

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Unbeschadet möglicher weitergehender Schadensersatzansprüche muss er dann jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Der ab Verzugsbeginn zu entrichtende Verzugszins beträgt 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz.

Um die Lastenfreistellung sicherzustellen, sind die Raten mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf das Baufinanzierungskonto (Freistellungskonto) des Verkäufers zu zahlen.

Das Finanzierungsinstitut und die Nummer des Freistellungskontos wird der Verkäufer dem Käufer mit Übersendung der Freistellungserklärung mitteilen.

IV.

Rücktrittsrechte

1. Der Verkäufer ist berechtigt, ohne Fristsetzung vom heutigen Kaufvertrag nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zurückzutreten, wenn der Käufer den Kaufpreis nicht bei Fälligkeit zahlt. Durch den Rücktritt ist das Recht des Verkäufers, Schadensersatz zu verlangen, nicht ausgeschlossen.

Der Rücktritt darf erst dann erklärt werden, wenn bereits gezahlte Raten zurückgezahlt oder beim beurkundenden Notar auf Anderkonto hinterlegt sind oder eine Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts darüber vorliegt.

2. Sollte der Verkäufer die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen nicht bis zum angegebenen Termin, spätestens am 15.03.2018, erbracht haben, ist der Käufer ohne weitere Fristsetzung zum Rücktritt vom heutigen Kaufvertrag berechtigt; er kann auch Schadensersatz verlangen.
3. Der Rücktritt erfolgt jeweils durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein an die andere Vertragspartei.

Die gesamten durch einen evtl. Rücktritt und den vergeblichen Vertragsschluss entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten, Steuern und Auslagen treffen die Vertragspartei, welche den Rücktritt zu vertreten hat.

V.

Abnahme, Besitz, Nutzen, Lasten

1. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass dieser Bauträgervertrag höchst richterlich im Wesentlichen als Werkvertrag eingeordnet wird und infolgedessen Mitwirkungspflichten des Erwerbers begründet. Insbesondere ist der Erwerber bei Abnahmereife - als Hauptpflicht aus dem Vertrag - zur Abnahme verpflichtet.

Zur Abnahme vereinbaren die Beteiligten:

- Der Erwerber ist verpflichtet, das abnahmereif hergestellte Werk abzunehmen. Der Verkäufer kann Teilabnahmen bei Bezugsfertigkeit sowie jeweils bei Fertigstellung des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums, des Stellplatzes in der Tiefgarage und/oder des oberirdigen PKW-Abstellplatzes verlangen. Der Verkäufer ist berechtigt, für das Gemeinschaftseigentum Teilabnahme schon vor Fertigstellung der Außenanlagen zu verlangen; in diesem Fall findet für die Außenanlagen eine eigene weitere Teilabnahme statt, sobald diese abnahmereif erstellt sind. ?

Die Abnahme von Gemeinschaftseigentum umfasst auch diejenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Erwerbers liegen oder diesen zur Sondernutzung zugewiesen sind.

Der Verkäufer oder sein Beauftragter lädt den Käufer zur Abnahme ein. Hierüber wird ein gemeinsames Protokoll verfasst und unterschrieben.

Die Behebung und Ausführung der im Besichtigungsprotokoll gerügten Mängel und Leistungen werden von dem Verkäufer unverzüglich veranlasst. Die Haftung ist stets nur auf den unmittelbaren Schaden am Kaufobjekt begrenzt. Der Verkäufer ist berechtigt, zwischen Besichtigung des Objekts durch den Käufer und dessen Übergabe eine angemessene Frist zu bestimmen, um die ordnungsgemäße Beseitigung der anerkannten Mängel durchführen zu lassen.

Wird das Kaufobjekt nicht innerhalb von drei Wochen nach Aufforderung durch den Verkäufer vom Käufer besichtigt, so ist der Verkäufer berechtigt, im Namen des Käufers einen Bevollmächtigten zu bestellen, der die Abnahme für den Käufer vornimmt.

Noch nicht fertiggestellte Erschließungs- und Außenanlagen sowie evtl. fehlender Außenputz stehen der Abnahme des Objekts durch den Käufer nicht entgegen.

Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, innerhalb von sechs Monaten für die Nachholung der fehlenden Leistungen zu sorgen.

Der Käufer hat kein Recht, die Abnahme des Kaufobjekts abzulehnen, wenn sich bei Fertigstellung der Erschließungs- und Außenanlagen sowie des Außenputzes Verzögerungen ergeben, sofern die Wohnfunktion gegeben ist.

2. Die Besitzübergabe an den Käufer erfolgt nach Fertigstellung der von dem Verkäufer nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen, mit Ausnahme von Eigenleistungen des Käufers, förmlicher Abnahme und vollständiger Zahlung der geschuldeten Vertragssumme.
3. Mit der Übergabe gehen die Nutzungen, die Gefahr, die auf dem Vertragsgegenstand ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über; das Eigentum geht mit der Umschreibung im Grundbuch über.

VI.

Mängelrechte des Käufers

Besondere Eigenschaften des Kaufgegenstandes werden nicht zugesichert.

Die Gewährleistung für sämtliche Mängel am Bauwerk richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertrages des BGB. Danach beträgt die Gewährleistungsfrist fünf Jahre ab der jeweiligen Abnahme. Wegen aller nach der Übergabe auftretenden Mängel hat der Käufer zunächst einen Anspruch auf Nachbesserung.

Bei Fehlschlägen der Nachbesserung kann der Käufer Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung) verlangen oder vom Vertrag zurücktreten.

Unberührt bleiben die gesetzlichen Schadensersatzansprüche. Für Mängelfolgeschäden wird die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Dem Käufer ist bekannt, dass das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufgegenstandes auf eigene Gefahr geschieht und dass bei Unfällen kein Haftungsanspruch gegen den Verkäufer geltend gemacht werden kann.