ergibt, anstatt der Verkäuferin gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verwaltungsrechte nach §§ 18 ff WEG auszuüben, insbesondere deren Stimmrechte in der Wohnungseigentümerversammlung wahrzunehmen.

### § 6

#### Auflassung/Eigentumsumschreibung

Die Verkäuferin verpflichtet gegenüber dem Käufer, dem Käufer das Eigentum am Vertragsgegenstand gemäß § 1 Nr. 5 dieser Urkunde Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

1. Auflassung und Bewilligung der Umschreibung des Eigentums

Die Verkäuferin und der Käufer erklären die

#### A u f l a s s u n g

wie folgt:

/..

24

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

In der Auflassung ist ausdrücklich keine Bewilligung der Verkäuferin zur Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer enthalten.

Die Verkäuferin und der Käufer bevollmächtigen den Notar unwiderruflich, für sie die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Sie weisen ihn unwiderruflich an, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald

- ihn die Verkäuferin und der Käufer übereinstimmend anweisen, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen, oder
- sobald ihm die Verkäuferin die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bestätigt hat oder
- der Käufer ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen hat oder,
- wenn das Unvermögen der Verkäuferin zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, der Käufer nachweist, dass er einen dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteil gezahlt hat.

Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll für die in § 1 Nr. 5 c) dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile zur selben Zeit gestellt werden.

2. Nachweis der Art und Weise der Zahlung des Kaufpreises

Da bei Kaufverträgen über Immobilien der Kaufpreis nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bezahlt werden darf, haben die Vertragsparteien in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde eine andere Zahlungsart vereinbart.

Die Verkäuferin und der Käufer sind verpflichtet, dem Notar nachzuweisen, dass der Kaufpreis mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen geleistet wurde. Als solche Nachweise sind insbesondere Zahlungsbestätigungen von auf Veräußerer- oder Erwerberseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstituten geeignet.

Der Notar weist darauf hin, dass er den Antrag auf Umschreibung des Eigentums des Kaufgegenstands auf die Käufer erst stellen darf, nachdem er die Nachweise der Zahlung des Kaufpreises darauf hin überprüft hat, ob der Kaufpreis wie in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde vereinbart geleistet wurde, oder, falls er diesen Nachweis trotz seiner Aufforderung zu dessen Vorlage nicht erhält, die Zustimmung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der Staatsanwaltschaft zur Eigentumsumschreibung vorliegt oder ihm die Einreichung des Umschreibungsantrags von der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der Staatsanwaltschaft nicht untersagt wurde.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

25

### 3. Unbedenklichkeitsbescheinigung

Unabhängig davon soll der Antrag auf Eigentumsumschreibung aber erst gestellt werden, wenn dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt.

### § 7

#### **Eigentumsübertragungsvormerkung**

#### 1. Eintragungsantrag

Die Verkäuferin bewilligt und der Käufer beantragen, zu Gunsten des Käufers zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand gemäß § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde eine Vormerkung nach § 883 Abs. 1 BGB im Grundbuch einzutragen.

Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer - vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu prüfenden - Erklärung des beurkundenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, die vorstehende Erklärung dem Grundbuchamt gegenüber nur dann abzugeben, wenn

- beide Vertragsparteien ihn übereinstimmend dazu schriftlich angewiesen haben oder
- die Verkäuferin von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist, da der Käufer eine oder mehrere Kaufpreistraten nicht gezahlt hat, und
- die Verkäuferin den beurkundenden Notar aufgefordert hat, die vorgenannte Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, und
- der Notar den Käufer hierüber schriftlich unterrichtet hat (Absendung an die letzte bekannte Adresse des Käufers reicht aus) und
- seit Versendung der Benachrichtigung an den Käufer ein Monat verstrichen ist. (Der Käufer hat während dieser Monatsfrist Gelegenheit, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung durch gerichtliche Maßnahmen zu unterbinden.) und,
- falls der Käufer Teilleistungen auf den Kaufpreis erbracht hat oder auf Veranlassung des Käufers Teilleistungen auf den Kaufpreis erbracht wurden, die Verkäuferin dem Notar nachgewiesen hat, dass sie diese Teilleistungen zurückgewährt hat oder Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkung zurückgewähren wird.

Die Verkäuferin beantragt die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung für den Fall, dass der beurkundende Notar die Erklärung nach § 7 Nr. 1 Satz 2 dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt abgibt.

/..

26

### 2. Löschungsantrag bei Eigentumsumschreibung

Der Käufer erklärt die Aufgabe der Vormerkung und bewilligt und beantragt deren Löschung zusammen mit der Eigentumsumschreibung, sofern keine in diesem Kaufvertrag nicht erwähnten, seine Rechte im weitesten Sinne beeinträchtigenden Anträge zwischenzeitlich beim Grundbuch eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

### § 8

#### **Belastungsvollmacht**

Es ist allein Sache des Käufers, den Kaufpreis rechtzeitig aufzubringen. Die Verkäuferin vermittelt keine Finanzierungen und weist auch keine Finanzierungen nach, wirkt aber bei der Bestellung von Grundpfandrechten nach Maßgabe der folgenden Regelungen mit.

Die Verkäuferin ist damit einverstanden, dass der Kaufgegenstand zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mit einem oder mehreren Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich bis zu 20 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % belastet wird und sich der jeweilige Eigentümer der Vollstreckung gemäß § 800 ZPO unterwirft. Sie verpflichtet sich, bei den dazu erforderlichen Eintragungen ins Grundbuch mitzuwirken.

Es muss allerdings sichergestellt sein, dass Grundpfandrechtsgläubiger Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten dürfen, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Schuld des Käufers geleistet haben. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn dem Notar eine schriftliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, dass

- er das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen bis zur Eigentumsumschreibung nur zur Bezahlung des Kaufpreises verwenden wird und
- er sich verpflichtet, sich bis zur Eigentumsumschreibung aus dem Grundpfandrecht nur in Höhe der Beträge zu befriedigen, die tatsächlich an die Verkäuferin zur Tilgung der Kaufpreisforderung geleistet wurden, und
- er bei Nichtdurchführung des Vertrags der Verkäuferin - gegen Rückzahlung der bereits an die Verkäuferin geleisteten Beträge - auflagenfrei und bedingungslos die Löschung der zu seinen Gunsten bestellten Grundpfandrechte bewilligen wird.

Ob die Voraussetzungen dieses Absatzes erfüllt sind, hat der beurkundende Notar, nicht aber das Grundbuchamt zu prüfen.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb und außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig geleistet wurde, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

27

Verkäuferin und Käufer vereinbaren, dass in ihrem Verhältnis untereinander sämtliche vom Käufer veranlasste Zahlungen, die ein Grundpfandrechtsgläubiger an die Verkäuferin leistet, unabhängig von der Wirksamkeit der betreffenden Darlehensverträge als Zahlungen des Käufers auf dessen Kaufpreisschuld anzusehen sind.

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Erfüllung ihrer Verpflichtung nach § 8 Satz 3 dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere zur Bestellung von Grundpfandrechten zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen bis zu den in § 8 Satz 1 dieser Urkunde angegebenen Werten und zur Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung in das Grundstück gemäß § 800 ZPO hinsichtlich des Kaufobjektes. Die Vollmacht bezieht sich auch auf die Abgabe von Rangänderungserklärungen, die Ausnutzung von Rangvorbehalten und die Abgabe sogenannter Zweckerklärungen. Die Bevollmächtigten werden von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Erklärungen aufgrund dieser Vollmacht dürfen nur vor dem amtierenden Notar oder dessen Vertreter abgegeben werden.

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

### § 9 Kündigungsrecht/Rücktrittsrecht

Der Notar weist darauf hin, dass eine Kündigung des Bauträgervertrags ausgeschlossen ist (§ 650a Abs. 2 BGB). Vertragliche Rücktrittsrechte werden der Verkäuferin nicht eingeräumt.

Die Vertragsparteien vereinbaren für die angemessene Frist für die Leistung oder Nacherfüllung im Sinne von § 323 Abs. 1 BGB eine Dauer von mindestens zwei Wochen.

Der Rücktritt kann nur schriftlich und nur gegenüber dem beurkundenden Notar erklärt werden. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unwiderruflich, Rücktrittserklärungen der jeweils anderen Vertragspartei für sie entgegen zu nehmen. Der Notar wird die Vertragsparteien über den Eingang einer Rücktrittserklärung sowie über den Zeitpunkt ihres Eingangs bei ihm unverzüglich unterrichten.

Macht die Verkäuferin von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, hat der Käufer der Verkäuferin die durch den Rücktritt entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten sowie eine Aufwendungs pauschale in Höhe von 3 % des Kaufpreises zu ersetzen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Verkäuferin kein Schaden oder ein erheblich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist.

/..

28

### § 10 Vorkaufsrecht der Stadt Jena

#### 1. Hinweis auf das Vorkaufsrecht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass für den Kaufgegenstand ein Vorkaufsrecht der Stadt Jena gemäß § 30 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes besteht.

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass der Verkäufer nach § 30 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz verpflichtet ist, die zuständige Gemeinde über den Kaufvertrag zu unterrichten.

Die Verkäuferin beauftragt und bevollmächtigt den beurkundenden Notar, die Stadt Jena über den Vertrag zu informieren. Sie bevollmächtigt ihn weiterhin zur Entgegennahme von Erklärungen der Stadt Jena in Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht.

#### 2. Haftungsausschluss

Die Verkäuferin haftet nicht dafür, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen zwischen der Verkäuferin und dem Käufer keine gegenseitigen Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag, insbesondere keine Erfüllungs-, Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche.

#### 3. Rücktrittsrecht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes ein weiterer Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Stadt Jena zustande käme. Da die Verkäuferin ihre Verpflichtungen zur Übereignung des Grundstücks aber nur einmal erfüllen kann, vereinbaren die Kaufvertragsparteien, dass die Verkäuferin im Falle der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt ist, von dem Kaufvertrag mit dem Käufer zurückzutreten.

Dieses Rücktrittsrecht kann nur innerhalb eines Monats ausgeübt werden, nachdem die Verkäuferin davon Kenntnis erlangt hat, dass eine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegt. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform und ist gegenüber dem beurkundenden Notar abzugeben. Der Käufer bevollmächtigt den beurkundenden Notar unwiderruflich zur Entgegennahme einer derartigen Rücktrittserklärung für ihn.

Der Notar weist die Verkäuferin darauf hin, dass ein derartiger Rücktritt lediglich den mit dem hiesigen Käufer geschlossenen Kaufvertrag betrifft, dass sie wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts dennoch

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

29

zur Übereignung der Wohnung verpflichtet ist, allerdings an die Stadt Jena – natürlich nur nach Zahlung des Kaufpreises.

#### 4. Ausübung des Vorkaufsrechts

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt Jena in den hier abgeschlossenen Kaufvertrag ein und hat die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrags zu übernehmen.

Der Notar weist darauf hin, dass dies nicht für die Kosten der Beleihung des Kaufgegenstandes durch den Käufer gilt und dass es deshalb ratsam ist, die Beleihung des Kaufgegenstandes zurückzustellen, bis die Nichtausübung oder Ausübung des Vorkaufsrechtes feststeht.

#### § 11

##### Vollmachten für die Verkäuferin

Der Käufer bevollmächtigt hiermit die Verkäuferin, auch in seinem Namen Dienstbarkeiten und Real-lasten beliebigen Inhaltes zu bestellen oder in seinem Namen die Zustimmung hierzu zu erklären und den Rangrücktritt der zu seinen Gunsten einzutragenden oder eingetragenen Vormerkung hinter solche Belastungen zu bewilligen und zu beantragen. Der Käufer hat diese Dienstbarkeiten und Reallasten hinzunehmen, sofern dies im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen und zur Bewirt-schaftung des Grundbesitzes erforderlich werden sollte, insbesondere für den Anschluss an Ent- und Versorgungsanlagen, und sie den vertragsgemäßen Gebrauch des Vertragsgegenstandes nicht un-zumutbar beeinträchtigen und Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mehr als unwesentlich gemindert werden.

Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin, die Teilungserklärung sowie die Gemeinschaftsordnung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, beliebig zu ergänzen und abzuändern, Miteigentumsanteile zu übertragen und zu erwerben, die Auffassung zu erklären und entgegenzunehmen sowie andere Erklärungen zur Eintragung und Löschung von Rechten im Grundbuch abzugeben, insbesondere Einheiten zusammenzulegen oder aus einer der gebildeten Einheiten eine oder mehrere neue Einheiten zu bilden, auch soweit dadurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist. Dabei können Flächen und Gebäudeteile, die nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum stehen, zu Sondereigentum und im Sondereigentum stehende Einheiten zu Gemeinschaftseigentum umgewandelt sowie Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten begründet und wieder aufgehoben werden.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Bevoll-mächtigte insoweit beschränkt, dass Änderungen den Inhalt und den Umfang des Sondereigentums des Käufers und derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung (Son-dernutzung) zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen. Gleiches gilt für

/..

30

die Einschränkung von Rechten des Käufers durch eine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Au-ßerdem muss für die Änderung der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung ein triftiger Grund vorliegen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die § 2 Nr. 2 d) angeführten Gründe triftig im Sinne des vorstehenden Satzes sind.

Dem Käufer dürfen durch den Gebrauch der vorstehenden Vollmachten keine Kosten entstehen.

Die vorstehenden Vollmachten können nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

In Grundbuchangelegenheiten kann von den vorstehenden Vollmachten nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden, die die Beschränkungen im Innenverhältnis zu überwachen haben.

#### § 12

##### Kosten

Alle Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

#### § 13

##### Vollzugs- und Änderungsvollmacht

#### 1. Vollzugsauftrag und -vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar mit dem Vollzug des Vertrages, insbesondere mit der Einholung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und den Löschungsunterlagen für die Grund-schuld. Sie verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

Der Käufer bevollmächtigt den Notar, Freistellungsverpflichtungserklärungen von eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern für ihn entgegenzunehmen und treuhänderisch zu verwahren. Sofern sich Freistellungsverpflichtungserklärungen allein auf den Vertragsgegenstand dieser Urkunde bezie-hen, wird der Notar dem Käufer das Original der Erklärung auf dessen schriftliche Aufforderung über-geben. Sofern sich Freistellungsverpflichtungserklärungen auf mehrere Einheiten beziehen, be-schränkt sich die Pflicht nach Maßgabe des vorstehenden Satzes auf die Übergabe einer beglaubig-ten Abschrift.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie ergänzende oder ändernde Erklärungen einschließlich Bewilligungen und Anträgen ab-zugeben, insbesondere wenn diese vom Grundbuchamt gefordert werden. Der Notar kann Anträge getrennt und eingeschränkt stellen und zurücknehmen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 11

31

Rein vorsorglich bevollmächtigt der Käufer den Notar, für ihn den Rangrücktritt seiner Eigentumsübertragungsvormerkung hinter von der Verkäuferin oder auf deren Veranlassung bestellten Grundschulden zu Gunsten inländischer Kreditinstitute zu erklären oder vor der Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung für ihn die vorrangige Eintragung für derartige Grundschulden zu bewilligen. Gegenüber dem Grundbuchamt ist diese Vollmacht unbeschränkt. Im Innenverhältnis wird die Vollmacht dahin eingeschränkt, dass der Notar diese Rangrücktritts- oder Rangvorrangerklärung nur abgeben darf, wenn ihm eine schriftliche Freistellungsverpflichtung des Grundpfandrechtsgläubigers im Sinne von § 3 Nr. 3 a) aa) (4) dieser Urkunde vorliegt.

Die Verkäuferin und der Käufer sind damit einverstanden, dass der Notar mit ihnen per unverschlüsselter E-Mail kommuniziert. Sie geben ihre E-Mail-Adressen wie folgt an und verpflichten sich gegenseitig, dem Notar Änderungen der nachstehend angegebenen Adressen unverzüglich mitzuteilen:

Verkäuferin:

Käufer:

Notar: Alt@Guwen.Berlin

Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Notar auch die Denkmal Deluxe Marketing GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin in einen E-Mail-Verteiler aufnimmt ([vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de](mailto:vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de)).

### 2. Mitarbeitervollmachten

Für den Fall, dass diese Urkunde der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedarf, bevollmächtigen die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger die Mitarbeiterinnen des Notars Katrin David und Melanie Schucht, beide geschäftsansässig Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, und zwar jede allein, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigten werden von den Beschränkungen des § 181 BGB und von ihrer persönlichen Haftung freigestellt. Sie sind befugt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Diese haben im Innenverhältnis dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeber geschieht.

### 3. Bestehenbleiben der Vollmachten bei Rücktritt vom Vertrag

Die Vollmachten nach § 13 dieser Urkunde bleiben auch im Falle des Rücktritts einer oder beider Parteien vom Vertrag bestehen.

/..

32

### § 14

#### Salvatorische Klausel

Unabhängig von der Regelung in § 2 Nr. 2 b) Absatz 3 dieser Urkunde, die Vorrang vor der nachfolgenden Regelung hat, gilt: Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der restlichen Regelungen dieser Urkunde nicht berührt. Für diesen Fall vereinbaren die Vertragsparteien, dass die unwirksame Regelung durch eine wirksame Regelung ersetzt werden soll, die der unwirksamen Regelung aus wirtschaftlicher Sicht am nächsten kommt.

### § 15

#### Hinweise des Notars

Der Notar weist darauf hin, dass

- der Notar keine steuerliche Beratung übernommen, sondern empfohlen hat, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen,
- der Vertrag mit der Unterzeichnung der Erschienenen und des Notars wirksam zustande gekommen ist,
- Zahlungen des Käufers nur insoweit abgesichert sind, als die Kaufpreistraten dem Wert der jeweiligen Leistungen des Verkäufers entsprechen und die genannten Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, da die Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch und die Freistellungsverpflichtungserklärung von Grundschuldgläubigern nicht das allgemeine Baufertigstellungsrisiko beseitigen,
- die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst vorgenommen werden darf, wenn die Umschreibung des Eigentums vom Notar bewilligt wurde und dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbssteuerstelle vorliegt,
- der Käufer erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch das Eigentum an der verkauften Eigentumswohnung erwirbt,
- die Vereinbarungen über den Wohnungseigentumskauf, insbesondere über die Höhe des vereinbarten Kaufpreises richtig und vollständig beurkundet werden müssen.

Die Beteiligten versichern, ihre Vereinbarungen richtig und vollständig angegeben zu haben.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

Bauträgervertrag  
Gutshof Zwätzen Haus 13, Jena  
Wohnung ..... und Stellplatz .....



Verhandelt

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheinen heute:

1. Herrn Kai-Uwe Albert, geboren am 06. August 1963,  
wohnhaft: Kaiserdamm 30, 14057 Berlin,

und

2. Herr Hans Mustermann, geboren am .....,  
wohnhaft: .....

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt, seine Identifizierung gemäß GWG erfolgte bei früherer Gelegenheit.

./.

2

Der Erschienene zu 2. weist sich durch seinen gültigen deutschen Personalausweis aus.

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 4, 07743 Jena,  
(Amtsgericht Jena, HRB 516123),

unter Bezugnahme auf die ihm am 14. Juni 2023 erteilte Vollmacht (UVZ-Nr. 120/2023 des Notars), die in erste Ausfertigung vorliegt. Eine Kopie der ersten Ausfertigung dieser Vollmacht wird als Anlage 1 zur Urkunde genommen. Der Notar bescheinigt, dass die Kopie mit der ersten Ausfertigung übereinstimmt.

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH ihre Erklärungen in dieser Urkunde im eigenen Namen abgibt und auf eigene Rechnung handelt und keiner der wirtschaftlich Berechtigten der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH selbst eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG noch Familienmitglied, naher Angehöriger oder nahestehende Person einer politisch exponierten Person im vorstehenden Sinne sei.

Der Erschienene zu 2. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen ebenfalls im eigenen Namen abgibt und auf eigene Rechnung handelt und weder selbst eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG noch Familienmitglied, naher Angehöriger oder nahestehende Person einer politisch exponierten Person im vorstehenden Sinne sei.

Die Erschienenen bestätigen, die Datenschutzerklärung des Notars erhalten zu haben.

Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass er nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG bei Verbraucherverträgen darauf hinwirken soll, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, und dass dies im Regelfall dadurch geschieht, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Der Notar hat dem Erschienenen zu 2. einen Entwurf dieser Urkunde sowie der Unterlagen, auf die in dieser Urkunde Bezug genommen wird, am ..... 2024 per E-Mail übermittelt. Die Erschienenen erklären, dass sie nach ihrer eigenen Auffassung ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Kaufvertragstextes gehabt hätten, und bitten um heutige Beurkundung.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die Erschienenen oder für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena anwaltlich tätig geworden sei, wird von den Erschienenen verneint.

./.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

3

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena und Herr Hans Mustermann schließen den folgenden

### Bauträgervertrag

#### § 1

##### Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags sind zum einen die in § 1 dieser Urkunde nachstehend näher beschriebene Miteigentumsanteile und das dort beschriebene Sondernutzungsrecht und zum anderen die in § 2 Nr. 2 dieser Urkunde näher beschriebenen Leistungen:

#### 1. Grundstück

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin nachstehend näher beschriebenen Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>,

eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424

- nachstehend nur das Grundstück genannt.

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch am ...[Tag der Übersendung des Entwurfs der Urkunde]..... eingesehen. Er hat sich durch heutige Einsicht in den Aktualitätsnachweis und die Markentabelle davon überzeugt, dass seit dem ...[Datum wie vor]..... keine Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen wurden und keine Anträge zur Grundakte registriert sind.

/..

4

Als Eigentümerin ist die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und ableitungsrecht, Mitbenutzungsrecht für Wasserschacht) für Heinz Peisker, geboren am 16.05.1935, eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Quellwasserab-leitungsrecht) für Zweckverband Jena-Wasser der Städte Jena, Camburg und Umlandgemeinden, Jena, aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Jena vom 22.06.2006 einge-tragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 4 eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 5 eine Grunddienstbarkeit (Oberflächenleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 6 eine Grunddienstbarkeit (Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telekommunikationsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 7 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

Die Belastungen in Abteilung II zu den laufenden Nummern 4 bis 7 haben den gleichen Rang.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 8 eine Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht) für den jewei-ligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flur-stück 82/6 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 9 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1, Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6, 82/3, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

5

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 10 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6, 7) Flur 1, Flurstücke 82/1, 82/2, 82/3, 82/6, 82/12, 82/15, 82/16, 82/17, 82/13, 82/14, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 12 eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

Die Belastungen in Abteilung II zu den laufenden Nummern 8 bis 10 sowie 12 haben den gleichen Rang.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 16 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Durchfahrts- und Überfahrtsrecht) für die Stadt Jena im Rang vor den Belastungen in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 18 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabeltrassen (Nieder- und Mittelspannungsnetz), Informationstrassen, Kabelverteiler und Gasleitungen nebst Zubehör) für die Stadtwerke Jena Netze GmbH (Stadtwerke Netze) eingetragen.

Die Belastung in Abteilung II zu den laufenden Nummern 3, 11, 13, 14, 15 und 17 sind gelöscht.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 1 eine Buchgrundschuld über 2.510.000,00 € für die Merkur Bank KGaA, München, eingetragen.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 2 eine Buchgrundschuld über 1.200.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 3 eine Buchgrundschuld über 9.180.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

Für die in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 bis 3 eingetragenen Grundschulden besteht eine Gesamthaft mit den zu den Blättern 1542 bis 1567 eingetragenen Immobilien.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 4 eine Buchgrundschuld über 8.820.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

/..

6

Der Notar weist darauf hin, dass die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena zu Lasten des Flurstücks 82/22 für das Flurstück 82/21 eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) bestellt hat (UVZ-Nr. /2024 des beurkundenden Notars), deren Eintragung noch nicht beantragt ist, die aber dem Vollzug der Teilungserklärungen für die Flurstücke 82/21 und 82/22 vollzogen werden soll. Die Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt sei. Sie verzichten auf deren Verlesung und Beifügen zur hiesigen Urkunde. Der Notar erklärt den Inhalt der Grunddienstbarkeit.

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, die derzeit leer stehen und nicht bewohnbar sind.

Das Grundstück gehört zu einer baulichen Anlage, die in das Denkmalbuch des Landes Thüringen eingetragen ist. Die Erschienenen erklären, dass ihnen das Schreiben des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie vom 14. März 2016, mit dem die seinerzeitige Eigentümerin über die Eintragung der Anlage in das Denkmalbuch informiert wurde, bekannt sei. Der Notar erläutert anhand des Lageplans auf Seite 10 dieses Schreibens, dass die beiden vorerwähnten Gebäude dort als Gebäude 13 und 15 bezeichnet werden.

### 2. Teilung des Grundstücks

#### a) Bildung neuer Grundstücke

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Dabei sollen die vorerwähnten Pkw-Stellplatzrechte nicht mitübertragen werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

7

Der Notar erläutert anhand des Aufteilungsplans (Lageplan) die Lage und den Umfang der vorgenannten Flurstücke.

b) Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand besteht in einem Miteigentumsanteil an dem künftige Flurstück 82/22 und in einem Miteigentumsanteil an dem Flurstück 82/24.

3. Teilung des Flurstücks 82/22 in Wohnungseigentum

Der Stadt Jena hat am ..... die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Die Teilungserklärung, der eine beglaubigte Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Aufteilungsplan beiliegt, wurde am ..... beurkundet (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars). Die Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt sei. Sie verzichten auf deren Verlesung und Beifügen zur hiesigen Urkunde.

Die Teilungserklärung liegt dem Grundbuchamt zum Vollzug vor.

4. Teilung des Flurstücks 82/24 (Südhof)

Das Flurstück 82/24 wird allen Miteigentümern der Flurstücke 82/21, 82/22 und 82/23 als Gemeinschaftsfläche dienen. Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena wird auf jeden Erwerber einen Miteigentumsanteil an dieser Teilfläche übertragen. Das Verhältnis dieser Miteigentümer untereinander wird durch eine Miteigentümerordnung geregelt werden. Der Entwurf dieser Miteigentümerordnung liegt dieser Urkunde als Anlage 2 bei und wurde verlesen.

5. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Bauträgervertrags sind die nachstehend näher beschriebenen Miteigentumsanteile und das nachstehend näher beschriebene Sondernutzungsrecht:

a) Wohnung

...../1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit der Nummer .....

- nachstehend Wohnung genannt -

b) Stellplatz

das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz mit der Nummer .....

/..

8

c) Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche

1/65 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 82/20 und 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen.

**§ 2**

**Verkauf und Bauleistungen**

1. Verkauf

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena

- nachstehend „Verkäuferin“ genannt -

verkauft die in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile nebst aller Rechte und Pflichten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör an

Herrn Hans Mustermann

- nachstehend „Käufer“ genannt.

Wegen der Zuordnung des Sondernutzungsrechts an einem Stellplatz wird auf § 3 der Gemeinschaftsordnung (Anlage 4 zur Teilungserklärung (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars) und wegen der Lage des Stellplatzes auf die Anlage 5 zur Teilungserklärung (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars) verwiesen.

Der Verkauf dieser Miteigentumsanteile soll ein einheitlicher Vertrag sein. Eine Teilunwirksamkeit im Sinne von § 139 BGB mit dem Ergebnis, dass die Unwirksamkeit nur den Teil des Kaufvertrags erfasst, der die Wohnung oder den Stellplatz betrifft, wird ausgeschlossen.

2. Bauleistungen

a) Umfang der Bauverpflichtung

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die Arbeiten ausführen zu lassen, die in der Baubeschreibung aufgeführt und in den Plänen der Baubeschreibung dargestellt sind. Die Baubeschreibung für den Kaufgegenstand wurde aus Vereinfachungsgründen am ..... beurkundet (UVZ-Nr. /2024 des beurkundenden Notars). Diese Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen diese Urkunde bekannt sei und sie auf deren Verlesung und Beifügung zur hiesigen Urkunde verzichten.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

9

Vorvertragliche Informationen zur Bauausführung werden durch die Regelungen in diesem Vertrag vollständig verdrängt. Sofern in Plänen, auf Seiten im Internet oder in Prospekten die Umgebung des Kaufgegenstandes, die Farbe der Fassade, die Gestaltung der Außenanlagen oder ein etwaiger Möblierungsvorschlag dargestellt sind, begründet dies keine entsprechende Verpflichtung der Verkäuferin.

Das Gebäude wird bis auf einen Bestandskeller, bestehend aus zwei Räumen, neu errichtet. Die Verkäuferin hat die vorhandene Bausubstanz dieses Bestandskellers auf die Erforderlichkeit einer Sanierung prüfen lassen. Die nach dem Ergebnis dieser Überprüfung erforderlichen Arbeiten sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Die Verkäuferin sichert zu, dass weitere Arbeiten zur Sanierung des Bestandskellers aus technischer Sicht nicht erforderlich sind. Sollte sich im Rahmen der Errichtung des Neubaus herausstellen, dass weitere, nicht in der Baubeschreibung aufgeführte Arbeiten aus technischer Sicht erforderlich sind, da sich die vorhandene Bausubstanz anders darstellt, als bei der Überprüfung erkennbar war oder erkannt wurde, sind auch diese Arbeiten von der Verkäuferin geschuldet und mit dem Kaufpreis abgegolten.

Bei Widersprüchen zwischen den Plänen und Beschreibung der Bauleistung in Textform geht die Beschreibung der Bauleistung in Textform der Darstellung in den Plänen vor.

### b) Art der Ausführung

Im Übrigen schuldet die Verkäuferin die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die in der Baubeschreibung aufgeführten und in den Plänen der Baubeschreibung dargestellten Leistungen enthalten eine Beschaffenheitsvereinbarung mit der Maßgabe, dass abweichende Vereinbarungen in dieser Urkunde vorgehen und bei etwaigen Abweichungen eine Haftung des Verkäufers nur begründet wird, wenn die Abweichung den Wert oder die Tauglichkeit des Werkes zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt.

Die Verkäuferin hat ihre Leistungen nach den Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften oder gleichwertigen technischen Bestimmungen und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen ist die Verkäuferin berechtigt, den Inhalt der geschuldeten Leistung nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung sämtlicher Vertragsumstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Baubeschreibung auszuführen (§ 315 BGB).

/..

10

### c) Wohnfläche

Nach der Baubeschreibung soll die Wohnung eine Wohnfläche von ..... m<sup>2</sup> haben. Flächenangaben in der Baubeschreibung wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet und Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt.

Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Die Verkäuferin haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als die vereinbarte Mindestgröße unterschritten wird und die Abweichung nicht auf Sonderwünschen des Käufers beruht.

### d) Änderungen

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und in der Baubeschreibung angeführten Einrichtungsgegenständen sind zulässig, soweit sie sich technisch als notwendig erweisen oder aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind. Sie müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie den Käufer weder im Gebrauch seines Sondereigentums und seiner Sondernutzungsrechte noch in der tatsächlichen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beeinträchtigen geeignet sind.

Im Zuge des Verkaufs können sich Grundrissänderungen an anderen Wohnungen ergeben, die auch eine Änderung der Miteigentumsanteile dieser Wohnungen bedingen können. Der Käufer wird derartige Änderungen akzeptieren, sofern sich derartige Änderungen nicht auf die von ihm mit diesem Vertrag erworbene Wohnung auswirken. Er verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin an etwa erforderlichen Ergänzungsurkunden zur Umsetzung derartiger Planungsänderungen mitzuwirken und auch die seinen Kaufpreis finanzierenden Grundpfandrechtsgläubiger zu verpflichten, hieran mitzuwirken. Die Kosten derartiger Änderungen wird die Verkäuferin tragen.

### e) Sonderwünsche

Es besteht kein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen durch die Verkäuferin, es sei denn, die Verkäuferin stimmt einem solchen Sonderwunsch ausdrücklich zu.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

11

### § 3 Kaufpreis

#### 1. Höhe des Kaufpreises

Der Kaufpreis beträgt ..... € (in Worten: ..... Euro).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis für alle Leistungen, die nach diesem Vertrag von der Verkäuferin zu erbringen sind. Der Kaufpreis umfasst auch die anteiligen Kosten für die Anlieger- und Erschließungsleistungen, die für die Erstanschließung des Grundstückes erforderlich sind, für die Hausanschlüsse sowie alle Baunebenkosten und die Kosten für die Durchführung der grundbuchlichen Aufteilung in Wohnungseigentum.

Von dem Kaufpreis entfallen ..... € auf die Wohnung und ..... € auf den Stellplatz.

Der Kaufpreis wurde unter Zugrundelegung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % berechnet. Sollte sich vor der Fälligkeit der letzten Kaufpreirate der Tarif der Umsatzsteuer ändern, ändern sich – mit Ausnahme der ersten Kaufpreirate – die Kaufpreirate, die vier Monate nach wirksamem Vertragsschluss und einen Monat nach dem Zeitpunkt fällig werden, der in dem Änderungsgesetz als Stichtag bestimmt ist. Der Erhöhungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Kaufpreirate durch 119 zu teilen und mit dem um 100 erhöhten neuen Regelsatz der Umsatzsteuer zu vervielfältigen sind.

#### 2. Zahlung des Kaufpreises

Soweit zur Lastenfreistellung nach § 4 Nr. 2 dieser Urkunde Zahlungen an einen Grundpfandrechtsgläubiger zu leisten sind, sind die entsprechenden Beträge nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des Notars nach § 3 Nr. 3 dieser Urkunde in Anrechnung auf den Kaufpreis direkt an den Grundpfandrechtsgläubiger oder an einen von ihm benannten Dritten zu überweisen. Für diese Überweisungen bevollmächtigt die Verkäuferin den Notar unwiderruflich, dem Käufer einen oder mehrere Zahlungsempfänger und Kontoverbindungen für die Kaufpreiszahlung oder einen Teil davon mitzuteilen, die dann für den Käufer verbindlich sind. Von dieser Vollmacht darf der Notar nur Gebrauch machen, wenn dies zur Ablösung einer nicht übernommenen Belastung erforderlich ist.

Der restliche Kaufpreis ist von dem Käufer direkt an die Verkäuferin auf folgendes Konto zu überweisen:

/..

12

Kontoinhaber:

IBAN:

BIC:

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sie berechtigt sind, die vorstehend vereinbarte Zahlungsart einvernehmlich zu ändern, dass sie aber, sollten sie von diesem Recht Gebrauch machen, verpflichtet sind, den Notar hierüber zu unterrichten.

#### 3. Fälligkeit

##### a) Wohnung

Der Kaufpreis für die Wohnung ist in Raten zu zahlen.

##### aa) Grundvoraussetzung

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit aller Raten sind folgende Voraussetzungen:

- (1) Dem Notar liegen alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vor.
- (2) Dem Notar liegt eine Bestätigung der Stadt Jena vor, dass bezüglich des Kaufgegenstands nach § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde ein Vorkaufrecht nach § 30 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, und, sofern auf Verlangen der Stadt Jena zu deren Gunsten eine Vormerkung zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übertragung des Eigentums im Grundbuch eingetragen ist, diese Vormerkung ist gelöscht.
- (3) Zu Gunsten des Käufers ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung am Vertragsgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde (Wohnungsgrundbuchblatt) eingetragen, der nur solche Belastungen vorgehen oder gleichstehen dürfen, die der Käufer übernommen hat oder deren Löschung sichergestellt ist oder an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat.
- (4) Die Löschung der Belastungen, die der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung vorgehen oder gleichstehen und die der Käufer nach § 4 Nr. 2 dieser Urkunde nicht übernimmt, ist sichergestellt. Die Löschung dieser Belastungen ist sichergestellt, wenn dem beurkundenden Notar für diese Belastungen
  - die Lösungsunterlagen in öffentlich beglaubigter Form auflagenfrei oder mit Auflagen vorliegen, die durch Zahlungen auf die Kaufpreisforderung der Verkäuferin erfüllt werden können, oder
  - schriftliche Freistellungsverpflichtungen aller Gläubiger von Grundpfandrechten, die vom Käufer nicht übernommen werden, mit folgendem Inhalt vorliegen: Nach der Freistel-

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

13

lungspflichtung müssen nicht übernommene 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 Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der jeweilige Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen und

- die Zahlung der Gebühren des Grundbuchamts für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen sichergestellt ist,

(5) Die Baugenehmigung ist erteilt worden.

(6) Der Notar hat dem Käufer an die in dieser Urkunde genannte Anschrift schriftlich bestätigt, dass der Bauträgervertrag für den Kaufgegenstand wirksam ist und die in § 3 Nr. 3 a) aa) (1) – (4) dieser Urkunde aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

bb) 1. Rate

Die 1. Rate in Höhe von ..... € (30 % des Kaufpreises) ist fällig, sobald die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde erfüllt sind und mit den Erdbauarbeiten begonnen wurde, nicht aber

- bevor die Baugenehmigung erteilt wurde und
- vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens des Notars nach § 3 Nr. 3 a) aa) (6) dieser Urkunde beim Käufer und
- nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der Verkäuferin beim Käufer, die erste Rate zu zahlen.

Wegen des Einbehalts nach § 650m Abs. 2 BGB wird auf die nachstehende Regelung in § 3 Nr. 3 a) dd) dieser Urkunde verwiesen

cc) Folgeraten

Die Höhe der weiteren Kaufpreistraten legt die Verkäuferin nach freiem Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bautenstand fest, wobei sie sie nur aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens sechs Raten anfordern darf:

- ..... € (28 % des Kaufpreises) nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten
- ..... € (5,6 % des Kaufpreises) für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Elektroanlagen

./.

14

- ..... € (7,0 % des Kaufpreises) für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung
- ..... € (4,2 % des Kaufpreises) für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten,
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für den Estrich
- ..... € (2,8 % des Kaufpreises) für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- ..... € (8,4 % des Kaufpreises) nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe - im Folgenden auch Bezugsfertigkeitsrate genannt -
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Fassadenarbeiten
- ..... € (3,5 % des Kaufpreises) nach vollständiger Fertigstellung

Die jeweiligen Raten sind zur Zahlung fällig, wenn der der angeforderten Rate entsprechende Bautenstand erreicht ist, nicht aber

- bevor die Baugenehmigung erteilt wurde und
- vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens des Notars nach § 3 Nr. 3 a) aa) (6) dieser Urkunde beim Käufer und
- nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der Verkäuferin beim Käufer, die erste Rate zu zahlen.

dd) Sicherheit gemäß § 650m Abs. 2 BGB

Die Verkäuferin hat dem Käufer nach § 650m Abs. 2 BGB bei der ersten Rate eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

Hat die Verkäuferin der Käuferin bis zur Fälligkeit der ersten Rate eine solche Bürgschaft nicht gestellt, ist die Käuferin berechtigt, von der 1. Rate ..... € (5 % des Kaufpreises) einzubehalten.

Stellt die Verkäuferin später eine solche Bürgschaft, ist der einbehaltene Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Bürgschaft an die Verkäuferin zu zahlen. Ansonsten ist der Einbehalt an die Verkäuferin nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zu zahlen.

Eine Bürgschaft ist an die Verkäuferin nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zurückzugeben.

Sollte sich der geschuldete Kaufpreis um mehr als 10 % erhöhen, hat die Verkäuferin dem Käufer mit der Anforderung der nächsten Rate eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % der Kaufpreiserhöhung zu leisten bzw. kann der Käufer von der nächsten Rate einen Einbehalt von 5 % der Kaufpreiserhöhung vornehmen, bis die Verkäuferin die Sicherheit stellt. Für diese weitere Sicherheit bzw. für diesen

./.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

15

weiteren Einbehalt gelten die vorstehenden Regelungen für die ursprüngliche Sicherheit bzw. den ursprünglichen Einbehalt entsprechend.

ee) Fälligkeit der Raten bei Stellung einer Bürgschaft

Die 1. Rate und die Folgeraten im Sinne von § 3 Nr. 3 a) bb) und cc) dieser Urkunde sind auch dann fällig, wenn zwar die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde noch nicht erfüllt sind, der Anforderung der jeweiligen Rate durch die Verkäuferin allerdings eine selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit erteilte Bürgschaft gemäß § 7 MaBV eines inländischen Kreditinstituts in Höhe der angeforderten Rate zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr der von ihm geleisteten Zahlung beigelegt ist.

Der Käufer hat diese Bürgschaft oder Bürgschaften an die Verkäuferin zurückzugeben, sobald die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde erfüllt sind und die Verkäuferin die Rückgabe der Bürgschaften fordert.

b) Stellplatz

Der Kaufpreis für den Stellplatz ist in zwei Raten zu zahlen.

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit aller Raten ist, dass die Voraussetzungen von § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde (Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises für die Wohnung) erfüllt sind. Die Regelungen in § 3 Nr. 3 ee) dieser Urkunde gelten für den Kaufpreis für den Stellplatz entsprechend.

Die erste Rate für den Kaufpreis für den Stellplatz in Höhe von ..... € (30 % des Kaufpreises) ist fällig, sobald die Voraussetzungen von § 3 Nr. 3 a) bb) dieser Urkunde erfüllt sind. Die Regelung in § 3 Nr. 3 a) dd) dieser Urkunde gilt für den Kaufpreis für den Stellplatz entsprechend.

Die Schlussrate für den Stellplatz in Höhe von ..... (70 % des Kaufpreises) ist mit der Schlussrate für die Wohnung fällig.

4. Verzuga mit der Kaufpreiszahlung

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zeitpunkt des Zahlungseingangs (Wertstellung) an.

./.

16

Zahl der Käufer eine Rate bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis ab Fälligkeit mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

5. Aufrechnungsverbot

Gegen die Kaufpreisforderung kann der Käufer nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Dies gilt nicht für Forderungen des Käufers gegen die Verkäuferin wegen Sach- oder Rechtsmängeln und Schadensersatzansprüchen wegen nicht rechtzeitiger Fertigstellung aus diesem Vertrag.

### § 4 Haftung

1. Sachmängel

a) Bestand

Die Verkäuferin versichert, dass ihr von Bodenverunreinigungen nichts bekannt sei, sie aber eine Untersuchung des Bodens nicht veranlasst habe. Das Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung Jena vom 29. Oktober 2019 keinen Eintrag.

Gebäudeteile, für die die Verkäuferin nach diesem Vertrag keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen Zustand verkauft.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Bodenbeschaffenheit, der Größe des Grundstücks und der Flurstücke 82/20, 82/22 und 82/24, des Bauzustands des Bestandskellers und der Verwendung des Kaufgegenstands für die Zwecke des Käufers wird ausgeschlossen außer der Pflicht zur Untersuchung der Bestandskellers.

Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie nicht für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Haftungsausschluss gilt ebenfalls nicht, soweit die Verkäuferin einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstands übernommen hat.

Keine Vertragsbestimmung in dieser Urkunde ist im Sinne einer Garantie zu verstehen, sofern sie nicht ausdrücklich als Garantie bezeichnet wird.

./.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

17

Der Notar weist den Käufer darauf hin, dass einem Käufer nach dem Gesetz Sachmängelansprüche zustehen, diese aber üblicherweise in Kaufverträgen über Grundstücke oder Bestandsimmobilien abbedungen werden.

### b) Bauleistungen

Wegen der von der Verkäuferin nach Maßgabe dieses Vertrags auszuführenden Arbeiten und tatsächlich ausgeführten Bauleistungen stehen dem Käufer die in § 634 BGB aufgeführten Sachmängelrechte gegen die Verkäuferin zu.

Dem Käufer ist bekannt, dass die beiden Bestandsgebäude - in dem Lageplan auf Seite 10 des Schreibens des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie mit den Nummern 13 und 15 bezeichnet - nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Planung grundlegend saniert und ausgebaut werden sollen. Der Bereich des ehemaligen Gebäudes, das in dem Lageplan auf Seite 10 des Schreibens des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie mit der Nummer 14 bezeichnet ist und das auf Grund seines baufälligen Zustands abgerissen werden musste, soll neu bebaut werden. Die vorgeschriebenen Arbeiten sollen abschnittsweise ausgeführt werden. Es ist derzeit nicht sicher, dass die Bauarbeiten auf dem Grundstück vollständig abgeschlossen sind, wenn der Kaufgegenstand fertiggestellt ist.

### 2. Rechtsmängel

Die in Abteilung II zu den laufenden Nummern 1, 2, 4 bis 10, 12, 16 und 18 eingetragenen Belastungen sowie Grundpfandrechte, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat, insbesondere Grundschulden zu Gunsten der den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute, werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Gleiches gilt für die Grunddienstbarkeit, die zu Lasten des Flurstücks 82/22 für das Flurstück 82/21 bestellt wurde (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars).

Im Übrigen wird der Kaufgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 dieser Urkunde in Abteilung II und III lastenfrei verkauft.

Die Verkäuferin behält sich die Belastung des Grundstücks mit weiteren Grundschulden zur Finanzierung der Bauleistungen vor. Sie verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, auch solche Grundschulden löschen zu lassen.

Die Kaufvertragsparteien bewilligen und beantragen, die in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 bis 4 eingetragenen Grundschulden sowie eventuell weitere zwischenzeitlich eingetragene Belastungen zu löschen. Die Kosten für die Löschung trägt die Verkäuferin.

/..

18

### d) Baulastenverzeichnis

Der Käufer erklärt, dass ihm die Auskunft der Stadt Jena über die Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom ..... bekannt sei.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie seit dem ..... keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis veranlasst hätte und dass ihr von Eintragungen in das Baulastenverzeichnis seit diesem Tag nichts bekannt sei.

### 3. Fremdnutzung

Der Kaufgegenstand wird nicht vermietet verkauft.

### 4. Erschließungsbeiträge

Die Verkäuferin erklärt, dass von ihr keine Erschließungsbeiträge angefordert worden seien. Ihr sei auch nicht bekannt, dass Erschließungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt worden seien, deren Kosten auf die Anlieger umgelegt werden sollten. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verkäuferin die Erschließungskosten für Maßnahmen trägt, die bis zur Abnahme durchgeführt wurden, der Käufer die Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die danach durchgeführt werden.

## § 5

### Abnahme und Übergabe

#### 1. Bezugsfertigkeits- und Fertigstellungstermine

Nach der aktuellen Planung strebt die Verkäuferin die Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum ....., die Fertigstellung aller von ihr geschuldeten Arbeiten bis zum ..... und die endgültige Fertigstellung bis zum ..... an. Sie steht aber nicht dafür ein, dass sie diese Termine einhalten kann.

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum ....., zur Fertigstellung aller von ihr geschuldeten Arbeiten bis zum ..... und zur endgültigen Fertigstellung bis zum .....

Bezugsfertigkeit im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn dem Käufer nach der Verkehrsanschauung der Bezug der Wohnung zumutbar ist, also alle Räume der Wohnung ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner auf Dauer bewohnt werden können, innerhalb der Wohnung nur noch nicht wesentliche Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt werden müssen und der Zugang zur

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

19

Wohnung einschränkunglos gewährleistet ist. Der vereinbarte Termin für die Bezugsfertigkeit bedeutet deshalb nicht, dass zu diesem Zeitpunkt auch das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen fertiggestellt sind.

Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn die Verkäuferin sämtliche dem Käufer geschuldeten Arbeiten so hergestellt hat, dass diese keine wesentlichen Mängel aufweisen und keine wesentlichen Restleistungen fehlen.

Vollständige Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn die Verkäuferin sämtliche dem Käufer geschuldeten Arbeiten durchgeführt und die bei der Abnahme vom Käufer gerügten Mängel beseitigt hat.

Arbeiten, die ausschließlich andere, nicht zum Kaufgegenstand gehörende Wohnungen betreffen, müssen nicht durchgeführt sein, sodass eine Fertigstellung und eine vollständige Fertigstellung im Sinne dieses Vertrages auch dann gegeben sein können, wenn andere Wohnungen in ihrem Inneren noch nicht fertiggestellt und somit noch nicht bezugsfertig sind, damit die Verkäuferin derartige Wohnungen nach den Wünschen künftiger Erwerber herrichten kann.

Sollte die Verkäuferin den verbindlichen Termin für die Bezugsfertigkeit der Wohnung aus Gründen, die sie zu vertreten hat, überschreiten, zahlt sie dem Käufer für die Dauer ihres Verzugs einen pauschalierten Schadensersatz auf der Basis von ..... € pro Monat. Mit diesem Betrag sind alle Forderungen des Käufers wegen verspäteter Bezugsfertigkeit abgegolten. Diese Regelung gilt aber nur für die Dauer von sechs Monaten ab dem geschuldeten Termin für die Bezugsfertigkeit. Danach steht dem Käufer sein gesetzlicher Schadensersatzanspruch unbeschränkt zu.

### 2. Abnahme

#### a) Grundsätze

Die Vertragsparteien vereinbaren eine förmliche Abnahme der von der Verkäuferin dem Käufer nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten.

Die Verkäuferin hat den Käufer zu einer Abnahmebegehung einzuladen. Die Ladungsfrist beträgt mindestens zwei Wochen. Die Verkäuferin wird den Käufer in dieser Ladung auffordern, ihre Leistungen nach Beendigung der Abnahmebegehung abzunehmen. Sie wird den Käufer im Rahmen der Einladung darauf hinweisen, dass ihre Leistungen als abgenommen gelten, wenn der Käufer die Abnahme nicht bis zur Beendigung der Abnahmebegehung unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert (§ 640 Abs. 2 Satz 2 BGB).

/..

20

Erscheint der Käufer trotz ordnungsgemäßer Ladung zur Abnahmebegehung nicht, ist er zu einer weiteren Abnahmebegehung zu laden. Die Ladungsfrist für diese wiederholte Abnahmebegehung beträgt mindestens eine Woche. An der Fiktion der Abnahme nach § 640 Abs. 2 Satz 2 BGB ändert sich dadurch nichts.

Über das Ergebnis der Abnahmebegehung ist ein Protokoll (ggf. auch unter Angabe der unterschiedlichen Standpunkte) zu fertigen, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.

Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin gegenüber die Abnahme der von der Verkäuferin nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten zu erklären, sofern diese keine wesentlichen Mängel aufweisen.

Angesichts der Dauer der Abnahmebegehung für das Gemeinschaftseigentum werden die Abnahmebegehungen für das Sondereigentum mit den betroffenen Erwerbern voraussichtlich nicht am selben Tag durchgeführt werden. Die Verkäuferin behält sich vor, den Käufer zur Erklärung der Abnahme ihrer Leistungen sowohl für das Sondereigentum als auch für das Gemeinschaftseigentum an einem Tag aufzufordern, selbst wenn die Abnahmebegehung des Sondereigentums schon einige Tage zurückliegt.

Nimmt der Käufer den Vertragsgegenstand in Besitz, z. B. indem er die mit diesem Vertrag verkaufte Wohnung selbst bezieht oder beziehen lässt, gilt dies als rechtsgeschäftliche Abnahme der von der Verkäuferin nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen.

#### b) Teilabnahme

Die Verkäuferin kann von dem Käufer eine Teilabnahme für die Arbeiten im Bereich des mit diesem Vertrag verkauften Sondereigentums verlangen.

Für diese Teilabnahme gelten die vorstehenden Regelungen in § 5 Nr. 2 a) dieser Urkunde mit der Maßgabe entsprechend, dass sie sich allein auf das mit diesem Vertrag verkaufte Sondereigentum beziehen.

Der Käufer gestattet das Betreten des von ihm erworbenen Eigentums durch andere Erwerber, damit diese die Leistungen, die nicht zum Sondereigentum zählen, aber nur von dem mit diesem Vertrag verkauften Sondereigentum aus zugänglich sind, in Augenschein nehmen können.

### 3. Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Übergabe des Besitzes an der Wohnung an den Käufer, sobald

- ihr die Abnahmeerklärung des Käufers für den Kaufgegenstand vorliegt und

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

21

- der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat und
- Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigerkeitsrate nach § 3 Nr. 3 c) dieser Urkunde.

Die Verkäuferin ist nicht berechtigt, die Bezugsfertigerkeitsrate vor Übergabe des Besitzes an der Wohnung entgegenzunehmen. Die Verkäuferin ist aber nicht bereit, den Besitz an der Wohnung an den Käufer zu übertragen, ohne gleichzeitig die Bezugsfertigerkeitsrate zu erhalten. Ein Austausch „Schlüssel gegen Bargeld“ ist nicht möglich, da die Verkäuferin nach dem GWG einen solchen Barbetrag nicht entgegennehmen darf, zumal es unwahrscheinlich ist, dass der Käufer zumindest in dem Fall, in dem er den Kaufpreis nicht ausschließlich aus Eigenmitteln aufbringt, von dem den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitut den der Bezugsfertigerkeitsrate entsprechenden Betrag in bar erhalten wird.

Zur Lösung dieses Problems vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Die Besitzeinräumung Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigerkeitsrate erfolgt dadurch, dass

- die Verkäuferin sämtliche Schlüssel, zu deren Übergabe die Verkäuferin gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, der WEG-Verwalterin mit der unwiderruflichen Weisung übergibt, diese dem Käufer auszuhändigen, wenn ihr die Verkäuferin den Eingang der Bezugsfertigerkeitsrate in der geschuldeten Höhe mitteilt oder ihr der Käufer die Zahlung der Bezugsfertigerkeitsrate in der geschuldeten Höhe nachweist, und
- die Verkäuferin den Käufer über die Übergabe der Schlüssel an die WEG-Verwalterin mit der vorgeschriebenen Weisung unterrichtet, und
- der Käufer, die Bezugsfertigerkeitsrate in der geschuldeten Höhe auf das in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde angegebene Bankkonto oder auf das ihm vom Notar gemäß § 3 Nr. 2 dieser Urkunde mitteilte Bankkonto zahlt.

Mit Aushändigung sämtlicher Schlüssel, zu deren Übergabe die Verkäuferin gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, durch die WEG-Verwalterin an den Käufer geht der Besitz an der Wohnung auf den Käufer über (im Folgenden: Übergabetag).

Ab dem Übergabetag sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr der Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

#### 4. Zeitpunkt der Übergabe des Stellplatzes

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Übergabe des Besitzes am Stellplatz an den Käufer, sobald

- ihr die Abnahmeerklärung des Käufers für den Kaufgegenstand vorliegt und
- der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat.

./.

22

#### 5. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Regelungen in § 5 Nr. 5 dieser Urkunde betreffen ausschließlich die Wohnung, nicht dagegen den Stellplatz.

##### a) Rechtsstellung des Käufers

Die Verkäuferin wird das Flurstück 82/22 in Wohnungseigentum aufteilen.

Der Notar weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen wird (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG). Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, wer im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Der Käufer wird also erst mit seiner Eintragung als Eigentümer der Wohnung Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, gilt aber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald für ihn eine Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde (§ 8 Abs. 3 WEG).

##### b) Zahlung des Wohngelds ab dem Übergabetag

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sich aus § 8 Abs. 3 WEG unter anderem die Pflicht des Käufers zur Zahlung des Wohngeldes und der Umlagen in der jeweils beschlossenen Höhe an die Gemeinschaft ab dem Übergabetag ergibt.

##### c) Erhaltungsrücklage

Ein Anteil an einer Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) kann nicht übertragen werden, da die Erhaltungsrücklage Teil des Gemeinschaftsvermögens ist und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehört (§ 9a Abs. 3 WEG).

##### d) Vollmacht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sich aus § 8 Abs. 3 WEG unter anderem das Recht des Käufers ergibt, anstatt der Verkäuferin gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verwaltungsrechte nach §§ 18 ff WEG auszuüben, insbesondere deren Stimmrechte in der Wohnungseigentümerversammlung wahrzunehmen.

./.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

23

### § 6

#### Auflassung/Eigentumsumschreibung

Die Verkäuferin verpflichtet gegenüber dem Käufer, dem Käufer das Eigentum am Vertragsgegenstand gemäß § 1 Nr. 5 dieser Urkunde Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

#### 1. Auflassung und Bewilligung der Umschreibung des Eigentums

Die Verkäuferin und der Käufer erklären die

#### **A u f l a s s u n g**

wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

In der Auflassung ist ausdrücklich keine Bewilligung der Verkäuferin zur Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer enthalten.

Die Verkäuferin und der Käufer bevollmächtigen den Notar unwiderruflich, für sie die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Sie weisen ihn unwiderruflich an, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald

- ihn die Verkäuferin und der Käufer übereinstimmend anweisen, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen, oder
- sobald ihm die Verkäuferin die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bestätigt hat oder
- der Käufer ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen hat oder,
- wenn das Unvermögen der Verkäuferin zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, der Käufer nachweist, dass er einen dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteil gezahlt hat.

Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll für die in § 1 Nr. 5 c) dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile zur selben Zeit gestellt werden.

/..

24

#### 2. Nachweis der Art und Weise der Zahlung des Kaufpreises

Da bei Kaufverträgen über Immobilien der Kaufpreis nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bezahlt werden darf, haben die Vertragsparteien in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde eine andere Zahlungsart vereinbart.

Die Verkäuferin und der Käufer sind verpflichtet, dem Notar nachzuweisen, dass der Kaufpreis mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen geleistet wurde. Als solche Nachweise sind insbesondere Zahlungsbestätigungen von auf Veräußerer- oder Erwerberseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstituten geeignet.

Der Notar weist darauf hin, dass er den Antrag auf Umschreibung des Eigentums des Kaufgegenstands auf die Käufer erst stellen darf, nachdem er die Nachweise der Zahlung des Kaufpreises darauf hin überprüft hat, ob der Kaufpreis wie in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde vereinbart geleistet wurde, oder, falls er diesen Nachweis trotz seiner Aufforderung zu dessen Vorlage nicht erhält, die Zustimmung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der Staatsanwaltschaft zur Eigentumsumschreibung vorliegt oder ihm die Einreichung des Umschreibungsantrags von der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der Staatsanwaltschaft nicht untersagt wurde.

#### 3. Unbedenklichkeitsbescheinigung

Unabhängig davon soll der Antrag auf Eigentumsumschreibung aber erst gestellt werden, wenn dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt.

### § 7

#### Eigentumsübertragungsvormerkung

#### 1. Eintragungsantrag

Die Verkäuferin bewilligt und der Käufer beantragen, zu Gunsten des Käufers zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand gemäß § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde jeweils eine Vormerkung nach § 883 Abs. 1 BGB im Grundbuch einzutragen.

Die Vormerkungen stehen unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer - vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu prüfenden - Erklärung des beurkundenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

25

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, die vorstehende Erklärung dem Grundbuchamt gegenüber nur dann abzugeben, wenn

- beide Vertragsparteien ihn übereinstimmend dazu schriftlich angewiesen haben oder
- die Verkäuferin von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist, da der Käufer eine oder mehrere Kaufpreistraten nicht gezahlt hat, und
- die Verkäuferin den beurkundenden Notar aufgefordert hat, die vorgenannte Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, und
- der Notar den Käufer hierüber schriftlich unterrichtet hat (Absendung an die letzte bekannte Adresse des Käufers reicht aus) und
- seit Versendung der Benachrichtigung an den Käufer ein Monat verstrichen ist. (Der Käufer hat während dieser Monatsfrist Gelegenheit, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkungen durch gerichtliche Maßnahmen zu unterbinden.) und,
- falls der Käufer Teilleistungen auf den Kaufpreis erbracht hat oder auf Veranlassung des Käufers Teilleistungen auf den Kaufpreis erbracht wurden, die Verkäuferin dem Notar nachgewiesen hat, dass sie diese Teilleistungen zurückgewährt hat oder Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkungen zurückgewähren wird.

Die Verkäuferin beantragt die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkungen für den Fall, dass der beurkundende Notar die Erklärung nach § 7 Nr. 1 Satz 2 dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt abgibt.

### 2. Löschungsantrag bei Eigentumsumschreibung

Der Käufer erklärt die Aufgabe der Vormerkungen und bewilligt und beantragt deren Löschung zusammen mit der Eigentumsumschreibung, sofern keine in diesem Kaufvertrag nicht erwähnten, seine Rechte im weitesten Sinne beeinträchtigenden Anträge zwischenzeitlich beim Grundbuch eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

### § 8 Belastungsvollmacht

Es ist allein Sache des Käufers, den Kaufpreis rechtzeitig aufzubringen. Die Verkäuferin vermittelt keine Finanzierungen und weist auch keine Finanzierungen nach, wirkt aber bei der Bestellung von Grundpfandrechten nach Maßgabe der folgenden Regelungen mit.

Die Verkäuferin ist damit einverstanden, dass der Kaufgegenstand zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mit einem oder mehreren Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich bis zu 20 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % belastet wird und sich der jeweilige Eigentümer der Vollstreckung gemäß § 800 ZPO unterwirft. Sie verpflichtet sich, bei den dazu erforderlichen Eintragungen ins Grundbuch mitzuwirken.

/..

26

Es muss allerdings sichergestellt sein, dass Grundpfandrechtsgläubiger Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten dürfen, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Schuld des Käufers geleistet haben. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn dem Notar eine schriftliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, dass

- er das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen bis zur Eigentumsumschreibung nur zur Bezahlung des Kaufpreises verwenden wird und
- er sich verpflichtet, sich bis zur Eigentumsumschreibung aus dem Grundpfandrecht nur in Höhe der Beträge zu befriedigen, die tatsächlich an die Verkäuferin zur Tilgung der Kaufpreisforderung geleistet wurden, und
- er bei Nichtdurchführung des Vertrags der Verkäuferin - gegen Rückzahlung der bereits an die Verkäuferin geleisteten Beträge - auflagenfrei und bedingungslos die Löschung der zu seinen Gunsten bestellten Grundpfandrechte bewilligen wird.

Ob die Voraussetzungen dieses Absatzes erfüllt sind, hat der beurkundende Notar, nicht aber das Grundbuchamt zu prüfen.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb und außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig geleistet wurde, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Verkäuferin und Käufer vereinbaren, dass in ihrem Verhältnis untereinander sämtliche vom Käufer veranlasste Zahlungen, die ein Grundpfandrechtsgläubiger an die Verkäuferin leistet, unabhängig von der Wirksamkeit der betreffenden Darlehensverträge als Zahlungen des Käufers auf dessen Kaufpreisschuld anzusehen sind.

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Erfüllung ihrer Verpflichtung nach § 8 Satz 3 dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere zur Bestellung von Grundpfandrechten zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen bis zu den in § 8 Satz 1 dieser Urkunde angegebenen Werten und zur Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung in das Grundstück gemäß § 800 ZPO hinsichtlich des Kaufobjektes. Die Vollmacht bezieht sich auch auf die Abgabe von Rangänderungserklärungen, die Ausnutzung von Rangvorbehalten und die Abgabe sogenannter Zweckerklärungen. Die Bevollmächtigten werden von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Erklärungen aufgrund dieser Vollmacht dürfen nur vor dem amtierenden Notar oder dessen Vertreter abgegeben werden.

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

27

### § 9

#### Kündigungsrecht/Rücktrittsrecht

Der Notar weist darauf hin, dass eine Kündigung des Bauträgervertrags ausgeschlossen ist (§ 650 Abs. 2 BGB). Vertragliche Rücktrittsrechte werden der Verkäuferin nicht eingeräumt.

Die Vertragsparteien vereinbaren für die angemessene Frist für die Leistung oder Nacherfüllung im Sinne von § 323 Abs. 1 BGB eine Dauer von mindestens zwei Wochen.

Der Rücktritt kann nur schriftlich und nur gegenüber dem beurkundenden Notar erklärt werden. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unwiderruflich, Rücktrittserklärungen der jeweils anderen Vertragspartei für sie entgegen zu nehmen. Der Notar wird die Vertragsparteien über den Eingang einer Rücktrittserklärung sowie über den Zeitpunkt ihres Eingangs bei ihm unverzüglich unterrichten.

Macht die Verkäuferin von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, hat der Käufer der Verkäuferin die durch den Rücktritt entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten sowie eine Aufwendungspauschale in Höhe von 3 % des Kaufpreises zu ersetzen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Verkäuferin kein Schaden oder ein erheblich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist.

### § 10

#### Vollmachten für die Verkäuferin

Der Käufer bevollmächtigt hiermit die Verkäuferin, auch in seinem Namen Dienstbarkeiten und Real-lasten beliebigen Inhaltes zu bestellen oder in seinem Namen die Zustimmung hierzu zu erklären und den Rangrücktritt der zu seinen Gunsten einzutragenden oder eingetragenen Vormerkung hinter solche Belastungen zu bewilligen und zu beantragen. Der Käufer hat diese Dienstbarkeiten und Reallasten hinzunehmen, sofern dies im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen und zur Bewirt-schaftung des Grundbesitzes erforderlich werden sollte, insbesondere für den Anschluss an Ent- und Versorgungsanlagen, und sie den vertragsgemäßen Gebrauch des Vertragsgegenstandes nicht un-zumutbar beeinträchtigen und Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mehr als unwesentlich gemindert werden.

Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin, die Teilungserklärung sowie die Gemeinschaftsordnung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, beliebig zu ergänzen und abzuändern, Miteigentumsanteile zu übertragen und zu erwerben, die Auffassung zu erklären und entgegenzunehmen sowie andere Erklärungen zur Eintragung und Löschung von Rechten im Grundbuch abzugeben, insbesondere Einheiten zusammenzulegen oder aus einer der gebildeten Einheiten eine oder mehrere neue Einheiten zu bilden, auch soweit dadurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist. Dabei können Flächen und Gebäudeteile, die nach der

/..

28

Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum stehen, zu Sondereigentum und im Sondereigentum stehende Einheiten zu Gemeinschaftseigentum umgewandelt sowie Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten begründet und wieder aufgehoben werden.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Bevoll-mächtigte insoweit beschränkt, dass Änderungen den Inhalt und den Umfang des Sondereigentums des Käufers und derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung (Son-dernutzung) zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen. Gleiches gilt für die Einschränkung von Rechten des Käufers durch eine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Au-ßerdem muss für die Änderung der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung ein triftiger Grund vorliegen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die § 2 Nr. 2 d) angeführten Gründe triftig im Sinne des vorstehenden Satzes sind.

Dem Käufer dürfen durch den Gebrauch der vorstehenden Vollmachten keine Kosten entstehen.

Die vorstehenden Vollmachten können nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

In Grundbuchangelegenheiten kann von den vorstehenden Vollmachten nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden, die die Beschränkungen im Innenverhältnis zu überwachen haben.

### § 11

#### Kosten

Alle Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

### § 12

#### Vollzugs- und Änderungsvollmacht

##### 1. Vollzugauftrag und -vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar mit dem Vollzug des Vertrages, insbesondere mit der Einholung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und den Lösungsunterlagen für die Grund-schuld. Sie verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

Der Käufer bevollmächtigt den Notar, Freistellungsverpflichtungserklärungen von eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern für ihn entgegenzunehmen und treuhänderisch zu verwahren. Sofern sich Freistellungsverpflichtungserklärungen allein auf den Vertragsgegenstand dieser Urkunde bezie-hen, wird der Notar dem Käufer das Original der Erklärung auf dessen schriftliche Aufforderung über-

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 13

29

geben. Sofern sich Freistellungsverpflichtungserklärungen auf mehrere Einheiten beziehen, beschränkt sich die Pflicht nach Maßgabe des vorstehenden Satzes auf die Übergabe einer beglaubigten Abschrift.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie ergänzende oder ändernde Erklärungen einschließlich Bewilligungen und Anträgen abzugeben, insbesondere wenn diese vom Grundbuchamt gefordert werden. Der Notar kann Anträge getrennt und eingeschränkt stellen und zurücknehmen.

Rein vorsorglich bevollmächtigt der Käufer den Notar, für ihn den Rangrücktritt seiner Eigentumsübertragungsvormerkung hinter von der Verkäuferin oder auf deren Veranlassung bestellten Grundschulden zu Gunsten inländischer Kreditinstitute zu erklären oder vor der Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung für ihn die vorrangige Eintragung für derartige Grundschulden zu bewilligen. Gegenüber dem Grundbuchamt ist diese Vollmacht unbeschränkt. Im Innenverhältnis wird die Vollmacht dahin eingeschränkt, dass der Notar diese Rangrücktritts- oder Rangvorrangerklärung nur abgeben darf, wenn ihm eine schriftliche Freistellungsverpflichtung des Grundpfandrechtsgläubigers im Sinne von § 3 Nr. 3 a) aa) (4) dieser Urkunde vorliegt.

Die Verkäuferin und der Käufer sind damit einverstanden, dass der Notar mit ihnen per unverschlüsselter E-Mail kommuniziert. Sie geben ihre E-Mail-Adressen wie folgt an und verpflichten sich gegenseitig, dem Notar Änderungen der nachstehend angegebenen Adressen unverzüglich mitzuteilen:

Verkäuferin:

Käufer:

Notar: [Alt@Guwen.Berlin](mailto:Alt@Guwen.Berlin)

Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Notar auch die Denkmal Deluxe Marketing GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin in einen E-Mail-Verteiler aufnimmt ([vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de](mailto:vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de)).

### 2. Mitarbeitervollmachten

Für den Fall, dass diese Urkunde der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedarf, bevollmächtigen die Kaufvertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger die Mitarbeiterinnen Katrin David und Melanie Schucht, beide geschäftsansässig Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, und zwar jede allein, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigten werden von den Beschränkungen des § 181 BGB und von ihrer persönlichen Haftung freigestellt. Sie sind befugt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Diese haben im Innenverhältnis dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeber geschieht.

/..

30

### 3. Bestehenbleiben der Vollmachten bei Rücktritt vom Vertrag

Die Vollmachten nach § 13 dieser Urkunde bleiben auch im Falle des Rücktritts einer oder beider Parteien vom Vertrag bestehen.

#### § 13

##### Salvatorische Klausel

Unabhängig von der Regelung in § 2 Nr. 2 b) Absatz 3 dieser Urkunde, die Vorrang vor der nachfolgenden Regelung hat, gilt: Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der restlichen Regelungen dieser Urkunde nicht berührt. Für diesen Fall vereinbaren die Vertragsparteien, dass die unwirksame Regelung durch eine wirksame Regelung ersetzt werden soll, die der unwirksamen Regelung aus wirtschaftlicher Sicht am nächsten kommt.

#### § 14

##### Hinweise des Notars

Der Notar weist darauf hin, dass

- der Notar keine steuerliche Beratung übernommen, sondern empfohlen hat, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen,
- der Vertrag mit der Unterzeichnung der Erschienenen und des Notars wirksam zustande gekommen ist,
- Zahlungen des Käufers nur insoweit abgesichert sind, als die Kaufpreisraten dem Wert der jeweiligen Leistungen des Verkäufers entsprechen und die genannten Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, da die Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch und die Freistellungsverpflichtungserklärung von Grundschuldgläubigern nicht das allgemeine Baufertigstellungsrisiko beseitigen,
- die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst vorgenommen werden darf, wenn die Umschreibung des Eigentums vom Notar bewilligt wurde und dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbssteuerstelle vorliegt,
- der Käufer erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch das Eigentum an der verkauften Eigentumswohnung erwirbt,
- die Vereinbarungen über den Wohnungseigentumskauf, insbesondere über die Höhe des vereinbarten Kaufpreises richtig und vollständig beurkundet werden müssen.

Die Beteiligten versichern, ihre Vereinbarungen richtig und vollständig angegeben zu haben.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

Bauträgervertrag  
Gutshof Zwätzen Haus 15, Jena  
Wohnung ..... und Stellplatz .....



Verhandelt

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheinen heute:

1. Herrn Kai-Uwe Albert, geboren am 06. August 1963,  
wohnhaft: Kaiserdamm 30, 14057 Berlin,

und

2. Herr Hans Mustermann, geboren am .....,  
wohnhaft: .....

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt, seine Identifizierung gemäß GWG erfolgte bei früherer Gelegenheit.

Der Erschienene zu 2. weist sich durch seinen gültigen deutschen Personalausweis aus.

/..

2

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 4, 07743 Jena,  
(Amtsgericht Jena, HRB 516123),

unter Bezugnahme auf die ihm am 14. Juni 2023 erteilte Vollmacht (UVZ-Nr. 120/2023 des Notars), die in erste Ausfertigung vorliegt. Eine Kopie der ersten Ausfertigung dieser Vollmacht wird als Anlage 1 zur Urkunde genommen. Der Notar bescheinigt, dass die Kopie mit der ersten Ausfertigung übereinstimmt.

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH ihre Erklärungen in dieser Urkunde im eigenen Namen abgibt und auf eigene Rechnung handelt und keiner der wirtschaftlich Berechtigten der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH selbst eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG noch Familienmitglied, naher Angehöriger oder nahestehende Person einer politisch exponierten Person im vorstehenden Sinne sei.

Der Erschienene zu 2. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen ebenfalls im eigenen Namen abgibt und auf eigene Rechnung handelt und weder selbst eine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG noch Familienmitglied, naher Angehöriger oder nahestehende Person einer politisch exponierten Person im vorstehenden Sinne sei.

Die Erschienenen bestätigen, die Datenschutzerklärung des Notars erhalten zu haben.

Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass er nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG bei Verbraucherverträgen darauf hinwirken soll, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, und dass dies im Regelfall dadurch geschieht, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Der Notar hat dem Erschienenen zu 2. einen Entwurf dieser Urkunde sowie der Unterlagen, auf die in dieser Urkunde Bezug genommen wird, am ..... 2024 per E-Mail übermittelt. Die Erschienenen erklären, dass sie nach ihrer eigenen Auffassung ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Kaufvertragstextes gehabt hätten, und bitten um heutige Beurkundung.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die Erschienenen oder für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena anwaltlich tätig geworden sei, wird von den Erschienenen verneint.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

3

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena und Herr Hans Mustermann schließen den folgenden

### Bauträgervertrag

#### § 1

##### Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags sind zum einen die in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde nachstehend näher beschriebene Miteigentumsanteile und zum anderen die in § 2 Nr. 2 dieser Urkunde näher beschriebenen Leistungen:

#### 1. Grundstück

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>,

- eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424  
- nachstehend nur das Grundstück genannt.

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch am ...[Tag der Übersendung des Entwurfs der Urkunde]..... eingesehen. Er hat sich durch heutige Einsicht in den Aktualitätsnachweis und die Markentabelle davon überzeugt, dass seit dem ...[Datum wie vor]..... keine Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen wurden und keine Anträge zur Grundakte registriert sind.

/..

4

Als Eigentümerin ist die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 1 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und ableitungsrecht, Mitbenutzungsrecht für Wasserschacht) für Heinz Peisker, geboren am 16.05.1935, eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Quellwasserableitungsrecht) für Zweckverband Jena-Wasser der Städte Jena, Camburg und Umlandgemeinden, Jena, aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Stadt Jena vom 22.06.2006 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 4 eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 5 eine Grunddienstbarkeit (Oberflächenleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 6 eine Grunddienstbarkeit (Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telekomleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 7 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1 Flurstück 85/5 eingetragen.

Die Belastungen in Abteilung II zu den laufenden Nummern 4 bis 7 haben den gleichen Rang.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 8 eine Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flurstück 82/6 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 9 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1, Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6, 82/3, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

5

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 10 eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6, 7) Flur 1, Flurstücke 82/1, 82/2, 82/3, 82/6, 82/12, 82/15, 82/16, 82/17, 82/13, 82/14, Blatt 1378 (Bestandsverzeichnis Nr. 1) Flur 1, Flurstück 82/5, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 12 eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flurstücke 82/1, 82/2, 82/6, Blatt 1424 (Bestandsverzeichnis Nr. 1, 2) Flur 1, Flurstück 82/4, 82/7 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen.

Die Belastungen in Abteilung II zu den laufenden Nummern 8 bis 10 sowie 12 haben den gleichen Rang.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 16 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Durchfahrts- und Überfahrtsrecht) für die Stadt Jena im Rang vor den Belastungen in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragen.

In Abteilung II ist zur laufenden Nummer 18 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabeltrassen (Nieder- und Mittelspannungsnetz), Informationstrassen, Kabelverteiler und Gasleitungen nebst Zubehör) für die Stadtwerke Jena Netze GmbH (Stadtwerke Netze) eingetragen.

Die Belastung in Abteilung II zu den laufenden Nummern 3, 11, 13, 14, 15 und 17 sind gelöscht.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 1 eine Buchgrundschuld über 2.510.000,00 € für die Merkur Bank KGaA, München, eingetragen.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 2 eine Buchgrundschuld über 1.200.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 3 eine Buchgrundschuld über 9.180.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

Für die in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 bis 3 eingetragenen Grundschulden besteht eine Gesamthaft mit den zu den Blättern 1542 bis 1567 eingetragenen Immobilien.

In Abteilung III ist zur laufenden Nummer 4 eine Buchgrundschuld über 8.820.000,00 € für die Merkur Privatbank KGaA, München, eingetragen.

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, die derzeit leer stehen und nicht bewohnbar sind.

/..

6

Das Grundstück gehört zu einer baulichen Anlage, die in das Denkmalbuch des Landes Thüringen eingetragen ist. Die Erschienenen erklären, dass ihnen das Schreiben des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie vom 14. März 2016, mit dem die seinerzeitige Eigentümerin über die Eintragung der Anlage in das Denkmalbuch informiert wurde, bekannt sei. Der Notar erläutert anhand des Lageplans auf Seite 10 dieses Schreibens, dass die beiden vorerwähnten Gebäude die Gebäude 13 und 15 sind.

### 2. Teilung des Grundstücks

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Dabei sollen die vorerwähnten Pkw-Stellplatzrechte nicht mitübertragen werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

Der Notar erläutert anhand des Aufteilungsplans (Lageplan) die Lage und den Umfang der vorgenannten Flurstücke.

### 3. Teilung des Flurstücks 82/23

Der Stadt Jena hat am ..... die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Die Teilungserklärung, der eine beglaubigte Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Aufteilungsplan beiliegt, wurde am ..... beurkundet (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars). Die Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt sei. Sie verzichten auf deren Verlesung und Beifügen zur hiesigen Urkunde.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

7

Die Teilungserklärung liegt dem Grundbuchamt zum Vollzug vor.

#### 4. Teilung des Flurstücks 82/24 (Südhof)

Das Flurstück 82/24 wird allen Miteigentümern der Flurstücke 82/21, 82/22 und 82/23 als Gemeinschaftsfläche dienen. Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena wird auf jeden Erwerber einen Miteigentumsanteil an dieser Teilfläche übertragen. Das Verhältnis dieser Miteigentümer untereinander wird durch eine Miteigentümerordnung geregelt werden. Der Entwurf dieser Miteigentümerordnung liegt dieser Urkunde als Anlage 2 bei und wurde verlesen.

#### 5. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Bauträgervertrags ist ein

##### a) Wohnung

...../1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit der Nummer .....

- nachstehend Wohnung genannt -

und ein

##### b) Stellplatz

2/65 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 82/20 und 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, verbunden mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SNR .....

- nachstehend Stellplatz genannt.

### § 2

#### Verkauf und Bauleistungen

##### 1. Verkauf

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena

- nachstehend „Verkäuferin“ genannt -

/..

8

verkauft die in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile nebst aller Rechte und Pflichten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör an

Herrn Hans Mustermann

- nachstehend „Käufer“ genannt.

Der Verkauf dieser Miteigentumsanteile soll ein einheitlicher Vertrag sein. Eine Teilunwirksamkeit im Sinne von § 139 BGB mit dem Ergebnis, dass die Unwirksamkeit nur den Teil des Kaufvertrags erfasst, der die Wohnung oder den Stellplatz betrifft, wird ausgeschlossen.

#### 2. Bauleistungen

##### a) Umfang der Bauverpflichtung

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die Arbeiten ausführen zu lassen, die in der Baubeschreibung aufgeführt und in den Plänen der Baubeschreibung dargestellt sind. Die Baubeschreibung für den Kaufgegenstand wurde aus Vereinfachungsgründen am ..... beurkundet (UVZ-Nr. /2024 des beurkundenden Notars). Diese Urkunde liegt im Original vor. Die Erschienenen erklären, dass ihnen diese Urkunde bekannt sei und sie auf deren Verlesung und Beifügung zur hiesigen Urkunde verzichten.

Vorvertragliche Informationen zur Bauausführungen werden durch die Regelungen in diesem Vertrag vollständig verdrängt. Sofern in Plänen, auf Seiten im Internet oder in Prospekten die Umgebung des Kaufgegenstandes, die Farbe der Fassade, die Gestaltung der Außenanlagen oder ein etwaiger Möblierungsvorschlag dargestellt sind, begründet dies keine entsprechende Verpflichtung der Verkäuferin.

Die Verkäuferin hat die vorhandene Bausubstanz auf die Erforderlichkeit einer Sanierung prüfen lassen. Die nach dem Ergebnis dieser Überprüfung erforderlichen Arbeiten sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Die Verkäuferin sichert zu, dass weitere Arbeiten zur Sanierung des Gebäudes aus technischer Sicht nicht erforderlich sind. Sollte sich im Rahmen der Sanierung des Gebäudes herausstellen, dass weitere, nicht in der Baubeschreibung aufgeführte Arbeiten aus technischer Sicht erforderlich sind, da sich die vorhandene Bausubstanz anders darstellt, als bei der Überprüfung erkennbar war oder erkannt wurde, sind auch diese Arbeiten von der Verkäuferin geschuldet und mit dem Kaufpreis abgegolten. Dies gilt auch für Baumaßnahmen, die zum bezugsfertigen Ausbau des Gebäudes erforderlich, in der Baubeschreibung aber nicht beschrieben sind.

Bei Widersprüchen zwischen den Plänen und Beschreibung der Bauleistung in Textform geht die Beschreibung der Bauleistung in Textform der Darstellung in den Plänen vor.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

9

b) Art der Ausführung

Im Übrigen schuldet die Verkäuferin die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet, eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann, und sämtliche denkmalschutzrechtliche Anforderungen erfüllt. Die in der Baubeschreibung aufgeführten und in den Plänen der Baubeschreibung dargestellten Leistungen enthalten eine Beschaffenheitsvereinbarung mit der Maßgabe, dass abweichende Vereinbarungen in dieser Urkunde vorgehen und bei etwaigen Abweichungen eine Haftung des Verkäufers nur begründet wird, wenn die Abweichung den Wert oder die Tauglichkeit des Werkes zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt.

Die Verkäuferin hat ihre Leistungen nach den Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften oder gleichwertigen technischen Bestimmungen und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zu erbringen. Dies gilt nicht, wenn aufgrund entsprechender Forderungen des Denkmalschutzes diese technischen Vorgaben nicht eingehalten werden können.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen ist die Verkäuferin berechtigt, den Inhalt der geschuldeten Leistung nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung sämtlicher Vertragsumstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Baubeschreibung auszuführen (§ 315 BGB).

c) Wohnfläche

Nach der Baubeschreibung soll die Wohnung eine Wohnfläche von ..... m<sup>2</sup> haben. Flächenangaben in der Baubeschreibung wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet und Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt.

Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Die Verkäuferin haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als die vereinbarte Mindestgröße unterschritten wird und die Abweichung nicht auf Sonderwünschen des Käufers beruht.

d) Änderungen

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und in der Baubeschreibung angeführten Einrichtungsgegenständen sind zulässig, soweit sie sich technisch als notwendig erweisen oder aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind. Sie müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

/..

10

Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie den Käufer weder im Gebrauch seines Sondereigentums und seiner sondernutzungsrechte noch in der tatsächlichen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beeinträchtigen geeignet sind.

Im Zuge des Verkaufs können sich Grundrissänderungen an anderen Wohnungen ergeben, die auch eine Änderung der Miteigentumsanteile dieser Wohnungen bedingen können. Der Käufer wird derartige Änderungen akzeptieren, sofern sich derartige Änderungen nicht auf die von ihm mit diesem Vertrag erworbene Wohnung auswirken. Er verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin an etwa erforderlichen Ergänzungsurkunden zur Umsetzung derartiger Planungsänderungen mitzuwirken und auch die seinen Kaufpreis finanzierenden Grundpfandrechtsgläubiger zu verpflichten, hieran mitzuwirken. Die Kosten derartiger Änderungen wird die Verkäuferin tragen.

e) Sonderwünsche

Es besteht kein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen durch die Verkäuferin, es sei denn, die Verkäuferin stimmt einem solchen Sonderwunsch ausdrücklich zu.

3. Beantragung von KfW-Mitteln

Zur Finanzierung der Sanierungskosten kann der Käufer einen Antrag zur Gewährung eines Darlehens aus dem KfW Programm 261 „Sanierung von bestehenden Immobilien zum Effizienzhaus“ stellen. Die Verkäuferin garantiert die Einhaltung der Standards für das KfW Programm „KfW 261 Effizienzhaus Denkmal“. Sie übernimmt die energetische Fachplanung im Rahmen des Sanierungskonzept und sorgt für die entsprechende Baubegleitung. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sorgt der - vom Käufer zu beauftragende - Energieberater für die Erstellung der zum Erhalt des Tilgungszuschusses erforderlichen „Bestätigung zur Durchführung“. Die Verkäuferin wird ihm die dafür notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellen. Die mit dem KfW-Darlehen verbundene Sondertilgung kann der Käufer in voller Höhe in Anspruch nehmen.

Die Kosten für den mit dem Antrag verbundenen Auftrag für Energieberatungsleistungen an das zu beauftragende Ingenieurbüro trägt der Käufer.

**§ 3  
Kaufpreis**

1. Höhe des Kaufpreises

Der Kaufpreis beträgt ..... € (in Worten: ..... Euro).

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

11

Der Kaufpreis ist ein Festpreis für alle Leistungen, die nach diesem Vertrag von der Verkäuferin zu erbringen sind. Der Kaufpreis umfasst auch die anteiligen Kosten für die Anlieger- und Erschließungsleistungen, die für die Erstanschließung des Grundstückes erforderlich sind, für die Hausanschlüsse sowie alle Baunebenkosten und die Kosten für die Durchführung der grundbuchlichen Aufteilung in Wohnungseigentum.

Vom dem Kaufpreis entfallen ..... € auf die Wohnung und ..... € auf den Stellplatz.

Vom dem Kaufpreis für die Wohnung entfallen ..... € auf Grund und Boden, ..... € auf öffentliche Fördermittel, ..... € auf die Altbausubstanz und ..... € auf Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Bei diesen Beträgen handelt es sich um vorläufige Werte. Die endgültigen Werte werden erst nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Abrechnung mit dem Sanierungsträger ermittelt.

Der Kaufpreis wurde unter Zugrundelegung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % berechnet. Sollte sich vor der Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate der Tarif der Umsatzsteuer ändern, ändern sich – mit Ausnahme der ersten Kaufpreisrate – die Kaufpreisraten, die vier Monate nach wirksamem Vertragsabschluss und einen Monat nach dem Zeitpunkt fällig werden, der in dem Änderungsgesetz als Stichtag bestimmt ist. Der Erhöhungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Kaufpreisraten durch 119 zu teilen und mit dem um 100 erhöhten neuen Regelsatz der Umsatzsteuer zu vervielfältigen sind.

### 2. Zahlung des Kaufpreises

Soweit zur Lastenfreistellung nach § 4 Nr. 2 dieser Urkunde Zahlungen an einen Grundpfandrechtsgläubiger zu leisten sind, sind die entsprechenden Beträge nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des Notars nach § 3 Nr. 3 dieser Urkunde in Anrechnung auf den Kaufpreis direkt an den Grundpfandrechtsgläubiger oder an einen von ihm benannten Dritten zu überweisen. Für diese Überweisungen bevollmächtigt die Verkäuferin den Notar unwiderruflich, dem Käufer einen oder mehrere Zahlungsempfänger und Kontoverbindungen für die Kaufpreiszahlung oder einen Teil davon mitzuteilen, die dann für den Käufer verbindlich sind. Von dieser Vollmacht darf der Notar nur Gebrauch machen, wenn dies zur Ablösung einer nicht übernommenen Belastung erforderlich ist.

Der restliche Kaufpreis ist von dem Käufer direkt an die Verkäuferin auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber:  
IBAN:

/..

12

BIC:

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sie berechtigt sind, die vorstehend vereinbarte Zahlungsart einvernehmlich zu ändern, dass sie aber, sollten sie von diesem Recht Gebrauch machen, verpflichtet sind, den Notar hierüber zu unterrichten.

### 3. Fälligkeit

#### a) Wohnung

Der Kaufpreis für die Wohnung ist in Raten zu zahlen.

#### aa) Grundvoraussetzung

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit aller Raten sind folgende Voraussetzungen:

- (1) Dem Notar liegen alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vor.
- (2) Dem Notar liegt eine Bestätigung der Stadt Jena vor, dass bezüglich des Kaufgegenstands nach § 1 Nr. 3 dieser Urkunde ein Vorkaufrecht nach § 30 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, und, sofern auf Verlangen der Stadt Jena zu deren Gunsten eine Vormerkung zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übertragung des Eigentums im Grundbuch eingetragen ist, diese Vormerkung ist gelöscht.
- (3) Zu Gunsten des Käufers ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung am Vertragsgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 a) dieser Urkunde (Wohnungsgrundbuchblatt) und eine Eigentumsübertragungsvormerkung am Vertragsgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 b) dieser Urkunde eingetragen, der nur solche Belastungen vorgehen oder gleichstehen dürfen, die der Käufer übernommen hat oder deren Löschung sichergestellt ist oder an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat.
- (4) Die Löschung der Belastungen, die der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung vorgehen oder gleichstehen und die der Käufer nach § 4 Nr. 2 dieser Urkunde nicht übernimmt, ist sichergestellt. Die Löschung dieser Belastungen ist sichergestellt, wenn dem beurkundenden Notar für diese Belastungen
  - die Lösungsunterlagen in öffentlich beglaubigter Form auflagenfrei oder mit Auflagen vorliegen, die durch Zahlungen auf die Kaufpreisforderung der Verkäuferin erfüllt werden können, oder
  - schriftliche Freistellungsverpflichtungen aller Gläubiger von Grundpfandrechten, die vom Käufer nicht übernommen werden, mit folgendem Inhalt vorliegen: Nach der Freistellungsverpflichtung müssen nicht übernommene Grundpfandrechte gelöscht werden, und

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

13

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 Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der jeweilige Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen und

- die Zahlung der Gebühren des Grundbuchamts für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen sichergestellt ist,
- (5) Die Baugenehmigung ist erteilt worden.
- (6) Der Notar hat dem Käufer an die in dieser Urkunde genannte Anschrift schriftlich bestätigt, dass der Bauträgervertrag für den Kaufgegenstand wirksam ist und die in § 3 Nr. 3 a) aa) (1) – (4) dieser Urkunde aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

bb) 1. Rate

Die 1. Rate in Höhe von ..... € (30 % des Kaufpreises) ist fällig, sobald die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde erfüllt sind und mit den Erdbauarbeiten begonnen wurde, nicht aber

- bevor die Baugenehmigung erteilt wurde und
- vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens des Notars nach § 3 Nr. 3 a) aa) (6) dieser Urkunde beim Käufer und
- nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der Verkäuferin beim Käufer, die erste Rate zu zahlen.

Wegen des Einbehalts nach § 650m Abs. 2 BGB wird auf die nachstehende Regelung in § 3 Nr. 3 a) dd) dieser Urkunde verwiesen

cc) Folgeraten

Die Höhe der weiteren Kaufpreistraten legt die Verkäuferin nach freiem Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bautenstand fest, wobei sie sie nur aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens sechs Raten anfordern darf:

- ..... € (28 % des Kaufpreises) nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten einschließlich Zimmererarbeiten
- ..... € (5,6 % des Kaufpreises) für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- ..... € (7,0 % des Kaufpreises) für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung

/..

14

- ..... € (4,2 % des Kaufpreises) für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten,
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für den Estrich
- ..... € (2,8 % des Kaufpreises) für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- ..... € (8,4 % des Kaufpreises) nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe - im Folgenden auch Bezugsfertigkeitsrate genannt -
- ..... € (2,1 % des Kaufpreises) für die Fassadenarbeiten
- ..... € (3,5 % des Kaufpreises) nach vollständiger Fertigstellung

Die jeweiligen Raten sind zur Zahlung fällig, wenn der der angeforderten Rate entsprechende Bautenstand erreicht ist, nicht aber

- bevor die Baugenehmigung erteilt wurde und
- vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang des Schreibens des Notars nach § 3 Nr. 3 a) aa) (6) dieser Urkunde beim Käufer und
- nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der Verkäuferin beim Käufer, die erste Rate zu zahlen.

dd) Sicherheit gemäß § 650m Abs. 2 BGB

Die Verkäuferin hat dem Käufer nach § 650m Abs. 2 BGB bei der ersten Rate eine Sicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

Hat die Verkäuferin der Käuferin bis zur Fälligkeit der ersten Rate eine solche Bürgschaft nicht gestellt, ist die Käuferin berechtigt, von der 1. Rate ..... € (5 % des Kaufpreises) einzubehalten.

Stellt die Verkäuferin später eine solche Bürgschaft, ist der einbehaltene Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Bürgschaft an die Verkäuferin zu zahlen. Ansonsten ist der Einbehalt an die Verkäuferin nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zu zahlen.

Eine Bürgschaft ist an die Verkäuferin nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zurückzugeben.

Sollte sich der geschuldete Kaufpreis um mehr als 10 % erhöhen, hat die Verkäuferin dem Käufer mit der Anforderung der nächsten Rate eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % der Kaufpreiserhöhung zu leisten bzw. kann der Käufer von der nächsten Rate einen Einbehalt von 5 % der Kaufpreiserhöhung vornehmen, bis die Verkäuferin die Sicherheit stellt. Für diese weitere Sicherheit bzw. für diesen weiteren Einbehalt gelten die vorstehenden Regelungen für die ursprüngliche Sicherheit bzw. den ursprünglichen Einbehalt entsprechend.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

15

ee) Fälligkeit der Raten bei Stellung einer Bürgschaft

Die 1. Rate und die Folgeraten im Sinne von § 3 Nr. 3 a) bb) und cc) dieser Urkunde sind auch dann fällig, wenn zwar die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde noch nicht erfüllt sind, der Anforderung der jeweiligen Rate durch die Verkäuferin allerdings eine selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit erteilte Bürgschaft gemäß § 7 MaBV eines inländischen Kreditinstituts in Höhe der angeforderten Rate zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr der von ihm geleisteten Zahlung beigelegt ist.

Der Käufer hat diese Bürgschaft oder Bürgschaften an die Verkäuferin zurückzugeben, sobald die Grundvoraussetzungen nach § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde erfüllt sind und die Verkäuferin die Rückgabe der Bürgschaften fordert.

b) Stellplatz

Der Kaufpreis für den Stellplatz ist in zwei Raten zu zahlen.

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit aller Raten ist, dass die Voraussetzungen von § 3 Nr. 3 a) aa) dieser Urkunde (Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises für die Wohnung) erfüllt sind. Die Regelungen in § 3 Nr. 3 ee) dieser Urkunde gelten für den Kaufpreis für den Stellplatz entsprechend.

Die erste Rate für den Kaufpreis für den Stellplatz in Höhe von ..... € (30 % des Kaufpreises) ist fällig, sobald die Voraussetzungen von § 3 Nr. 3 a) bb) dieser Urkunde erfüllt sind. Die Regelung in § 3 Nr. 3 a) dd) dieser Urkunde gilt für den Kaufpreis für den Stellplatz entsprechend.

Die Schlussrate für den Stellplatz in Höhe von ..... (70 % des Kaufpreises) ist mit der Schlussrate für die Wohnung fällig.

4. Verzug mit der Kaufpreiszahlung

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zeitpunkt des Zahlungseingangs (Wertstellung) an.

Zahlt der Käufer eine Rate bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis ab Fälligkeit mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

/..

16

5. Aufrechnungsverbot

Gegen die Kaufpreisforderung kann der Käufer nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Dies gilt nicht für Forderungen des Käufers gegen die Verkäuferin wegen Sach- oder Rechtsmängeln und Schadensersatzansprüchen wegen nicht rechtzeitiger Fertigstellung aus diesem Vertrag.

**§ 4  
Haftung**

1. Sachmängel

a) Bestand

Die Verkäuferin versichert, dass ihr von Bodenverunreinigungen nichts bekannt sei, sie aber eine Untersuchung des Bodens nicht veranlasst habe. Das Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung Jena vom 29. Oktober 2019 keinen Eintrag.

Gebäudeteile, für die die Verkäuferin nach diesem Vertrag keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen Zustand verkauft.

Eine Haftung der Verkäuferin wegen der Bodenbeschaffenheit, der Größe des Grundstücks und der Flurstücke 82/20, 82/23 und 82/24, des Bauzustands des Bestandsgebäudes und der Verwendung des Kaufgegenstands für die Zwecke des Käufers wird ausgeschlossen außer der Pflicht zur Untersuchung der Altbausubstanz.

Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie nicht für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Haftungsausschluss gilt ebenfalls nicht, soweit die Verkäuferin einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstands übernommen hat.

Keine Vertragsbestimmung in dieser Urkunde ist im Sinne einer Garantie zu verstehen, sofern sie nicht ausdrücklich als Garantie bezeichnet wird.

Der Notar weist den Käufer darauf hin, dass einem Käufer nach dem Gesetz Sachmängelansprüche zustehen, diese aber üblicherweise in Kaufverträgen über Grundstücke oder Bestandsimmobilien abbedungen werden.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

17

b) Bauleistungen

Wegen der von der Verkäuferin nach Maßgabe dieses Vertrags auszuführenden Arbeiten und tatsächlich ausgeführten Bauleistungen stehen dem Käufer die in § 634 BGB aufgeführten Sachmängelrechte gegen die Verkäuferin zu.

Dem Käufer ist bekannt, das die beiden Bestandsgebäude - in dem Lageplan auf Seite 10 des Schreibens des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie mit den Nummern 13 und 15 bezeichnet - nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Planung grundlegend saniert und ausgebaut werden sollen. Der Bereich des ehemaligen Gebäudes, das in dem Lageplan auf Seite 10 des Schreibens des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie mit der Nummer 14 bezeichnet ist und das auf Grund seines baufälligen Zustands abgerissen werden musste, soll neu bebaut werden. Die vorbeschriebenen Arbeiten sollen abschnittsweise ausgeführt werden. Es ist derzeit nicht sicher, dass die Bauarbeiten auf dem Grundstück vollständig abgeschlossen sind, wenn der Kaufgegenstand fertiggestellt ist.

c) Abschreibungsvolumen

Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Höhe des Betrags für die erhöhte Abschreibung nach §§ 7h, 10f EStG.

Dies begründet die Verkäuferin wie folgt:

In welcher Höhe Sanierungsaufwendungen für die Abschreibung nach §§ 7h, 10f EStG herangezogen werden können, bestimmt sich nach einer von der Stadt Jena zu erteilenden Bescheinigung. Die Höhe der Sanierungsaufwendungen hängt von der Höhe der tatsächlichen Baukosten für die begünstigten Bestandteile ab, die erst nach Abschluss und Abrechnung aller Arbeiten feststeht und sich heute nur schätzen lässt. Hinzu kommt, dass die Finanzverwaltung eine andere Zuordnung von Baukosten zu Sanierungsaufwendungen und sonstigen Baukosten vornehmen kann.

d) Energiebedarfsausweis

Nach § 80 Absatz 3 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist bei Veräußerung von Wohnungseigentum ein Energieausweis vorzulegen. Auf ein Baudenkmal ist § 80 Absatz 3 GEG aber nicht anzuwenden (§ 79 Abs. 4 Satz 2 GEG), so dass im vorliegenden Fall die Vorlage eines Energieausweises entbehrlich ist.

./.

18

2. Rechtsmängel

Die in Abteilung II zu den laufenden Nummern 1, 2, 4 bis 10, 12, 16 und 18 eingetragenen Belastungen sowie Grundpfandrechte, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat, insbesondere Grundschulden zu Gunsten der den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute, werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

Im Übrigen wird der Kaufgegenstand im Sinne von § 1 Nr. 5 dieser Urkunde in Abteilung II und III lastenfrei verkauft.

Die Verkäuferin behält sich die Belastung des Grundstücks mit weiteren Grundschulden zur Finanzierung der Bauleistungen vor. Sie verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, auch solche Grundschulden löschen zu lassen.

Die Kaufvertragsparteien bewilligen und beantragen, die in Abteilung III zu den laufenden Nummern 1 bis 4 eingetragenen Grundschulden sowie eventuell weitere zwischenzeitlich eingetragene Belastungen zu löschen. Die Kosten für die Löschung trägt die Verkäuferin.

d) Baulastenverzeichnis

Der Käufer erklärt, dass ihm die Auskunft der Stadt Jena über die Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom ..... bekannt sei.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie seit dem ..... keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis veranlasst hätte und dass ihr von Eintragungen in das Baulastenverzeichnis seit diesem Tag nichts bekannt sei.

3. Fremdnutzung

Der Kaufgegenstand wird nicht vermietet verkauft.

4. Erschließungsbeiträge

Die Verkäuferin erklärt, dass von ihr keine Erschließungsbeiträge angefordert worden seien. Ihr sei auch nicht bekannt, dass Erschließungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt worden seien, deren Kosten auf die Anlieger umgelegt werden sollten. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verkäuferin die Erschließungskosten für Maßnahmen trägt, die bis zur Abnahme durchgeführt wurden, der Käufer die Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die danach durchgeführt werden.

./.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

19

### § 5

#### Abnahme und Übergabe

##### 1. Bezugsfertigkeits- und Fertigstellungstermine

Nach der aktuellen Planung strebt die Verkäuferin die Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum ..... die Fertigstellung aller von ihr geschuldeten Arbeiten bis zum ..... und die endgültige Fertigstellung bis zum ..... an. Sie steht aber nicht dafür ein, dass sie diese Termine einhalten kann.

Die Verkäuferin verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Bezugsfertigkeit der Wohnung bis zum ..... zur Fertigstellung aller von ihr geschuldeten Arbeiten bis zum ..... und zur endgültigen Fertigstellung bis zum .....

Bezugsfertigkeit im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn dem Käufer nach der Verkehrsanschauung der Bezug der Wohnung zumutbar ist, also alle Räume der Wohnung ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner auf Dauer bewohnt werden können, innerhalb der Wohnung nur noch nicht wesentliche Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt werden müssen und der Zugang zur Wohnung einschränkungsfrei gewährleistet ist. Der vereinbarte Termin für die Bezugsfertigkeit bedeutet deshalb nicht, dass zu diesem Zeitpunkt auch das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen fertiggestellt sind.

Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn die Verkäuferin sämtliche dem Käufer geschuldeten Arbeiten so hergestellt hat, dass diese keine wesentlichen Mängel aufweisen und keine wesentlichen Restleistungen fehlen.

Vollständige Fertigstellung im Sinne dieses Vertrags liegt vor, wenn die Verkäuferin sämtliche dem Käufer geschuldeten Arbeiten durchgeführt und die bei der Abnahme vom Käufer gerügten Mängel beseitigt hat.

Arbeiten, die ausschließlich andere, nicht zum Kaufgegenstand gehörende Wohnungen betreffen, müssen nicht durchgeführt sein, sodass eine Fertigstellung und eine vollständige Fertigstellung im Sinne dieses Vertrages auch dann gegeben sein können, wenn andere Wohnungen in ihrem Inneren noch nicht fertiggestellt und somit noch nicht bezugsfertig sind, damit die Verkäuferin derartige Wohnungen nach den Wünschen künftiger Erwerber herrichten kann.

Sollte die Verkäuferin den verbindlichen Termin für die Bezugsfertigkeit der Wohnung aus Gründen, die sie zu vertreten hat, überschreiten, zahlt sie dem Käufer für die Dauer ihres Verzugs einen pauschalierten Schadensersatz auf der Basis von ..... € pro Monat. Mit diesem Betrag sind alle

/..

20

Forderungen des Käufers wegen verspäteter Bezugsfertigkeit abgegolten. Diese Regelung gilt aber nur für die Dauer von sechs Monaten ab dem geschuldeten Termin für die Bezugsfertigkeit. Danach steht dem Käufer sein gesetzlicher Schadensersatzanspruch unbeschränkt zu.

##### 2. Abnahme

###### a) Grundsätze

Die Vertragsparteien vereinbaren eine förmliche Abnahme der von der Verkäuferin dem Käufer nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten.

Die Verkäuferin hat den Käufer zu einer Abnahmebegehung einzuladen. Die Ladungsfrist beträgt mindestens zwei Wochen. Die Verkäuferin wird den Käufer in dieser Ladung auffordern, ihre Leistungen nach Beendigung der Abnahmebegehung abzunehmen. Sie wird den Käufer im Rahmen der Einladung darauf hinweisen, dass ihre Leistungen als abgenommen gelten, wenn der Käufer die Abnahme nicht bis zur Beendigung der Abnahmebegehung unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert (§ 640 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Erscheint der Käufer trotz ordnungsgemäßer Ladung zur Abnahmebegehung nicht, ist er zu einer weiteren Abnahmebegehung zu laden. Die Ladungsfrist für diese wiederholte Abnahmebegehung beträgt mindestens eine Woche. An der Fiktion der Abnahme nach § 640 Abs. 2 Satz 2 BGB ändert sich dadurch nichts.

Über das Ergebnis der Abnahmebegehung ist ein Protokoll (ggf. auch unter Angabe der unterschiedlichen Standpunkte) zu fertigen, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.

Der Käufer verpflichtet sich, der Verkäuferin gegenüber die Abnahme der von der Verkäuferin nach diesem Vertrag geschuldeten Arbeiten zu erklären, sofern diese keine wesentlichen Mängel aufweisen.

Angesichts der Dauer der Abnahmebegehung für das Gemeinschaftseigentum werden die Abnahmebegehungen für das Sondereigentum mit den betroffenen Erwerbern voraussichtlich nicht am selben Tag durchgeführt werden. Die Verkäuferin behält sich vor, den Käufer zur Erklärung der Abnahme ihrer Leistungen sowohl für das Sondereigentum als auch für das Gemeinschaftseigentum an einem Tag aufzufordern, selbst wenn die Abnahmebegehung des Sondereigentums schon einige Tage zurückliegt.

Nimmt der Käufer den Vertragsgegenstand in Besitz, z. B. indem er die mit diesem Vertrag verkaufte Wohnung selbst bezieht oder beziehen lässt, gilt dies als rechtsgeschäftliche Abnahme der von der Verkäuferin nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

21

### b) Teilabnahme

Die Verkäuferin kann von dem Käufer eine Teilabnahme für die Arbeiten im Bereich des mit diesem Vertrag verkauften Sondereigentums verlangen.

Liegen zwischen der Bezugsfertigkeit der Wohnung und der Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums mehr als ein Monat, kann der Käufer seinerseits eine solche Teilabnahme verlangen.

Für diese Teilabnahme gelten die vorstehenden Regelungen in § 5 Nr. 2 a) dieser Urkunde mit der Maßgabe entsprechend, dass sie sich allein auf das mit diesem Vertrag verkaufte Sondereigentum beziehen.

Der Käufer gestattet das Betreten des von ihm erworbenen Eigentums durch andere Erwerber, damit diese die Leistungen, die nicht zum Sondereigentum zählen, aber nur von dem mit diesem Vertrag verkauften Sondereigentum aus zugänglich sind, in Augenschein nehmen können.

### 3. Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Übergabe des Besitzes an der Wohnung an den Käufer, sobald

- ihr die Abnahmeerklärung des Käufers für den Kaufgegenstand vorliegt und
- der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat und
- Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigkeitsrate nach § 3 Nr. 3 c) dieser Urkunde.

Die Verkäuferin ist nicht berechtigt, die Bezugsfertigkeitsrate vor Übergabe des Besitzes an der Wohnung entgegenzunehmen. Die Verkäuferin ist aber nicht bereit, den Besitz an der Wohnung an den Käufer zu übertragen, ohne gleichzeitig die Bezugsfertigkeitsrate zu erhalten. Ein Austausch „Schlüssel gegen Bargeld“ ist nicht möglich, da die Verkäuferin nach dem GWG einen solchen Barbetrag nicht entgegennehmen darf, zumal es unwahrscheinlich ist, dass der Käufer zumindest in dem Fall, in dem er den Kaufpreis nicht ausschließlich aus Eigenmitteln aufbringt, von dem den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitut den der Bezugsfertigkeitsrate entsprechenden Betrag in bar erhalten wird.

Zur Lösung dieses Problems vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Die Besitzeinräumung Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigkeitsrate erfolgt dadurch, dass

- die Verkäuferin sämtliche Schlüssel, zu deren Übergabe die Verkäuferin gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, der WEG-Verwalterin mit der unwiderruflichen Weisung übergibt, diese dem Käufer auszuhändigen, wenn ihr die Verkäuferin den Eingang der Bezugs-

/..

22

fertigkeitsrate in der geschuldeten Höhe mitteilt oder ihr der Käufer die Zahlung der Bezugsfertigkeitsrate in der geschuldeten Höhe nachweist, und

- die Verkäuferin den Käufer über die Übergabe der Schlüssel an die WEG-Verwalterin mit der vorbeschriebenen Weisung unterrichtet, und
- der Käufer, die Bezugsfertigkeitsrate in der geschuldeten Höhe auf das in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde angegebene Bankkonto oder auf das ihm vom Notar gemäß § 3 Nr. 2 dieser Urkunde mitteilte Bankkonto zahlt.

Mit Aushändigung sämtlicher Schlüssel, zu deren Übergabe die Verkäuferin gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag verpflichtet ist, durch die WEG-Verwalterin an den Käufer geht der Besitz an der Wohnung auf den Käufer über (im Folgenden: Übergabetag).

Ab dem Übergabetag sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr der Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

### 4. Zeitpunkt der Übergabe des Stellplatzes

Die Verkäuferin verpflichtet sich zur Übergabe des Besitzes am Stellplatz an den Käufer, sobald

- ihr die Abnahmeerklärung des Käufers für den Kaufgegenstand vorliegt und
- der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat.

### 5. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft

Die Regelungen in § 5 Nr. 5 dieser Urkunde betreffen ausschließlich die Wohnung, nicht dagegen den Stellplatz.

### a) Rechtsstellung des Käufers

Die Verkäuferin wird das Flurstück 82/23 in Wohnungseigentum aufteilen.

Der Notar weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen wird (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG). Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, wer im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Der Käufer wird also erst mit seiner Eintragung als Eigentümer der Wohnung Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, gilt aber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald für ihn eine Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde (§ 8 Abs. 3 WEG).

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

23

b) Zahlung des Wohngelds ab dem Übergabetag

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sich aus § 8 Abs. 3 WEG unter anderem die Pflicht des Käufers zur Zahlung des Wohngeldes und der Umlagen in der jeweils beschlossenen Höhe an die Gemeinschaft ab dem Übergabetag ergibt.

c) Erhaltungsrücklage

Ein Anteil an einer Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) kann nicht übertragen werden, da die Erhaltungsrücklage Teil des Gemeinschaftsvermögens ist und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehört (§ 9a Abs. 3 WEG).

d) Vollmacht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass sich aus § 8 Abs. 3 WEG unter anderem das Recht des Käufers ergibt, anstatt der Verkäuferin gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Verwaltungsrechte nach §§ 18 ff WEG auszuüben, insbesondere deren Stimmrechte in der Wohnungseigentümerversammlung wahrzunehmen.

6. Miteigentümergeinschaft

Die Regelungen in § 5 Nr. 6 dieser Urkunde betreffen ausschließlich den Stellplatz, nicht dagegen die Wohnung.

Der Käufer erkennt die Miteigentumsordnung vom ..... (UVZ-Nr. .../2024 des beurkundenden Notars) als für sich verbindlich an. Er verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung des Kaufgegenstands durch ihn dafür Sorge zu tragen, dass der Erwerber diese Miteigentumsordnung ebenfalls als für sich verbindlich anerkennt und sich verpflichtet, im Falle des Weiterverkaufs ebenso zu verfahren.

### § 6

#### Auflassung/Eigentumsumschreibung

Die Verkäuferin verpflichtet gegenüber dem Käufer, dem Käufer das Eigentum am Vertragsgegenstand gemäß § 1 Nr. 5 dieser Urkunde Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

1. Auflassung und Bewilligung der Umschreibung des Eigentums

Die Verkäuferin und der Käufer erklären die

/..

24

### Auflassung

wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

In der Auflassung ist ausdrücklich keine Bewilligung der Verkäuferin zur Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer enthalten.

Die Verkäuferin und der Käufer bevollmächtigen den Notar unwiderruflich, für sie die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Sie weisen ihn unwiderruflich an, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald

- ihn die Verkäuferin und der Käufer übereinstimmend anweisen, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen, oder
- sobald ihm die Verkäuferin die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bestätigt hat oder
- der Käufer ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen hat oder,
- wenn das Unvermögen der Verkäuferin zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, der Käufer nachweist, dass er einen dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteil gezahlt hat.

Der Antrag auf Eigentumsumschreibung soll für die in § 1 Nr. 5 dieser Urkunde näher bezeichneten Miteigentumsanteile zur selben Zeit gestellt werden.

2. Nachweis der Art und Weise der Zahlung des Kaufpreises

Da bei Kaufverträgen über Immobilien der Kaufpreis nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bezahlt werden darf, haben die Vertragsparteien in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde eine andere Zahlungsart vereinbart.

Die Verkäuferin und der Käufer sind verpflichtet, dem Notar nachzuweisen, dass der Kaufpreis mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen geleistet wurde. Als solche Nachweise sind insbesondere Zahlungsbestätigungen von auf Veräußerer- oder Erwerberseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstituten geeignet.

Der Notar weist darauf hin, dass er den Antrag auf Umschreibung des Eigentums des Kaufgegenstands auf die Käufer erst stellen darf, nachdem er die Nachweise der Zahlung des Kaufpreises darauf hin überprüft hat, ob der Kaufpreis wie in § 3 Nr. 2 dieser Urkunde vereinbart geleistet wurde, oder, falls er diesen Nachweis trotz seiner Aufforderung zu dessen Vorlage nicht erhält, die Zustimmung

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

25

mung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der Staatsanwaltschaft zur Eigentumsumschreibung vorliegt oder ihm die Einreichung des Umschreibungsantrags von der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen oder der Staatsanwaltschaft nicht untersagt wurde.

### 3. Unbedenklichkeitsbescheinigung

Unabhängig davon soll der Antrag auf Eigentumsumschreibung aber erst gestellt werden, wenn dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt.

§ 7

### **Eigentumsübertragungsvormerkung**

#### 1. Eintragungsantrag

Die Verkäuferin bewilligt und der Käufer beantragen, zu Gunsten des Käufers zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand gemäß § 1 Nr. 5 a) und b) dieser Urkunde jeweils eine Vormerkung nach § 883 Abs. 1 BGB im Grundbuch einzutragen.

Jede Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer - vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu prüfenden - Erklärung des beurkundenden Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, die vorstehende Erklärung dem Grundbuchamt gegenüber nur dann abzugeben, wenn

- beide Vertragsparteien ihn übereinstimmend dazu schriftlich angewiesen haben oder
- die Verkäuferin von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist, da der Käufer den Kaufpreis oder Kaufpreistraten nicht gezahlt hat, und
- die Verkäuferin den beurkundenden Notar aufgefordert hat, die vorgenannte Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, und
- der Notar den Käufer hierüber schriftlich unterrichtet hat (Absendung an die letzte bekannte Adresse des Käufers reicht aus) und
- seit Versendung der Benachrichtigung an den Käufer ein Monat verstrichen ist. (Der Käufer hat während dieser Monatsfrist Gelegenheit, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkungen durch gerichtliche Maßnahmen zu unterbinden.) und,
- falls der Käufer Teilleistungen auf den Kaufpreis erbracht hat oder auf Veranlassung des Käufers Teilleistungen auf den Kaufpreis erbracht wurden, die Verkäuferin dem Notar nachgewiesen hat, dass sie diese Teilleistungen zurückgewährt hat oder Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkungen zurückgewähren wird.

/..

26

Die Verkäuferin beantragt die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkungen für den Fall, dass der beurkundende Notar die Erklärung nach § 7 Nr. 1 Satz 2 dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt abgibt.

### 2. Löschungsantrag bei Eigentumsumschreibung

Der Käufer erklärt die Aufgabe der Vormerkungen und bewilligt und beantragt deren Löschung zusammen mit der Eigentumsumschreibung, sofern keine in diesem Kaufvertrag nicht erwähnten, seine Rechte im weitesten Sinne beeinträchtigenden Anträge zwischenzeitlich beim Grundbuch eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

§ 8

### **Belastungsvollmacht**

Es ist allein Sache des Käufers, den Kaufpreis rechtzeitig aufzubringen. Die Verkäuferin vermittelt keine Finanzierungen und weist auch keine Finanzierungen nach, wirkt aber bei der Bestellung von Grundpfandrechten nach Maßgabe der folgenden Regelungen mit.

Die Verkäuferin ist damit einverstanden, dass der Kaufgegenstand zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mit einem oder mehreren Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich bis zu 20 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % belastet wird und sich der jeweilige Eigentümer der Vollstreckung gemäß § 800 ZPO unterwirft. Sie verpflichtet sich, bei den dazu erforderlichen Eintragungen ins Grundbuch mitzuwirken.

Es muss allerdings sichergestellt sein, dass Grundpfandrechtsgläubiger Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten dürfen, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Schuld des Käufers geleistet haben. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn dem Notar eine schriftliche Erklärung des Grundpfandrechtsgläubigers vorliegt, dass

- er das durch das Grundpfandrecht gesicherte Darlehen bis zur Eigentumsumschreibung nur zur Bezahlung des Kaufpreises verwenden wird und
- er sich verpflichtet, sich bis zur Eigentumsumschreibung aus dem Grundpfandrecht nur in Höhe der Beträge zu befriedigen, die tatsächlich an die Verkäuferin zur Tilgung der Kaufpreisforderung geleistet wurden, und
- er bei Nichtdurchführung des Vertrags der Verkäuferin - gegen Rückzahlung der bereits an die Verkäuferin geleisteten Beträge - auflagenfrei und bedingungslos die Löschung der zu seinen Gunsten bestellten Grundpfandrechte bewilligen wird.

Ob die Voraussetzungen dieses Absatzes erfüllt sind, hat der beurkundende Notar, nicht aber das Grundbuchamt zu prüfen.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

27

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb und außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig geleistet wurde, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Verkäuferin und Käufer vereinbaren, dass in ihrem Verhältnis untereinander sämtliche vom Käufer veranlasste Zahlungen, die ein Grundpfandrechtsgläubiger an die Verkäuferin leistet, unabhängig von der Wirksamkeit der betreffenden Darlehensverträge als Zahlungen des Käufers auf dessen Kaufpreisschuld anzusehen sind.

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Erfüllung ihrer Verpflichtung nach § 8 Satz 3 dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere zur Bestellung von Grundpfandrechten zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen bis zu den in § 8 Satz 1 dieser Urkunde angegebenen Werten und zur Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die Zwangsvollstreckung in das Grundstück gemäß § 800 ZPO hinsichtlich des Kaufobjektes. Die Vollmacht bezieht sich auch auf die Abgabe von Rangänderungserklärungen, die Ausnutzung von Rangvorbehalten und die Abgabe sogenannter Zweckklärungen. Die Bevollmächtigten werden von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Erklärungen aufgrund dieser Vollmacht dürfen nur vor dem amtierenden Notar oder dessen Vertreter abgegeben werden.

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

§ 9

### Kündigungsrecht/Rücktrittsrecht

Der Notar weist darauf hin, dass eine Kündigung des Bauträgervertrags ausgeschlossen ist (§ 650u Abs. 2 BGB). Vertragliche Rücktrittsrechte werden der Verkäuferin nicht eingeräumt.

Die Vertragsparteien vereinbaren für die angemessene Frist für die Leistung oder Nacherfüllung im Sinne von § 323 Abs. 1 BGB eine Dauer von mindestens zwei Wochen.

Der Rücktritt kann nur schriftlich und nur gegenüber dem beurkundenden Notar erklärt werden. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unwiderruflich, Rücktrittserklärungen der jeweils anderen Vertragspartei für sie entgegen zu nehmen. Der Notar wird die Vertragsparteien über den Eingang einer Rücktrittserklärung sowie über den Zeitpunkt ihres Eingangs bei ihm unverzüglich unterrichten.

Macht die Verkäuferin von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, hat der Käufer der Verkäuferin die durch den Rücktritt entstehenden Notariats- und Grundbuchkosten sowie eine Aufwendungspauschale in

/..

28

Höhe von 3 % des Kaufpreises zu ersetzen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass der Verkäuferin kein Schaden oder ein erheblich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist.

§ 10

### Vorkaufsrecht der Stadt Jena

#### 1. Hinweis auf das Vorkaufsrecht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass für den Kaufgegenstand ein Vorkaufsrecht der Stadt Jena gemäß § 30 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes besteht.

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass der Verkäufer nach § 30 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz verpflichtet ist, die zuständige Gemeinde über den Kaufvertrag zu unterrichten.

Die Verkäuferin beauftragt und bevollmächtigt den beurkundenden Notar, die Stadt Jena über den Vertrag zu informieren. Sie bevollmächtigt ihn weiterhin zur Entgegennahme von Erklärungen der Stadt Jena in Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht.

#### 2. Haftungsausschluss

Die Verkäuferin haftet nicht dafür, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen zwischen der Verkäuferin und dem Käufer keine gegenseitigen Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag, insbesondere keine Erfüllungs-, Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche.

#### 3. Rücktrittsrecht

Der Notar weist die Vertragsparteien darauf hin, dass durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes ein weiterer Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Stadt Jena zustande käme. Da die Verkäuferin ihre Verpflichtungen zur Übereignung des Grundstücks aber nur einmal erfüllen kann, vereinbaren die Kaufvertragsparteien, dass die Verkäuferin im Falle der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigt ist, von dem Kaufvertrag mit dem Käufer zurückzutreten.

Dieses Rücktrittsrecht kann nur innerhalb eines Monats ausgeübt werden, nachdem die Verkäuferin davon Kenntnis erlangt hat, dass eine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechtes vorliegt. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform und ist gegenüber dem beurkundenden Notar abzugeben. Der Käufer bevollmächtigt den beurkundenden Notar unwiderruflich zur Entgegennahme einer derartigen Rücktrittserklärung für ihn.

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

29

Der Notar weist die Verkäuferin darauf hin, dass ein derartiger Rücktritt lediglich den mit dem hiesigen Käufer geschlossenen Kaufvertrag betrifft, dass sie wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts dennoch zur Übereignung der Wohnung verpflichtet ist, allerdings an die Stadt Jena – natürlich nur nach Zahlung des Kaufpreises.

#### 4. Ausübung des Vorkaufsrechts

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt Jena in den hier abgeschlossenen Kaufvertrag ein und hat die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrags zu übernehmen.

Der Notar weist darauf hin, dass dies nicht für die Kosten der Beleihung des Kaufgegenstandes durch den Käufer gilt und dass es deshalb ratsam ist, die Beleihung des Kaufgegenstandes zurückzustellen, bis die Nichtausübung oder Ausübung des Vorkaufsrechtes feststeht.

#### § 11

##### Vollmachten für die Verkäuferin

Der Käufer bevollmächtigt hiermit die Verkäuferin, auch in seinem Namen Dienstbarkeiten und Real-lasten beliebigen Inhaltes zu bestellen oder in seinem Namen die Zustimmung hierzu zu erklären und den Rangrücktritt der zu seinen Gunsten einzutragenden oder eingetragenen Vormerkung hinter solche Belastungen zu bewilligen und zu beantragen. Der Käufer hat diese Dienstbarkeiten und Reallasten hinzunehmen, sofern dies im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen und zur Bewirt-schaftung des Grundbesitzes erforderlich werden sollte, insbesondere für den Anschluss an Ent- und Versorgungsanlagen, und sie den vertragsgemäßen Gebrauch des Vertragsgegenstandes nicht un-zumutbar beeinträchtigen und Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mehr als unwesentlich gemindert werden.

Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin, die Teilungserklärung sowie die Gemeinschaftsordnung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, beliebig zu ergänzen und abzuändern, Miteigentumsanteile zu übertragen und zu erwerben, die Auffassung zu erklären und entgegenzunehmen sowie andere Erklärungen zur Eintragung und Löschung von Rechten im Grundbuch abzugeben, insbesondere Einheiten zusammenzulegen oder aus einer der gebildeten Einheiten eine oder mehrere neue Einheiten zu bilden, auch soweit dadurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist. Dabei können Flächen und Gebäudeteile, die nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum stehen, zu Sondereigentum und im Sondereigentum stehende Einheiten zu Gemeinschaftseigentum umgewandelt sowie Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten begründet und wieder aufgehoben werden.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Bevoll-mächtigte insoweit beschränkt, dass Änderungen den Inhalt und den Umfang des Sondereigentums

/..

30

des Käufers und derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung (Son-dernutzung) zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen. Gleiches gilt für die Einschränkung von Rechten des Käufers durch eine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Au-ßerdem muss für die Änderung der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung ein triftiger Grund vorliegen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die § 2 Nr. 2 d) angeführten Gründe triftig im Sinne des vorstehenden Satzes sind.

Dem Käufer dürfen durch den Gebrauch der vorstehenden Vollmachten keine Kosten entstehen.

Die vorstehenden Vollmachten können nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.

In Grundbuchangelegenheiten kann von den vorstehenden Vollmachten nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden, die die Beschränkungen im Innenverhältnis zu überwachen haben.

#### § 12

##### Kosten

Alle Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

#### § 13

##### Vollzugs- und Änderungsvollmacht

#### 1. Vollzugauftrag und -vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar mit dem Vollzug des Vertrages, insbesondere mit der Einholung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und den Löschungsunterlagen für die Grund-schuld. Sie verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

Der Käufer bevollmächtigt den Notar, Freistellungsverpflichtungserklärungen von eingetragenen Grundpfandrechtsgläubigern für ihn entgegenzunehmen und treuhänderisch zu verwahren. Sofern sich Freistellungsverpflichtungserklärungen allein auf den Vertragsgegenstand dieser Urkunde bezie-hen, wird der Notar dem Käufer das Original der Erklärung auf dessen schriftliche Aufforderung über-geben. Sofern sich Freistellungsverpflichtungserklärungen auf mehrere Einheiten beziehen, be-schränkt sich die Pflicht nach Maßgabe des vorstehenden Satzes auf die Übergabe einer beglaubig-ten Abschrift.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie ergänzende oder ändernde Erklärungen einschließlich Bewilligungen und Anträgen ab-

/..



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG HAUS 15

31

zugeben, insbesondere wenn diese vom Grundbuchamt gefordert werden. Der Notar kann Anträge getrennt und eingeschränkt stellen und zurücknehmen.

Rein vorsorglich bevollmächtigt der Käufer den Notar, für ihn den Rangrücktritt seiner Eigentumsübertragungsvormerkung hinter von der Verkäuferin oder auf deren Veranlassung bestellten Grundschulden zu Gunsten inländischer Kreditinstitute zu erklären oder vor der Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung für ihn die vorrangige Eintragung für derartige Grundschulden zu bewilligen. Gegenüber dem Grundbuchamt ist diese Vollmacht unbeschränkt. Im Innenverhältnis wird die Vollmacht dahin eingeschränkt, dass der Notar diese Rangrücktritts- oder Rangvorrangerklärung nur abgeben darf, wenn ihm eine schriftliche Freistellungsverpflichtung des Grundpfandrechtsgläubigers im Sinne von § 3 Nr. 3 a) aa) (4) dieser Urkunde vorliegt.

Die Verkäuferin und der Käufer sind damit einverstanden, dass der Notar mit ihnen per unverschlüsselter E-Mail kommuniziert. Sie geben ihre E-Mail-Adressen wie folgt an und verpflichten sich gegenseitig, dem Notar Änderungen der nachstehend angegebenen Adressen unverzüglich mitzuteilen:

Verkäuferin:

Käufer:

Notar: [Alt@Guwen.Berlin](mailto:Alt@Guwen.Berlin)

Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass der Notar auch die Denkmal Deluxe Marketing GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin in einen E-Mail-Verteiler aufnimmt ([vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de](mailto:vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de)).

### 2. Mitarbeitervollmachten

Für den Fall, dass die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedürfen, bevollmächtigen die Vertragsparteien die Mitarbeiterinnen des Notars Katrin David und Melanie Schucht, beide geschäftsansässig Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, und zwar jede allein, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigten sind von ihrer persönlichen Haftung und den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht kann nur von dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Diese haben dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeber geschieht.

### 3. Bestehenbleiben der Vollmachten bei Rücktritt vom Vertrag

Die Vollmachten nach § 13 dieser Urkunde bleiben auch im Falle des Rücktritts einer oder beider Parteien vom Vertrag bestehen.

/..

32

### § 14

#### Salvatorische Klausel

Unabhängig von der Regelung in § 2 Nr. 2 b) Absatz 3 dieser Urkunde, die Vorrang vor der nachfolgenden Regelung hat, gilt: Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der restlichen Regelungen dieser Urkunde nicht berührt. Für diesen Fall vereinbaren die Vertragsparteien, dass die unwirksame Regelung durch eine wirksame Regelung ersetzt werden soll, die der unwirksamen Regelung aus wirtschaftlicher Sicht am nächsten kommt.

### § 15

#### Hinweise des Notars

Der Notar weist darauf hin, dass

- der Notar keine steuerliche Beratung übernommen, sondern empfohlen hat, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe beraten zu lassen,
- der Vertrag mit der Unterzeichnung der Erschienenen und des Notars wirksam zustande gekommen ist,
- Zahlungen des Käufers nur insoweit abgesichert sind, als die Kaufpreistraten dem Wert der jeweiligen Leistungen des Verkäufers entsprechen und die genannten Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, da die Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch und die Freistellungserklärung von Grundschuldgläubigern nicht das allgemeine Baufertigstellungsrisiko beseitigen,
- die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst vorgenommen werden darf, wenn die Umschreibung des Eigentums vom Notar bewilligt wurde und dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbssteuerstelle vorliegt,
- der Käufer erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch das Eigentum an der verkauften Eigentumswohnung erwirbt,
- die Vereinbarungen über den Wohnungseigentumskauf, insbesondere über die Höhe des vereinbarten Kaufpreises richtig und vollständig beurkundet werden müssen.

Die Beteiligten versicherten, ihre Vereinbarungen richtig und vollständig angegeben zu haben.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar wie folgt unterschrieben:



# TEILUNGSERKLÄRUNG

HAUS 11

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

Teilungserklärung  
Gutshof Zwätzen, 07743 Jena  
Haus 11



**Verhandelt**

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheint heute

Frau Katrin David, geboren am 15. April 1966,  
geschäftsansässig: Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin

Die Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene erklärt, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt,  
sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 7c, 07743 Jena,

/..

2

und zwar unter Bezugnahme auf die ihr in Abschnitt VI. der Urkunde vom 14. Juni 2023 (UVZ-Nr. 117/2023 des beurkundenden Notars) eingeräumte Vollmacht. Der Notar bescheinigt, dass diese Vollmacht unwiderrufen besteht.

Die Erschienene bestätigt, dass der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH die Datenschutzerklärung des Notars bekannt ist.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH anwaltlich tätig geworden sei, wird von der Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärt für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena:

I.  
**Teilung nach § 8 WEG**

1. Schaffung des zu teilenden Grundstücks

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>.

eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424.

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

/..



# TEILUNGSERKLÄRUNG

## HAUS 11

3

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche des Grundstücks vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

Gegenstand der Teilungserklärung in dieser Urkunde ist das Flurstück 82/21.

### 2. Teilungserklärung

Hiermit teilt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena das Eigentum an dem künftigen Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, als dessen alleinige Eigentümerin nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt den im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichneten Räumen verbunden wird.

Es werden die Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum einer bestimmten Wohnung gebildet, die sich aus der Anlage 1 zu dieser Urkunde ergeben.

### 3. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Wohnungen sind nach der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Jena vom ..... zum Aktenzeichen ..... abgeschlossen. Eine Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Anlagen (Aufteilungsplan), soweit sie Gutshof Zwätzen 11 betreffen, ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegt. Der Notar bescheinigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde verlesen, die Pläne lagen der Erschienenen zur Durchsicht vor und wurden von ihr genehmigt.

### 4. Ermittlung der Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile wurden nach dem Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Wohnung zu der Summe der Wohnflächen aller Wohnungen ermittelt. Eine entsprechende Aufstellung ist dieser Ur-

/..

4

kunde als Anlage 3 beigelegt. Sie lag der Erschienenen zur Kenntnisnahme vor und wurde von ihr unterzeichnet. Sie verzichtet auf deren Verlesung.

### 5. Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft führt die Bezeichnung im Sinne von § 9a Abs. 1 Satz 3 WEG:

Gutshof Zwätzen Haus 11

### 6. Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist dieser Urkunde als Anlage 4 beigelegt.

### 7. Sondernutzungsrechte

Nach § 3 der Gemeinschaftsordnung werden an Stellplätzen Sondernutzungsrechte begründet. Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte zu einzelnen Wohnungen richtet sich nicht nach dem Aufteilungsplan, sondern nach dem Plan „Parkplatzverteilung“ vom 24. Oktober 2024, der dieser Urkunde als Anlage 5 beigelegt ist. Dieser Plan liegt der Erschienenen zur Durchsicht vor und wird von ihr genehmigt.

## II. Anträge

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt,

- das Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen von dem im Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424 gebuchten Grundstück abzuschreiben und auf ein neues Grundbuchblatt zu buchen,
- die in Abteilung II zu den laufenden Nummern .....bis..... eingetragenen Grunddienstbarkeiten nicht auf das neue Grundbuchblatt mitzuübertragen,
- das Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen in Abschnitt I. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen und die Zuweisung der jeweiligen Sondernutzungsrechte im Bestand zu vermerken.

## III. Verwalterbestellung

Zur Verwalterin im Sinne von § 26 WEG wird ab dem Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG) für die Dauer von drei Jahren bestellt:

GHM Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Crailsheim,  
vertreten durch ihre Geschäftsführer Mario Fuchs, Stephan Huß und Sascha Rene Müller,

/..



# TEILUNGSERKLÄRUNG

HAUS 11

5

Haller Straße 189, 74564 Crailsheim  
(Amtsgericht Ulm, HRB 744748)

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird mit dem Verwalter einen gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

Die Neubestellung des Verwalters oder die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgen durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung.

#### **IV. Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH.

Der Erschienene gibt den Verkehrswert der Immobilie nach Durchführung der geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten mit bis zu ..... Mio. € an.

#### **V. Vollmachten**

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena beauftragt den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

Sie ermächtigt den beurkundenden Notar, in ihrem Namen gegenüber dem Grundbuchamt alle etwa noch notwendigen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollten, insbesondere Anträge zu stellen, zurückzunehmen oder klarzustellen.

Für den Fall, dass die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedürfen, bevollmächtigt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena die Mitarbeiterinnen des Notars Katrin David und Melanie Schucht, beide geschäftsansässig Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, und zwar jede allein, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigten sind von ihrer persönlichen Haftung und den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht kann nur von dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Diese haben dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeberin geschieht.

/..

6

Diese Niederschrift einschließlich der Anlagen 1 und 4 wurden der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig von ihr und dem beurkundenden Notar wie folgt unterschrieben.



# TEILUNGSERKLÄRUNG

## HAUS 13

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

Teilungserklärung  
Gutshof Zwätzen, 07743 Jena  
Haus 13



### Verhandelt

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheint heute

Frau Katrin David, geboren am 15. April 1966,  
geschäftsansässig: Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin

Die Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene erklärt, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt,  
sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 4, 07743 Jena,

/..

2

und zwar unter Bezugnahme auf die ihr in Abschnitt VI. der Urkunde vom 14. Juni 2023 (UVZ-Nr. 119/2023 des beurkundenden Notars) eingeräumte Vollmacht. Der Notar bescheinigt, dass diese Vollmacht unwiderrufen besteht.

Die Erschienene bestätigt, dass der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH die Datenschutzerklärung des Notars bekannt ist.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH anwaltlich tätig geworden sei, wird von der Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärt für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena:

#### I. Teilung nach § 8 WEG

##### 1. Schaffung des zu teilenden Grundstücks

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>,

eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

/..



# TEILUNGSERKLÄRUNG

HAUS 13

3

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche des Grundstücks vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

Gegenstand der Teilungserklärung in dieser Urkunde ist das Flurstück 82/22.

## 2. Teilungserklärung

Hiermit teilt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena das Eigentum an dem künftigen Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen als dessen Eigentümerin nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt den im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichneten Räumen verbunden wird.

Es werden die Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum einer bestimmten Wohnung gebildet, die sich aus der Anlage 1 zu dieser Urkunde ergeben.

## 3. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Wohnungen sind nach der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Jena vom ..... zum Aktenzeichen ..... abgeschlossen. Eine Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Anlagen (Aufteilungsplan), soweit sie Gutshof Zwätzen 13 betreffen, ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügt. Der Notar bescheinigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde verlesen, die Pläne lagen der Erschienenen zur Durchsicht vor und wurden von ihr genehmigt.

## 4. Ermittlung der Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile wurden nach dem Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Wohnung zu der Summe der Wohnflächen aller Wohnungen ermittelt. Eine entsprechende Aufstellung ist dieser Ur-

/..

4

kunde als Anlage 3 beigefügt. Sie lag der Erschienenen zur Kenntnisnahme vor und wurde von ihr unterzeichnet. Sie verzichtet auf deren Verlesung.

## 5. Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft führt die Bezeichnung im Sinne von § 9a Abs. 1 Satz 3 WEG:

Gutshof Zwätzen Haus 13

## 6. Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügt.

## 7. Sondernutzungsrechte

Nach § 3 der Gemeinschaftsordnung werden an Stellplätzen Sondernutzungsrechte begründet. Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte zu einzelnen Wohnungen richtet sich nicht nach dem Aufteilungsplan, sondern nach dem Plan „Parkplatzverteilung“ vom 24. Oktober 2024, der dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügt ist. Dieser Plan liegt der Erschienenen zur Durchsicht vor und wird von ihr genehmigt.

## II. Anträge

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt,

- das Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen von dem im Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424 gebuchten Grundstück abzuschreiben und auf ein neues Grundbuchblatt zu buchen,
- die in Abteilung II zu den laufenden Nummern .....bis..... eingetragenen Grunddienstbarkeiten nicht auf das neue Grundbuchblatt mitzuübertragen,
- das Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen in I. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen und die Zuweisung der jeweiligen Sondernutzungsrechte im Bestand zu vermerken.

## III. Verwalterbestellung

Zur Verwalterin im Sinne von § 26 WEG wird ab dem Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG) für die Dauer von drei Jahren bestellt:

GHM Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Crailsheim,  
vertreten durch ihre Geschäftsführer Mario Fuchs, Stephan Huß und Sascha Rene Müller,

/..



# TEILUNGSERKLÄRUNG

## HAUS 13

5

Haller Straße 189, 74564 Crailsheim  
(Amtsgericht Ulm, HRB 744748)

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird mit dem Verwalter einen gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

Die Neubestellung des Verwalters oder die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgen durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung.

#### **IV. Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH.

Der Erschienene gibt den Verkehrswert der Immobilie nach Durchführung der geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten mit bis zu ..... Mio. € an.

#### **V. Vollmachten**

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena beauftragt den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

Sie ermächtigt den beurkundenden Notar, in ihrem Namen gegenüber dem Grundbuchamt alle etwa noch notwendigen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollten, insbesondere Anträge zu stellen, zurückzunehmen oder klarzustellen.

Für den Fall, dass die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedürfen, bevollmächtigt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Katrin David, geschäftsansässig Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigte ist von ihrer persönlichen Haftung und den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht kann nur von dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Dieser hat dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeberin geschieht.

Diese Niederschrift einschließlich der Anlagen 1 und 4 wurden der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig von ihr und dem beurkundenden Notar wie folgt unterschrieben.



# TEILUNGSERKLÄRUNG

HAUS 15

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

Teilungserklärung  
Gutshof Zwätzen, 07743 Jena  
Haus 15



**Verhandelt**

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheint heute

Frau Katrin David, geboren am 15. April 1966,  
geschäftsansässig: Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin

Die Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene erklärt, dass sie ihre nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt,  
sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 4, 07743 Jena,

/..

2

und zwar unter Bezugnahme auf die ihr in Abschnitt VI. der Urkunde vom 14. Juni 2023 (UVZ-Nr. 117/2023 des beurkundenden Notars) eingeräumte Vollmacht. Der Notar bescheinigt, dass diese Vollmacht unwiderrufen besteht.

Die Erschienene bestätigt, dass der JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH die Datenschutzerklärung des Notars bekannt ist.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH anwaltlich tätig geworden sei, wird von der Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärt für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena:

I.  
**Teilung nach § 8 WEG**

1. Schaffung des zu teilenden Grundstücks

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>

- eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424.

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

/..



# TEILUNGSERKLÄRUNG

## HAUS 15

3

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche des Grundstücks vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

Gegenstand der Teilungserklärung in dieser Urkunde ist das Flurstück 82/23.

### 2. Teilungserklärung

Hiermit teilt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena das Eigentum an dem künftigen Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen als dessen Eigentümerin nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt den im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichneten Räumen verbunden wird.

Es werden die Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum einer bestimmten Wohnung gebildet, die sich aus der Anlage 1 zu dieser Urkunde ergeben.

### 3. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Wohnungen sind nach der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Jena vom ..... zum Aktenzeichen ..... abgeschlossen. Eine Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Anlagen (Aufteilungsplan), soweit sie Gutshof Zwätzen 15 betreffen, ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegt. Der Notar bescheinigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde verlesen, die Pläne lagen der Erschienenen zur Durchsicht vor und wurden von ihr genehmigt.

### 4. Ermittlung der Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile wurden nach dem Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Wohnung zu der Summe der Wohnflächen aller Wohnungen ermittelt. Eine entsprechende Aufstellung ist dieser Ur-

/..

4

kunde als Anlage 3 beigelegt. Sie lag der Erschienenen zur Kenntnisnahme vor und wurde von ihr unterzeichnet. Sie verzichtet auf deren Verlesung.

### 5. Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft führt die Bezeichnung im Sinne von § 9a Abs. 1 Satz 3 WEG:

Gutshof Zwätzen Haus 11

### 6. Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist dieser Urkunde als Anlage 4 beigelegt.

## II. Anträge

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt,

- das Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen von dem im Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424 gebuchten Grundstück abzuschreiben und auf ein neues Grundbuchblatt zu buchen,
- die in Abteilung II zu den laufenden Nummern .....bis..... eingetragenen Grunddienstbarkeiten nicht auf das neue Grundbuchblatt mitzuübertragen,
- das Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen in Abschnitt I. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

## III. Verwalterbestellung

Zur Verwalterin im Sinne von § 26 WEG wird ab dem Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG) für die Dauer von drei Jahren bestellt:

GHM Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Crailsheim,  
vertreten durch ihre Geschäftsführer Mario Fuchs, Stephan Huß und Sascha Rene Müller,  
Haller Straße 189, 74564 Crailsheim  
(Amtsgericht Ulm, HRB 744748)

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird mit dem Verwalter einen gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

Die Neubestellung des Verwalters oder die Bestellung eines neuen Verwalters erfolgen durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung.

/..



# TEILUNGSERKLÄRUNG

HAUS 15

5

#### IV. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH.

Der Erschienene gibt den Verkehrswert der Immobilie nach Durchführung der geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten mit bis zu ..... Mio. € an.

#### V. Vollmachten

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena beauftragt den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

Sie ermächtigt den beurkundenden Notar, in ihrem Namen gegenüber dem Grundbuchamt alle etwa noch notwendigen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollten, insbesondere Anträge zu stellen, zurückzunehmen oder klarzustellen.

Für den Fall, dass die in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedürfen, bevollmächtigt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena die Mitarbeiterinnen des Notars Katrin David und Melanie Schucht, beide geschäftsansässig Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, und zwar jede allein, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigten sind von ihrer persönlichen Haftung und den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht kann nur von dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Diese haben dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeberin geschieht.

Diese Niederschrift einschließlich der Anlagen 1 und 4 wurden der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig von ihr und dem beurkundenden Notar wie folgt unterschrieben.



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

UVZ-Nr. /2024  
Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben

Vereinbarung der Miteigentümer  
des Grundstücks „Südhof“,  
Gutshof Zwätzen, 07743 Jena



Verhandelt

zu Berlin, am 2024

Vor mir, dem Notar

**Dr. Olav Alt**

in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 123

erscheinen heute:

1. Herr Jörg Hans Jungesblut, geboren am 20. Januar 1966,  
geschäftsansässig: Gutshof Zwätzen 4, 07743 Jena.

und

2. [erster Erwerber]

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

./.

2

Der Erschienene zu 1. erklärt, dass er seine nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgibt, sondern für die

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena,  
Geschäftsanschrift: Gutshof Zwätzen 7c, 07743 Jena.

Der Notar bescheinigt durch heutige Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister, dass beim Amtsgericht Jena zu HRB 516123 die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena und als deren einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Erschienene eingetragen sind.

Die Erschienenen bestätigen, die Datenschutzerklärung des Notars erhalten zu haben.

Die Frage des Notars, ob er oder ein Rechtsanwalt der Güwèn Rechtsanwälte Dr. Alt Part mbB in der nachstehenden Angelegenheit für die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH oder den Erschienenen zu 2. anwaltlich tätig geworden sei, wird von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen erklären:

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena und [erster Erwerber] schließen die folgende

## Miteigentümergebarung

I.

### Vorbemerkung

1. Schaffung des Gegenstands der Miteigentümergebarung

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena ist Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten Grundstücks:

Flurstück 82/18 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Verkehrsfläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 131 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/20 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Michael-Häußler-Weg, mit einer Größe von 79 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.063 m<sup>2</sup>,

Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 516 m<sup>2</sup>,

./.



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

3

Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 656 m<sup>2</sup>,  
Flurstück 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, Gebäude- und Freifläche, Gutshof Zwätzen, mit einer Größe von 1.746 m<sup>2</sup>,

eingetragen im - beim Amtsgericht Jena geführten -  
Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424.

Das Flurstück 82/18 soll von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben und als neues Grundstück gebucht werden, dem das Flurstück 82/11 zugeschrieben werden soll (Antrag vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Zu Lasten der Flurstücke 82/20, 82/21, 82/22, 82/23 und 82/24 hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena für einige Miteigentümer des Flurstücke 82/11 Grunddienstbarkeiten (Pkw-Stellplatzrechte) bestellt, die die Nutzung einer Fläche des Grundstücks vorsehen, die dem Flurstück 82/20 entspricht (Urkunde vom 17. Mai 2023, UVZ-Nr. 1063/2023 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg).

Das Flurstück 82/21 („Haus 11“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, das Flurstück 82/22 („Haus 13“), das mit einem Neubau bebaut werden soll, und das Flurstück 82/23 („Haus 15“), das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, sollen von dem Grundbuchblatt 1424 abgeschrieben, jeweils auf einem neuen Grundbuchblatt gebucht und in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Das auf dem Grundbuchblatt 1424 gebuchte Grundstück wird dann nur noch aus den Flurstücken 82/20 und 82/24 („Südhof“) bestehen.

In Abteilung II des Grundbuchs von Zwätzen, Blatt 1424, ist zur laufenden Nummer 8 eine Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Zwätzen, Blatt 1286 (Bestandsverzeichnis Nr. 6) Flur 1 Flurstück 82/6 eingetragen. Der Ausübungsbereich dieses Stellplatzrechts ist in der Anlage 6 zum Kaufvertrag vom 23. September 2019 (UR-Nr. 1805/2019 des Notars Dr. Martin Seikel, Eisenberg) grün gekennzeichnet. Diese Anlage ist dieser Vereinbarung in Kopie als Anlage 1 beigelegt. Sie liegt den Erschienenen zur Durchsicht vor.

Gegenstand dieser Urkunde sind die Flurstücke 82/20 und 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen

- nachstehend auch Grundstück genannt.

/..

4

## 2. künftige Übertragung von Miteigentumsanteilen

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH beabsichtigt, an jeden Erwerber einer Wohnung einer der drei Wohnungseigentümergeinschaften auf den neuen Flurstücken 82/21, 82/22 und 82/23 und an 6 Erwerber einer Wohnung auf einem anderen Flurstück einen Miteigentumsanteil von 1/65 an dem Grundstück (neues Flurstück 82/24) oder, sofern der Erwerber der Wohnung auch noch das Nutzungsrecht an einem Stellplatz erhält, einen Miteigentumsanteil von 2/65 an dem Grundstück zu veräußern.

Der Ermittlung der Höhe des einzelnen Miteigentumsanteils liegt die Erwägung zugrunde, dass

- auf den Flurstücken 82/21, 82/22 und 82/23 insgesamt (19 + 9 + 18 =) 46 Wohnungen errichtet werden sollen und jeder Eigentümer einer dieser Wohnungen einen gleichhohen Miteigentumsanteil erwerben wird,
- auf dem Flurstück 82/24 (Südhof) 19 Pkw-Stellplätze angelegt werden sollen und der erhöhten Nutzung der Gemeinschaftsfläche durch die Nutzungsberechtigten der 19 Stellplätze dadurch Rechnung getragen wird, dass diese Nutzungsberechtigten einen weiteren gleichhohen Miteigentumsanteil erhalten.

Daraus ergeben sich insgesamt (46 + 19 =) 65 Miteigentumsanteile.

## 3. erste Übertragung eines Miteigentumsanteils

Mit dem ersten Erwerber, dem Erschienenen zu 2., hat die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH am heutigen Tag einen Bauträgervertrag für die Wohnung ..... geschlossen (UVZ-Nr. /2024 des beurkundenden Notars). In diesem Vertrag hat sich die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH verpflichtet, an den Erschienenen zu 2. einen Miteigentumsanteil von .../65 an dem Grundstück zu übertragen. Mit Vollzug dieses Bauträgervertrags werden die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH und der Erschienenen zu 2. Miteigentümer des Grundstücks

- nachstehend auch Miteigentümer genannt.

## 4. Nutzungsrechte an Stellplätzen

Auf dem Grundstück wird die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH die in dem „Aufteilungsplan Abgeschlossenheit BA 2“ (Lageplan) eingezeichneten 19 Pkw-Stellplätze bauen lassen. Die Pkw-Stellplätze sind auf diesem Plan lila eingefärbt und mit SNR 3.01 bis SNR 3.19 durchnummeriert. Der „Aufteilungsplan Abgeschlossenheit BA 2“ (Lageplan) liegt den Erschienenen zur Durchsicht vor und wird von ihnen genehmigt. Eine Kopie dieses Plans wird als Anlage 2 zur Urkunde genommen. Der Notar bescheinigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt.

/..



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

5

An sämtlichen vorbezeichneten Pkw-Stellplätzen werden Nutzungsrechte begründet. Die Zuordnung der Nutzungsrechte zu einzelnen Wohnungen erfolgt ausschließlich nach dem Plan „Parkplatzverteilung“ vom 24. Oktober 2024. Dieser Plan liegt den Erschienenen zur Durchsicht vor und wurde von ihnen genehmigt. Eine Kopie dieses Plans wird als Anlage 3 zur Urkunde genommen. Der Notar bescheinigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 13.06 bis 13.08, 15.01 bis 15.09, 15.11, 15.13 bis 15.16 und 15.18 erhalten ein alleiniges Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz, der auf dem Plan „Parkplatzverteilung“ vom 24. Oktober 2024 mit der betreffenden Wohnungsbezeichnung gekennzeichnet ist.

## II. Miteigentumsordnung

Ihre Rechtsbeziehung in Bezug auf das Grundstück regeln die Miteigentümer wie folgt:

### 1. Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

Die Miteigentümer schließen das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer aus, ausgenommen die Aufhebung aus wichtigem Grund. Dies gilt auch für und gegen alle Rechtsnachfolger der ersten Miteigentümer.

### 2. Benutzungsregelung

Die Benutzung des Grundstücks regeln die Miteigentümer wie folgt:

#### a) Stellplätze

##### aa) Erstmalige Herstellung von Stellplätzen

Die erstmalige Herstellung der in dem „Aufteilungsplan Abgeschlossenheit BA 2“ (Anlage 2 zu dieser Urkunde) auf dem Grundstück dargestellten und als SNR 3.01 bis SNR 3.19 bezeichneten Stellplätze erfolgt durch die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH auf eigene Kosten.

##### bb) Benutzung der Stellplätze

Die jeweiligen Eigentümer einer Wohnung, denen nach Abschnitt I. Nr. 4 dieser Urkunde ein Nutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz zugewiesen wird, sind befugt, den ihnen zugewiesenen Stellplatz unter Ausschluss der anderen Miteigentümer allein zu nutzen.

##### cc) Inhalt des Nutzungsrechts

/..

6

Das Nutzungsrecht berechtigt den jeweiligen Nutzungsberechtigten zum Betreten und Befahren des Stellplatzes und insbesondere zum Abstellen von Fahrzeugen, nicht dagegen zum Lagern von Gegenständen.

#### dd) Reinigung und Instandhaltung

Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, den ihnen zugewiesenen Stellplatz regelmäßig zu reinigen und für seine Instandhaltung und Instandsetzung auf eigene Kosten Sorge zu tragen.

Die Miteigentümer sind sich einig, dass die Stellplätze so instandzuhalten und instandzusetzen sind, dass sie ein einheitliches Erscheinungsbild bieten. Das Recht zur alleinigen Nutzung eines Stellplatzes berechtigt einen Miteigentümer nicht, das äußere Erscheinungsbild des Stellplatzes oder des Grundstücks zu verändern.

#### b) Benutzung des restlichen Grundstücks

Die Teile des Grundstücks, die nicht als Stellplätze angelegt sind, nutzen die Miteigentümer gemeinsam, soweit Dritten daran keine Nutzungsrechte zustehen.

Das Lagern von Gegenständen auf diesen Flächen ist nicht gestattet.

### 3. Verwaltung des Grundstücks

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt durch die Miteigentümer gemeinsam.

Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Jeder 1/65 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.

Die Kosten des Grundstücks tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Die Miteigentümer werden mit der Verwaltung des Grundstücks die

GHM Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Crailsheim,  
vertreten durch ihre Geschäftsführer Mario Fuchs, Stephan Huß und Sascha Rene Müller,  
Haller Straße 189, 74564 Crailsheim  
(Amtsgericht Ulm, HRB 744748)

beauftragen, mit der die Miteigentümer einen gesonderten Verwaltervertrag schließen werden.

/..



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

7

Entscheidungen über die Beendigung dieses Verwaltervertrags und die Beauftragung eines neuen Verwalters erfolgen durch Beschluss der Miteigentümer mit einfacher Mehrheit.

III.

### Grundbucheklärungen

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH und der Erschienene zu 2. bewilligen und beantragen hiermit, als Belastung ihres Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers den Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, gemäß Abschnitt II. Nr. 1 dieser Urkunde und die Benutzungsregelung gemäß Abschnitt II Nr. 2 dieser Urkunde in das Grundbuch einzutragen.

IV.

### Grunddienstbarkeiten für die Häuser 11, 13 und 15

#### 1. Vorbemerkung

Trotz des vorstehenden Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft sind Fallgestaltungen denkbar, die im Ergebnis zu einer Auseinandersetzung der Gemeinschaft führen. Dadurch könnten die Miteigentümer ihre Nutzungsrechte an Stellplätzen verlieren. Außerdem könnte dadurch der rechtlich gesicherte Zugang der Häuser 11, 13 und 15 zum öffentlichen Straßenland gefährdet sein. Um insoweit Rechtssicherheit zu schaffen, sollen Grunddienstbarkeiten bestellt werden.

#### 2. Zugang und Zufahrt zum Haus 11

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrt- und Leitungsrecht) zu Lasten des

Flurstücks 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424,

- nachstehend auch als dienendes Grundstück bezeichnet -

für die

jeweiligen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Gutshof Zwätzen Haus 11 (Flurstück 82/21 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blätter ..... bis .....)

- nachstehend in diesem Abschnitt dieser Urkunde als herrschendes Grundstück bezeichnet -

mit folgenden Rechten:

/..

8

Geh- und Fahrtrecht sowie das Recht, beliebige Ver- und Versorgungsleitungen, insbesondere Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) in das dienende Grundstück einzulegen sowie die zur Durchführung dieser Ver- und Versorgungsleitungen etwa erforderlich werdenden Übergabeschächte zu errichten.

Die Ausübung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht ist auf die Fläche des dienenden Grundstücks beschränkt, die in der Anlage 1 zu dieser Urkunde grau gekennzeichnet ist (im Folgenden „Ausübungsbereich“ genannt).

#### 3. Zugang und Zufahrt zum Haus 13

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrt- und Leitungsrecht) zu Lasten des

Flurstücks 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424,

- nachstehend auch als dienendes Grundstück bezeichnet -

für die

jeweiligen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Gutshof Zwätzen Haus 13 (Flurstück 82/22 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blätter ..... bis .....)

- nachstehend in diesem Abschnitt dieser Urkunde als herrschendes Grundstück bezeichnet -

mit folgenden Rechten:

Geh- und Fahrtrecht sowie das Recht, beliebige Ver- und Versorgungsleitungen, insbesondere Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) in das dienende Grundstück einzulegen sowie die zur Durchführung dieser Ver- und Versorgungsleitungen etwa erforderlich werdenden Übergabeschächte zu errichten.

Die Ausübung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht ist auf die Fläche des dienenden Grundstücks beschränkt, die in der Anlage 1 zu dieser Urkunde grau gekennzeichnet ist (im Folgenden „Ausübungsbereich“ genannt).

/..



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

9

#### 4. Zugang und Zufahrt zum Haus 15

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrt- und Leitungsrecht) zu Lasten des

Flurstücks 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blatt .....

- nachstehend auch als dienendes Grundstück bezeichnet -

für die

jeweiligen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Gutshof Zwätzen Haus 15 (Flurstück 82/23 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blätter ..... bis .....

- nachstehend in diesem Abschnitt dieser Urkunde als herrschendes Grundstück bezeichnet -

mit folgenden Rechten:

Geh- und Fahrtrecht sowie das Recht, beliebige Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) in das dienende Grundstück einzulegen sowie die zur Durchführung dieser Ver- und Entsorgungsleitungen etwa erforderlich werdenden Übergabeschächte zu errichten.

Die Ausübung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht ist auf die Fläche des dienenden Grundstücks beschränkt, die in der Anlage 1 zu dieser Urkunde grau gekennzeichnet ist (im Folgenden „Ausübungsbereich“ genannt).

#### 5. gemeinsame Regelung für die Grunddienstbarkeiten

Für die drei vorbeschriebenen Grunddienstbarkeiten gilt im Übrigen Folgendes:

Die jeweiligen Miteigentümer des dienenden Grundstücks sind berechtigt, den Ausübungsbereich in demselben Umfang wie die Miteigentümer des herrschenden Grundstücks zu nutzen. Das Recht, den jeweiligen Weg zu befahren und zu begehen, haben auch die vom jeweiligen Berechtigten ermächtigten Personen wie Mitbewohner, Bedienstete, Besucher, Mieter oder Pächter sowie Lieferanten und Versorgungsunternehmen.

./.

10

Das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht berechtigt nicht, auf dem Ausübungsbereich Fahrzeuge oder andere Gegenstände abzustellen.

Zum Zweck der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Wegefläche bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen und der dazugehörigen Übergabeschächte ist auch das Betreten der übrigen Fläche des dienenden Grundstücks zu gestatten und die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu ermöglichen. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, nach Durchführung etwaiger Arbeiten, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und etwaige Schäden zu ersetzen, die durch die Ausübung der Dienstbarkeit entstehen.

Die Kosten für die Instandhaltung und -setzung der Wegefläche tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks. Ihnen obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht. Die Kosten für die Instandhaltung und -setzung der Ver- und Entsorgungsleitungen tragen die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

#### 6. Grundbucheintragung

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt die Eintragung der vorstehenden drei Grunddienstbarkeiten mit dem vorstehenden Inhalt in das Grundbuch des dienenden Grundstücks an rangbereiteter Stelle und untereinander im gleichen Rang und im gleichen Rang mit den Grunddienstbarkeiten nach Abschnitt V. dieser Urkunde sowie die Eintragung von Herrschervermerken bei den drei herrschenden Grundstücken.

#### 7. Erklärungen des Erschienenen zu 2.

Der Erschienene zu 2. ist mit der Bestellung der Grunddienstbarkeiten nach Abschnitt IV. Nrn. 2 - 5 dieser Urkunde einverstanden und schließt sich den Anträgen nach Abschnitt IV. Nr. 6 dieser Urkunde an.

#### V. Grunddienstbarkeiten für die Nutzung von Stellplätzen

##### 1. Pkw-Stellplätze SNR 3.01 bis SNR 3.19

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt die Eintragung jeweils einer Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht) zu Lasten des

Flurstücks 82/24 der Flur 1 der Gemarkung Zwätzen, eingetragen im Grundbuch von Zwätzen, Blatt 1424,

- nachstehend auch als dienendes Grundstück bezeichnet -

./.



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

11

für die jeweiligen Eigentümer des nachstehend näher bezeichneten Wohnungseigentums

- nachstehend in diesem Abschnitt dieser Urkunde als herrschendes Grundstück bezeichnet -

mit einem Geh- und Fahrrecht, dessen Ausübung auf die Fläche des dienenden Grundstücks (im Folgenden „Ausübungsbereich“ genannt) beschränkt ist, die in der Anlage 2 zu dieser Urkunde lila als Stellplatz gekennzeichnet und als SNR 3.01 bis SNR 3.19 bezeichnet ist.

Wohnungsnummer	Wohnungsgrundbuch	Stellplatznummer
13.06		SNR 3.01
13.07		SNR 3.02
13.08		SNR 3.03
13.09		SNR 3.04
15.01		SNR 3.05
15.15		SNR 3.06
15.16		SNR 3.07
15.18		SNR 3.08
15.14		SNR 3.09
15.13		SNR 3.10
15.11		SNR 3.11
15.09		SNR 3.12
15.08		SNR 3.13
15.07		SNR 3.14
15.06		SNR 3.15
15.05		SNR 3.16
15.04		SNR 3.17
15.03		SNR 3.18
13.02		SNR 3.19

## 2. gemeinsame Regelung für die Grunddienstbarkeiten

Für die 19 vorbeschriebenen Grunddienstbarkeiten gilt im Übrigen Folgendes:

Das Recht, den Ausübungsbereich zu befahren und zu begehen, steht allein jeweiligen Miteigentümern des herrschenden Grundstücks sowie den vom jeweiligen Berechtigten ermächtigten Personen wie Mitbewohnern, Bediensteten, Besuchern oder Mietern zu.

Das Geh- und Fahrrecht berechtigt, auf dem Ausübungsbereich Fahrzeuge, nicht aber andere Gegenstände abzustellen.

/..

12

Die Kosten für die Instandhaltung und -setzung der Ausübungsfläche tragen die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks; ihnen obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht. Die Regelung im vorstehenden Satz gilt erst ab Aufhebung der Miteigentümergeinschaft. Die diesbezüglichen Regelungen der Miteigentümergeinschaft gelten vorrangig.

## 3. Grundbucheintragung

Die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH mit Sitz in Jena bewilligt und beantragt die Eintragung der vorstehenden Grunddienstbarkeiten nach Abschnitt V. Nrn. 1 und 2 dieser Urkunde in das Grundbuch des dienenden Grundstücks an rangbereiteter Stelle und untereinander im gleichen Rang und im gleichen Rang mit den Grunddienstbarkeiten nach Abschnitt IV. dieser Urkunde, sowie die Eintragung von Herrschvermerken bei den jeweils herrschenden Grundstücken.

## 4. Erklärungen des Erschienenen zu 2.

Der Erschienene zu 2. ist mit der Bestellung der Grunddienstbarkeiten nach Abschnitt IV. Nrn. 2 - 5 dieser Urkunde einverstanden und schließt sich den Anträgen nach Abschnitt IV. Nr. 6 dieser Urkunde an.

## VI. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH.

## VII. Vollmachten

### 1. Vollzugauftrag und – vollmacht für den Notar

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug der Urkunde. Sie bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie ergänzende oder ändernde Erklärungen einschließlich Bewilligungen und Anträgen abzugeben, insbesondere wenn diese vom Grundbuchamt gefordert werden. Der Notar kann Anträge getrennt und eingeschränkt stellen und zurücknehmen.

### 2. Mitarbeitervollmacht

Für den Fall, dass diese Urkunde der Änderung, Ergänzung oder Berichtigung bedarf, bevollmächtigen die JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH und der Erschienenen zu 2. die Mitarbeiterinnen des No-

/..



# MITEIGENTÜMERORDNUNG

13

tars Katrin David und Melanie Schucht, beide geschäftsmäßig: Kurfürstendamm 123, 10711 Berlin, und zwar jede allein, alle Erklärungen abzugeben, die zu dem vorgesehenen Zweck erforderlich sind. Die Bevollmächtigten werden von den Beschränkungen des § 181 BGB und von ihrer persönlichen Haftung freigestellt und sind befugt, Untervollmacht zu erteilen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Diese haben im Innenverhältnis dafür zu sorgen, dass dies nur in Übereinstimmung mit den Wünschen der Vollmachtgeber geschieht.

## **VIII. Hinweise des Notars**

Der Notar weist die Erschienenen darauf hin, dass trotz der grundbuchlichen Sicherung die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft aus wichtigem Grund (z. B. wegen Insolvenz, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen) verlangt werden kann. Auf mögliche Sicherungen hat er im Vorfeld der Beurkundung hingewiesen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



# HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Mit diesem Exposé werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Exposéherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Sämtliche Prognosen sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung. Abweichungen von Prognosen sind wahrscheinlich, wobei keine Aussage möglich ist, ob die Abweichungen positiv oder negativ sein werden.

Für den Inhalt dieses Exposé sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige

Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden.

Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

Verbindliche bzw. vom Exposé abweichende Angaben darf und kann nur der Herausgeber des Exposé machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den

angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Das Exposé ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit.

Die Angaben im Exposé berücksichtigen nicht die persönlichen Verhältnisse von einzelnen Kaufinteressenten. Jedem Kaufinteressenten wird empfohlen, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages seine eigenen rechtlichen und steuerlichen Berater zur Erörterung der persönlichen Situation zu konsultieren.

Aufgrund des unten angegebenen frühen Erstellungszeitpunktes des Exposé und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Exposé wiedergegebenen Daten, Fakten



# HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Herausgeber hat im Exposé vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht.

Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Das Exposé wurde im Oktober 2024 erstellt und im November 2024 herausgegeben.

Sämtliche Texte und Abbildungen im Exposé sind urheberrechtlich geschützt.



# EMPFANGSQUITTUNG





# EMPFANGSQUITTUNG



*Bitte ausschneiden, ausfüllen und unterschrieben zurücksenden an:*

**JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH**

Hiermit bestätige(n) ich/wir .....

.....

*(Name und Anschrift der Interessenten)*

den Prospekt nebst Anlagen zum Objekt "Gutshof-Living-Jena II. BA" vollständig am ..... erhalten zu haben.

Die Risiken der Kapitalanlage, das rechtliche Konzept sowie die steuerlichen Auswirkungen wurden mir/uns im Aufklärungsgespräch am ..... (Datum) von unserem Vermittler ..... (Name) erläutert.

Ort, Datum und Unterschrift Kaufinteressent .....



# IMPRESSUM

## Initiator | Bauträger | Eigentümer

JenAsset Gutshof Zwätzen GmbH  
Gutshof Zwätzen 7 c | 07743 Jena  
Ein Unternehmen von BRAWO Real Estate

## Satz | Layout

YK Consult & Coaching GmbH  
Römerweg 16 | 86199 Augsburg  
www.yk-cc.de  
info@yk-cc.de

## Architekturfotografie

Steffen Spitzner  
Lietzcher Straße 5 | D-07551 Gera  
Tel.: 0365 7739 5767  
www.steffenspitzner.de  
info@steffenspitzner.de

## Visualisierungen

PerspektiveEins  
Markkleebergerstraße 20 | 04416 Markkleeberg  
Tel.: 034297 164835  
www.perspektiveeins.de  
post@perspektiveeins.de

## Quellen

### Makro- und Mikrolage

<https://www.jenawirtschaft.de>  
<https://www.visit-jena.de/sehen-erleben/lichtstadt-2/>  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Jena>  
<https://www.thueringen.info/jena.html>  
Dokument: Jena Daten und Fakten 2022/ Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

### Historisches

[https://de.wikipedia.org/wiki/Deutschordensballei\\_Thüringen](https://de.wikipedia.org/wiki/Deutschordensballei_Thüringen)  
<http://www.zwaetzen.de/landwirtschaftliches-institut-in-jena-und-zwaetzener-ackerbauschule--x-.html>  
Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben zur Eintragung in das Denkmalsbuch vom 14.03.2016

### Bildnachweise externer Urheber

Fotos Jena und Illustrationen Historie:  
<https://pixabay.com/de/>

