

Entwurf



Verhandelt

zu Berlin, am **.**.2***

**Vor dem unterzeichneten Notar Frank Fürstenberg
mit dem Amtssitz in 10179 Berlin-Mitte, Wallstraße 58/59
Telefon (030) 275 60 933 / Telefax (030) 275 60 880
E-Mail: fuerstenberg@m-l-f.de / www.m-l-f.de**

erschieden heute:

1. Herr Maik Hinkel, geboren am 27.02.1963, geschäftsansässig Monbijouplatz 10, 10178 Berlin, und von Person bekannt, hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 78843 eingetragene

Friedrichswerder Grundstücksgesellschaft mbH

- nachfolgend "**Verkäufer**" genannt -

was der amtierende Notar aufgrund Handelsregistereinsicht vom heutigen Tage gemäß § 21 Abs. 1 BNotO bescheinigt,

2. Frau _____, geborene _____, geboren am _____

3. Herr _____, geboren am _____

beide wohnhaft

und ausgewiesen durch Vorlage amtlicher Personaldokumente,

- nachfolgend **Käufer** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Die Erschienenen verneinten nach Belehrung die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Absatz 1 Nummer 7 Beurkundungsgesetz.

Der Käufer wurde sodann darüber belehrt, daß der Notar gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG darauf hinwirken soll, daß ein Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, was im Regelfall dadurch geschieht, daß dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.

Der Käufer bestätigt, daß ihm am _____.200_ der beabsichtigte Text des Bauträgerkaufvertrages zur Verfügung gestellt worden ist, und versichert, daß er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung und seiner Bedeutung und Tragweite auseinander zu setzen.

Die Erschienenen baten nunmehr um die Beurkundung des nachstehenden

Bauträgerkaufvertrages über künftiges Wohnungs- und Teileigentum mit Auflassung

§ 1 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer wird Eigentümer des im Grundbuch von Mitte beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg in Blatt 21304N verzeichneten Grundstücks Flur .., Flurstück .. in einer Größe von 608 qm laut Grundbuch.

2. Der Notar hat das Grundbuch am __.__.200_ eingesehen/einsehen lassen.
Hierbei wurde folgender Grundbuchinhalt festgestellt:
Abt. I Nr.
Abt. II Nr.
Abt. III Nr.
3. Der Verkäufer hat den vorbezeichneten Grundbesitz am __.__.200_ zur UR-Nr. F ___/2005 des Notars Frank Fürstenberg in Berlin gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung bestimmt.
Die zum Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung ist/wird beantragt/erteilt.
- Der grundbuchliche Vollzug der Teilungserklärung ist/wird beantragt/erfolgt.
Für die Durchführung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist im übrigen der Verwaltervertrag maßgeblich, der am __.__.200_ zur UR-Nr. F ___/2005 des Notars Frank Fürstenberg in Berlin niedergelegt wurde.
4. Das Grundstück wird bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit. Hierfür ist eine Baugenehmigung erforderlich, die beantragt/erteilt ist/wird.
- Für die Bauausführung ist die Baubeschreibung maßgeblich, die als Anlage zur o.a. Teilungserklärung niedergelegt wurde.
5. Wegen des Inhalts des künftigen Sondereigentums und des heutigen Vertrages wird auf die vorgenannte Urkunde verwiesen, wobei die Rechtsfolgen dieser Verweisung bekannt und von den Beteiligten auch gewollt ist; soweit die gegenwärtige Verhandlung keine abweichenden Vereinbarungen enthält, sind die Bestimmungen der Verweisungsurkunde Inhalt des heutigen Vertrages, als wären sie unmittelbar in der heutigen Urkunde enthalten. Die Verweisungsurkunde liegt zumindest in beglaubigter Abschrift vor; ihr Inhalt ist bekannt und auf das Vorlesen, die Vorlage zur Durchsicht und das Beifügen zur gegenwärtigen Niederschrift wird verzichtet.
6. Kaufgegenstand ist aus dem in Abs. 1 beschriebenen Grundbesitz
- a) das künftige Wohnungs-/Teileigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von __, __/10.000stel an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. __ bezeichneten Wohnräumen/nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,
- *) das Sondernutzungsrecht am Keller Nr. __,
- *) das Sondernutzungsrecht an der Terrasse T __,
- *) das Sondernutzungsrecht am Treppen-/Abstellraum SNR __,
- *) das Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse DT __,
- *) 1/9 Miteigentumsanteil an dem künftigen Teileigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 58,39/10.000stel an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum (Weinkeller),

- *) 1/4 Miteigentumsanteil an dem künftigen Teileigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 117,81/10.000stel an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit PL _ bezeichneten Stellfläche mit Vierfachparklift,
- *) das künftige Teileigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 63,64/10.000stel an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit P 1 bezeichneten PKW-Stellplatz.

- nachfolgend "**Kaufgegenstand**" genannt -.

Die dingliche Zuordnung des/der o.a. Sondernutzungsrechts/e wird hiermit von den Parteien **bewilligt** und **beantragt**.

Mit Rücksicht auf das durch diesen Kaufvertrag begründete Gemeinschaftsverhältnis zu *) und *) treffen die Erschienenen hingegen die nachfolgenden Vereinbarungen:

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen; ausgenommen die Aufhebung aus wichtigem Grund gem. § 749 Abs. 2 S. 1 BGB.

Die Verwaltung und Benutzung wird wie folgt geregelt:

Der hiesige Käufer nutzt allein und ausschließlich den Stellplatz unten links/unten rechts / oben links/oben rechts des Vierfachparklifts.

Dieser Stellplatz ist in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan, der den Erschienenen zur Durchsicht vorlag und von ihm genehmigt wurde, mit .. bezeichnet.

Der hiesige Käufer nutzt allein und ausschließlich das Weingewölbe Nr. .. im Weinkeller.

Dieses Weingewölbe ist in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan, der den Erschienenen zur Durchsicht vorlag und von ihm genehmigt wurde, mit .. bezeichnet.

Alle Kosten des Betriebs und der Unterhaltung tragen die Miteigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile am jeweiligen Sondereigentum.

Die Verwaltung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen obliegt den Miteigentümern gemeinschaftlich.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

Jeder Miteigentümer **bewilligt** und **beantragt**, in das Teileigentumsgrundbuch/die Teileigentumsgrundbücher für den Vierfachparklift (und den Weinkeller) zu Lasten seines Anteils und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen Miteigentumsanteile einzutragen, und zwar mit untereinander gleichem Rang:

1. den Ausschluß des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, und
2. die Verwaltungs- und Benutzungsregelung gemäß dieser Urkunde.

§ 2 Kauf und Kaufpreis

1. Der Verkäufer verkauft an den dies annehmenden Käufer den in § 1 Abs. 6 bezeichneten Kaufgegenstand.

Zwei Käufer erwerben den Kaufgegenstand je zu 1/2 **oder** als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt wird.

Gegenstand und Grundlage des Kaufvertrages sind dabei nur die vom Verkäufer abgegebenen Erklärungen, nicht hingegen Erklärungen Dritter.

Dem Käufer ist bekannt, daß die das Gesamtbauvorhaben finanzierende Bank dessen Durchführung vom Abverkauf von mindestens 30 % der entsprechend den Bestimmungen der Verweisungsurkunde zu bildenden Sondereigentumseinheiten abhängig gemacht hat.

Im Hinblick darauf behält sich der Verkäufer das Recht vor, von diesem Vertrag durch einseitige Erklärung zurückzutreten, wenn die vorstehende Vertriebsauflage nicht erfüllt werden kann.

Das Rücktrittsrecht kann längstens bis zum _____. ausgeübt werden durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Notar, der vom Käufer zur Entgegennahme des Rücktritts bevollmächtigt wird und ihn von einem Rücktritt des Verkäufers durch Absendung einer Kopie des Rücktrittsschreibens zu unterrichten hat. Nach Ablauf der Frist erlischt es.

Der Verkäufer hat in diesem Falle die bereits entstandenen oder durch die Rückabwicklung noch entstehenden Gebühren, Kosten und Auslagen gegenüber Notar und Grundbuchamt zu tragen; jeglicher Schadensersatz des Käufers für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts durch den Verkäufer ist jedoch ausgeschlossen.

2. Der Kaufpreis beträgt

€ _____.____,
(in Worten: EURO

3. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für sämtliche Kaufpreiszahlungen sind

- a)** die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, die Vorlage der zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Zahlung der Grunderwerbsteuer sowie das Erlöschen des dem Verkäufer vorstehend vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts
- b)** die Eintragung der Vormerkung für den Käufer im Grundbuch für den Kaufgegenstand,
- c)** die Sicherung der Freistellung des Kaufgegenstands von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden, und zwar auch für den Fall, daß das Bauvorhaben nicht vollendet wird, durch Übergabe der zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen aller Gläubiger dieser Grundpfandrechte an den Käufer, wonach diese gewährleisten müssen, daß die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch 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 Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, daß das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger des Grundpfandrechts vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß entsprechend den Baufortschrittsraten bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

Diese Erklärung muß dem Käufer zumindest in Kopie ausgehändigt werden.

Der Notar wird beauftragt, die Erfüllung der Voraussetzungen zu a) bis c) den Parteien schriftlich mitzuteilen.

- d)** das Vorliegen der Baugenehmigung, soweit erforderlich, was aber nicht der Notar, sondern der Verkäufer schriftlich mitzuteilen hat.

4. Anstelle der vorstehenden allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen kann der Verkäufer dem Käufer Bankbürgschaften nach § 7 MaBV zur Sicherung aller Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte zur Verfügung stellen.

Die Bürgschaften sind zurückzugeben, sobald die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, die dann als Austausch der Sicherheiten an die Stelle der Bürgschaften treten, und die dingliche Sicherstellung der Kaufpreisfinanzierung des Käufers gewährleistet ist.

Der Käufer erteilt dem amtierenden Notar schon heute den einseitigen Treuhandauftrag, diese Bürgschaften für ihn in Empfang zu nehmen und ihm das Vorliegen der Bürgschaften schriftlich zu bestätigen und nur nach seinen Weisungen darüber zu verfügen, sie also insbesondere zurückzugeben, wenn die vorgenannten Voraussetzungen dafür vorliegen.

Bürgschaftskosten trägt grundsätzlich der Verkäufer; werden nach Erlöschen der Pflicht zur Bürgschaftsleistung Bürgschaften auf Verlangen des Verkäufers nicht rechtzeitig zurückgegeben, sind die danach entstehenden Bürgschaftskosten vom Käufer zu tragen.

5. Der Kaufpreis ist in Raten zu erbringen, deren Höhe der Verkäufer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf festlegt, wobei er sie nur aus den nachgenannten Prozentsätzen zusammensetzen und insgesamt höchstens 7 Raten anfordern darf:

30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten,
28,0 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmerarbeiten,
5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
7,0 % für den Fenstereinbau, einschließlich Verglasung,
4,2 % für den Innenausbau, ausgenommen Beiputzarbeiten,
2,1 % für den Estrich,
2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
8,4 % nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Übergabe,
2,1 % für die Fassadenarbeiten,
3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der Verkäufer teilt dem Käufer die Fälligkeit der Baufortschrittsraten zusammen mit einer Bautenstandsbestätigung des Architekten oder des verantwortlichen Bauleiters schriftlich mit, die sodann binnen zwei Wochen nach Absendung der jeweiligen Fälligkeitsmitteilung zu zahlen sind.

6. Die Kaufpreistraten können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Bausonderkonto des Verkäufers Nr. bei der ..., BLZ, gezahlt werden, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen das Datum der jeweiligen Gutschrift auf dem Bausonderkonto maßgebend ist.
7. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjekts (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum anteilig) gemäß der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten und -gebühren für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Grundstückskosten.
8. Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie den landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften sowie Straßenausbaugebühren für bis heute bautechnisch begonnene Maßnahmen hat der Verkäufer zu tragen, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie Straßenausbaugebühren für ab heute begonnene Maßnahmen hat der Käufer zu tragen.

Der Verkäufer erklärt, daß keine bis heute nicht abgerechneten Erschließungsarbeiten durchgeführt wurden und derzeit keine Maßnahmen bautechnisch begonnen wurden.

Der Notar hat darauf hingewiesen, daß die Beitragsschuld als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und gesetzlicher Kostenschuldner der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Soweit ein Vertragsteil Beiträge nach den vorstehenden Abreden nicht zu tragen hat, ist er von dem anderen Vertragsteil freizustellen.

Für andere öffentliche Lasten und Abgaben verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung, Der Verkäufer versichert, daß gegenüber der Gemeinde keine Rückstände bestehen.

9. Erhöht sich die Umsatzsteuer, erhöhen sich die noch nicht fälligen Kaufpreistraten um den Prozentsatz der Steuererhöhung. entsprechend. Dies gilt nicht für die im Kaufpreis enthaltenen Grundstücks-, Altbausubstanz- und nicht für Kaufpreistraten, die innerhalb von vier Monaten seit dem Vertragsschluß fällig werden (§ 309 Ziffer. 1 BGB).

§ 3 Baupflicht

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Baubeschreibung herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten.

Maßgebend sind dabei die im Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Vorschriften und Normen. Im übrigen ist der Verkäufer berechtigt, die Leistungen nach dem Standard des Bauvorhabens nach billigem Ermessen zu bestimmen (§ 315 BGB). Bereits erbrachte Leistungen müssen den vorstehenden Anforderungen entsprechen. Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Die Wohnflächen sind gemäß DIN 277 ermittelt worden.

2. Das Bauvorhaben wird zügig durchgeführt.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnung wird angestrebt bis zum 31.12.2006.

3. Sofern in Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag unverbindlich. Die in Plänen etwa enthaltenen Möblierungsvorschläge haben lediglich illustrativen Charakter.
4. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- und gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht. Auch geringfügige zumutbare Änderungen der Wohnfläche von bis zu 2 % haben keinen Einfluß auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Dem Käufer ist bekannt, daß die Durchführung des Gesamtvorhabens von diversen behördlichen Zustimmungen abhängig ist, für deren Erteilung der Verkäufer nicht einzustehen vermag. Sofern deren Erlangung Änderungen der Planung und Ausführungsart erfordern, kann der Käufer hieraus grundsätzlich keinerlei Rechte herleiten; im Falle einer Wert- und Gebrauchsminderung kann der Käufer nur eine angemessene Herabsetzung des Kaufpreises verlangen, während das Recht zum Rücktritt oder ein Anspruch auf Schadensersatz ausgeschlossen ist.

5. Bauliche Sonderwünsche können beim Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschrittes berücksichtigt werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Verkäufers und sind rechtzeitig mitzuteilen. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden; der Käufer haftet hierfür ungeachtet der Genehmigung eines Sonderwunsches durch den Verkäufer. Die Erstellung von Planungen sowie die Einholung von Genehmigungen, die für Sonderwünsche erforderlich sind, sind gesondert zu vergüten.
6. Der Käufer ist darauf hingewiesen, daß das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Vertragsobjekts auf eigene Gefahr geschieht. Zu Weisungen auf der Baustelle ist er nicht befugt, ausgenommen bezüglich seiner Sonderwünsche. Das Hausrecht während der Bauzeit steht ausdrücklich dem Verkäufer zu.

§ 4 Finanzierung

1. Sofern die Finanzierung des Käufers die Belastung des Kaufgegenstandes mit Grundpfandrechten erforderlich macht, ehe das Eigentum auf den Käufer übergegangen ist, wird der Verkäufer dabei mitwirken und die notwendigen Erklärungen des Eigentümers abgeben, ohne jedoch eine persönliche Haftung gegenüber einem Gläubiger des Käufers zu übernehmen.

Die Beschaffung der Finanzierungsmittel ist ausschließlich Sache des Käufers, auch wenn der Verkäufer bei der Schaffung der Voraussetzungen zur Auszahlung mitwirkt. Es ist Sache des Käufers, die rechtzeitige Erfüllung der Treuhandaufgaben ihn finanzierender Gläubiger sicherzustellen, insbesondere das von diesen geforderte Grundpfandrecht unverzüglich zu bestellen.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß die Einigung mit jedem Gläubiger des Käufers über die Bestellung eines solchen Grundpfandrechts bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur zu diesem Zwecke erfolgt und bis dahin die Sicherung sonstiger Verbindlichkeiten des Käufers mit dem Grundpfandrecht ausgeschlossen ist.

Der Käufer weist heute schon vorsorglich Gläubiger, denen auf diese Weise ein Grundpfandrecht bestellt wird, unwiderruflich an, die von ihnen gewährten Finanzierungsmittel bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur nach Maßgabe dieses Vertrages auszuzahlen. Weiter tritt der Käufer sämtliche Ansprüche auf Auszahlung der von ihm aufzunehmenden Darlehen, bei Bausparverträgen auch den Anspruch auf Auszahlung des Ansparguthabens, unwiderruflich an den Verkäufer ab, der die Abtretung annimmt. Der Verkäufer seinerseits tritt seine sämtlichen Zahlungsansprüche gegen den Käufer einschließlich der vorstehend an ihn abgetretenen Zahlungsansprüche unwiderruflich an die ... in ... sicherungshalber ab. Er hat jedoch einen eigenen Anspruch auf Zahlung an die Bank.

Sicherungszweckbeschränkung, Zahlungsanweisung und bedingte Abtretung des Zahlungsanspruches erlöschen mit Zahlung des Kaufpreises. Der Verkäufer wird hiermit ermächtigt, die Einschränkung im Sicherungszweck des Grundpfandrechts, die Zahlungsanweisung und die Abtretungen jedem Gläubiger auch namens des Käufers anzuzeigen.

2. Nachdem der amtierende Notar die Beteiligten über die in Grundpfandrechtsbestellungsurkunden üblicherweise vorkommenden wichtigsten Bestimmungen belehrt hat, bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, den Kaufgegenstand mit den zur Finanzierung des Käufers erforderlichen Grundpfandrechten in dem von den Gläubigern verlangten Umfang bis zur Höhe von insgesamt € ____ .000,00 nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 15 % zu belasten, den jeweiligen

Eigentümer hierwegen der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen und alle zur Rangbeschaffung und Eintragung von Wirksamkeitsvermerken erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Belastungsvollmacht kann nur beim amtierenden Notar oder einem mit ihm zu gemeinschaftlicher Berufsausübung verbundenen Notar ausgeübt werden, der angewiesen wird, mit Zustimmung des Verkäufers bestellte Grundpfandrechte erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn der Gläubiger ihm schriftlich bestätigt hat, daß er die Einschränkung im Sicherungszweck des Grundpfandrechts, die Zahlungsanweisung und die bedingte Abtretung des Auszahlungsanspruches zur Kenntnis genommen hat und beachten wird.

§ 5 Rechte des Käufers bei Sachmängeln

1. Die Ansprüche und Rechte des Käufers bei sämtlichen Mängeln der Herstellung des Bauwerks richten sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des BGB.

Wegen aller bei der Abnahme festgestellten und später auftretenden Mängel hat der Käufer zunächst einen Anspruch auf Nachbesserung. Bei Fehlschlagen der Nachbesserung kann der Käufer Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung) verlangen, während das Recht zum Rücktritt von diesem Verträge ausgeschlossen ist, es sei denn, der Verkäufer hat den Rücktrittsgrund zu vertreten oder die Mängel sind, ohne daß den Verkäufer ein Verschulden trifft, so schwer, daß sie den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich mindern. Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen. Die Verjährungsfristen beginnen mit der jeweiligen Abnahme.

2. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, daß die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Herstellung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es ist Sache des Käufers bzw. der Gemeinschaft, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.
3. Für alle vorstehenden Modifikationen des Rechts der Leistungsstörungen gilt: Die Haftung für zu vertretende Körperschäden wird durch sie nicht eingeschränkt, sondern bleibt unberührt. Sie berühren auch nicht eine Haftung für grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführte sonstige Schäden. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht dabei die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4. Sicherungshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche an den Käufer - an mehrere als Gesamtberechtigte - ab. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt, ferner beim Eintritt der Insolvenz des Verkäufers. Eine Verlängerung von Verjährungsfristen ist mit der Abtretung ausdrücklich nicht verbunden.
5. Über die vorstehend getroffenen Vereinbarungen hinaus werden Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln jeder Art ausgeschlossen; ausgenommen ist das Recht, sich wegen zu vertretender Pflichtverletzungen vom Vertrag zu lösen oder wegen grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzungen Schadensersatz statt der Leistung zu verlangen.
6. Der Verkäufer haftet nicht für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden. Der Käufer kann gegenüber dem Verkäufer insbesondere keine Rechte wegen Mängeln für mögliche Boden- und Grundwasserkontaminationen sowie andere Altlasten geltend machen. Dies gilt auch für schädliche Verunreinigungen des Bodens und anderer Umweltmedien im Sinne des BbodSchG. Ein Rückgriff des Käufers auf den Verkäufer nach § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 BbodSchG ist ausgeschlossen. Bei einer Inanspruchnahme des Verkäufers nach § 24 Abs. 1 BbodSchG stellt der Käufer den Verkäufer hinsichtlich aller Kosten frei.

§ 6 Übergabe, Abnahme und Wohnungs/Teileigentum

1. Besitz, Nutzen, Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren gehen mit dem Tag der Übergabe der Wohnung auf den Käufer über.

Soweit die Parteien abweichend vom Übergabestichtag zu Leistungen herangezogen werden, haben sie unter sich einen zeitanteiligen Ausgleich herbeizuführen.

2. Der Kaufgegenstand wird vor Bezug in einer gemeinsamen Besichtigung abgenommen. Der Verkäufer ist berechtigt, die Bezugsfertigkeit zu erklären, sobald und soweit der Kaufgegenstand fertiggestellt ist. Getrennte Abnahmen sind zulässig. Die Fertigstellung der Außenanlagen mit Ausnahme des ungehinderten und sicheren Zuwegs und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Anlagen sind hierfür nicht notwendig. Insbesondere stehen kleine Rest- und Nachbesserungsarbeiten der Bezugsfertigstellung nicht entgegen.

Die Abnahme beschränkt sich nicht lediglich auf das Sondereigentum, sondern auch auf alle im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile und Anlagen des Gemeinschaftseigentums. Der Käufer wird hierzu von den übrigen Käufern bzw. Miteigentümern ermächtigt, wie auch er die übrigen Käufer bzw. Miteigentümer zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bereich ihres Sondereigentums ermächtigt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig - mindestens zwei Wochen vorher - mitzuteilen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welcher alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgestellten Mängel zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen.

Für bei der Abnahme sichtbare Mängel oder Fehler haftet der Verkäufer aber nur, wenn sie in die Abnahmeniederschrift aufgenommen worden sind.

Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gilt das Kaufobjekt mit dem vorgesehenen Abnahmetermin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach dessen vollständiger Fertigstellung. Der Termin der Abnahme ist dem Käufer rechtzeitig - mindestens 2 Wochen vorher - schriftlich mitzuteilen. Bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums werden die Eigentümer der Sondereigentumsrechte durch den Verwalter vertreten, sofern sie nicht persönlich anwesend sind oder sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Der Käufer erteilt dem Verwalter zur Abnahme hiermit eine entsprechende Vollmacht. Im übrigen gelten für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums die vorstehenden Regelungen entsprechend.

3. Der Käufer tritt kraft ausdrücklicher Vereinbarung ab Übergabe in alle Rechte und Pflichten als Wohnungs-/Teileigentümer ein, auch wenn er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Mit Übergabe der Wohnungs-/des Teileigentums gilt der Käufer als Wohnungs-/Teileigentümer der Anlage insofern, als er von da an alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag und dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Verkehrssicherungspflicht gegenüber den anderen Käufern bzw. Miteigentümern und dem Verwalter übernimmt. Er gilt damit als vollwertiges Mitglied der Gemeinschaft. Insbesondere gilt dies für die Teilnahme an Eigentümersammlungen mit Stimmrecht und für die Verpflichtung zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten. Bis zur Eigentumsumschreibung wird der Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, alle Rechte eines Eigentümers wahrzunehmen. Der Verkäufer verzichtet insoweit auf die Wahrnehmung eigener Rechte als Noch-Eigentümer. Der Käufer stellt den Verkäufer ab Besitzübergang von allen Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft und der Miteigentümer sowie des Verwalters frei, der berechtigt ist, ab dem Monat des Übergangs von Gefahren und Lasten auf den Käufer anteilige gemeinschaftliche Kosten (Hausgeld, Verwalterkosten) beim Käufer anzufordern.

Im Interesse der Verwirklichung des Bauvorhabens ist dem Verkäufer das Recht vorbehalten, sowohl vor als auch noch nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch, Änderungen bei der Planung und Anpassungen der Teilungserklärung und des Aufteilungsplanes an eventuell geänderte Verhältnisse, insbesondere aufgrund von Genehmigungsbedingungen, statischen Erfordernissen, Planungs- und Nutzungsänderungen vorzunehmen.

Der Verkäufer behält sich unter anderem vor, Änderungen in der Einteilung noch nicht verkaufter Raumeinheiten vorzunehmen, diese zu teilen oder zusammenzulegen, die Zuweisung der Kellerräume zu ändern sowie innerhalb des Sondereigentums dieser Raumeinheiten bauliche Veränderungen vorzunehmen, insbesondere auch bauliche Veränderungen an konstruktiven Bauteilen (z.B.. Mauerdurchbrüchen, Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen). Ferner behält sich der Verkäufer vor, an Gemeinschaftsflächen und an Nebenräumen Sondernutzungsrechte bzw. Sondereigentum zugunsten einzelner Wohnungseigentümer zu begründen, sofern nicht diese Räume in den Aufteilungsplänen ausdrücklich einer gemeinschaftlichen Nutzung zugewiesen sind (zum Beispiel: Fahrradkeller, Waschraum etc.).

Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht, ihn bei der Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung und des maßgeblichen Aufteilungsplans in jeder Art und Weise sowie einer durch notwendig werdenden Änderung des Kaufvertrages uneingeschränkt zu vertreten, gegebenenfalls die entsprechende Einigung mit den übrigen Käufern bzw. Miteigentümern zu treffen und für den Käufer dem entsprechenden grundbuchlichen Vollzug zuzustimmen, überhaupt alle dazu erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Die dem Verkäufer erteilte Vollmacht erstreckt sich auch auf das baurechtliche Verfahren.

Die vorstehende Vollmacht bleibt bestehen, solange der Verkäufer noch Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in der Anlage ist; sie erlischt mit der Eigentumsumschreibung der letzten Sondereigentumseinheit vom Verkäufer auf deren Erwerber. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der Verkäufer.

In der Teilungserklärung hat der Verkäufer auf die Dauer von 5 Jahren die cic city immobilien consulting gesellschaft mbh, Monbijouplatz 10, 10178 Berlin, zum Verwalter bestellt, mit dem der Verkäufer bereits einen Verwaltervertrag abgeschlossen hat, (s.o.) und in dessen Rechte und Pflichten der Käufer bezogen auf seinen Kaufgegenstand mit der Übergabe eintritt.

Dem Käufer obliegt es, bei einer Veräußerung des Kaufgegenstandes seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, alle vorstehenden Pflichten zu übernehmen und die dem Verkäufer erteilten Vollmachten ebenfalls zu erteilen, und zwar mit der Maßgabe daß dieser seine Rechtsnachfolger wiederum entsprechend zu verpflichten hat.

§ 7 Auflassung und Lasten in Abt. II und III

1. Verkäufer und Käufer sind sich schon heute darüber einig, daß das Eigentum am Kaufgegenstand vom Verkäufer auf den Käufer übergeht und **bewilligen** und **beantragen** die Eigentumsumschreibung, auf mehrere Käufer im vereinbarten Gemeinschaftsverhältnis.

2. Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, vorstehende Auflassung grundsätzlich erst dann zum Grundbuchamtlichen Vollzug zu bringen, wenn
 - a) der Verkäufer ihm mitgeteilt hat, daß der Käufer seine sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt und etwaige Bürgschaften zurückgegeben hat,
 - b) alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Vorher darf der Notar Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dem Käufer nur ohne die Auflassung erteilen.

Der Käufer kann einseitig den Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung und Kaufpreiszahlung verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme zur Überzeugung des Notars feststeht Zug um Zug gegen Nachweis der Zahlung der dem tatsächlich erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreiskraten gemäß Makler- und Bauträgerverordnung.

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der sonstigen dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch des Verkäufers, jedoch spätestens dreißig Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

3. Vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist die Abtretung oder Verpfändung der Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig. Ausgenommen sind Verpfändungen an Finanzierungsgläubiger des Käufers in Verbindung mit der Bestellung entsprechender Grundschulden, wenn die Auszahlungsansprüche des Käufers an den Verkäufer abgetreten werden, die ohne eine gesonderte Zustimmung des Verkäufers zulässig sind.
4. Die Eigentumsübertragung hat grundsätzlich frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuchs zu erfolgen.

Ausgenommen hiervon sind Grundpfandrechte, die auf Veranlassung des Käufers zur Eintragung gelangen. Hieraus dem Verkäufer erwachsende Eigentümerrechte werden dem Käufer auf den Tag des Eigentumsübergangs abgetreten, diesbezügliche Grundbucheintragung wird **bewilligt** und **beantragt**.

Der Verkäufer behält sich weiter das Recht vor, Baulasten und Dienstbarkeiten zu bestellen, die im Zusammenhang mit Fragen des Nachbarrechts, der Erschließung und Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks oder benachbarter Grundstücke stehen, insbesondere wenn sie behördlich auferlegt sind oder von Versorgungsunternehmen verlangt werden.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, entsprechende Baulasten und Dienstbarkeiten zu bestellen und erforderlichenfalls mit der zu seinen Gunsten zur Eintragung gelangten Vormerkung im Rang hinter diese Rechte zurückzutreten. Mit Vollzug der Auflassung übernimmt der Käufer alle aufgrund der Vollmacht bestellten Baulasten und Dienstbarkeiten, die im übrigen 1 Jahr nach Eigentumsumschreibung erlischt.

Der Verkäufer **beantragt** und der Käufer **bewilligt** im übrigen bereits jetzt die Löschung aller nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch.

§ 8 Eigentumsübertragungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand **bewilligen** und **beantragen** die Parteien, für den Käufer eine Vormerkung gemäß § 883 BGB in das Grundbuch für den Kaufgegenstand einzutragen, für mehrere Käufer im vereinbarten Gemeinschaftsverhältnis.

2. Der Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung.

Der Käufer weist den Notar hiermit an, den Löschantrag dem Grundbuchamt nur vorzulegen

a) gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, sofern Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung nicht erfolgt oder beantragt sind oder

b) wenn der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, er habe die Rechte aus den §§ 281, 323 BGB ausgeübt, und unter der weiteren Voraussetzung, daß der Käufer nicht innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Löschantrag unter Nachweis auf geleistete Kaufpreiszahlungen oder bestehende Zurückbehaltungsrechte der Löschung schriftlich widerspricht oder

c) nach schriftlicher Anweisung durch den Käufer.

Der Notar darf Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften mit diesem Löschantrag erst dann erteilen, wenn diese nach seinem pflichtgemäßen Ermessen dem Grundbuchamt zum Vollzug vorgelegt werden kann.

§ 9 Rücktritt

1. Rücktrittsrechte richten sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Für den Rücktrittsfall gilt folgendes:

a) Der Rücktritt ist in allen Fällen schriftlich an den Vertragspartner zu erklären.

b) Die Rückerstattung von Kaufgeldern erfolgt nur Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkung und von Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers.

c) Hat der Käufer den Rücktritt zu vertreten, so kann der Verkäufer ungeachtet höherer Ansprüche eine Schadenspauschale von 5 % des Gesamtkaufpreises geltend machen, es sei denn, der Käufer weist nach, daß dem Verkäufer ein Schaden in dieser Höhe nicht entstanden ist. Bei einem Rücktritt des Verkäufers sind bei Schadensberechnungen insbesondere Zinsverluste, Werbungskosten, Zeitaufwand für neuen Verkauf, Notar- und Gerichtskosten zu berücksichtigen. Ausgeführte Sonderwünsche werden nicht ersetzt. Zurückzuzahlende Kaufgelder werden nicht verzinst.

§ 10 Vollzug durch den Notar, Hinweise

- 1.** Der amtierende Notar wurde von den Beteiligten mit dem Vollzug dieser Verhandlung beauftragt. Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach den Anträgen des amtierenden Notars (§ 15 Grundbuchordnung) erfolgen.

Die Beteiligten bevollmächtigen den amtierenden Notar, in ihrem Namen alle zu dieser Verhandlung erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse zu beantragen, entgegenzunehmen und mitzuteilen sowie sämtliche Anträge und Erklärungen - auch teilweise oder getrennt - zu stellen, abzugeben und zurückzunehmen, die dem Vollzug dieser Verhandlung und der aufgrund dieser Verhandlung errichteten Urkunden dienen. Diese Vollmacht umfaßt insbesondere die Befugnis zu Rangbestimmungen in Abt. II und III des Grundbuches, hingegen ausdrücklich nicht die Entgegennahme von Gebühren- und Kostenbescheiden. Wird eine behördliche Genehmigung zu diesem Vertrag versagt oder nur mit einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der entsprechende Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen; es wird dann lediglich eine Abschrift an den Notar erbeten. Ansonsten sollen alle Genehmigungen und Erklärungen zu dieser Verhandlung mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber mitgeteilt und rechtswirksam sein.

Die Beteiligten stimmen der Speicherung und Verarbeitung ihrer mit der Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen Daten einschließlich der Befugnis zur Ablichtung vorgelegter Ausweispapiere und deren Aufbewahrung in den Nebenakten hiermit zu.

- 2.** Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen, daß
 - a)** alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und daß solche Abreden zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen;
 - b)** das Eigentum erst mit Eintragung des Käufers im Grundbuch übergeht und diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn die Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht ist und diesem alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen einschließlich der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen;
 - c)** der Grundbesitz und damit der jeweils im Grundbuch eingetragene Eigentümer für Rückstände an öffentlichen Lasten haftet;
 - d)** die Beteiligten für Gerichts- und Notariatskosten sowie Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften.
- 3.** Abschließend wies der Notar die Beteiligten ausdrücklich darauf hin, daß er diesen Vertrag in steuerlicher Hinsicht nicht zu überprüfen hatte und auch nicht überprüft hat, weshalb auch er für entstehende Steuern und nicht entstehende Steuervorteile keine Haftung übernimmt.

§ 11 Durchführungsvollmacht

1. Die Beteiligten bevollmächtigen die Angestellten des amtierenden Notars Birgit Döschner, Andrea Fölsche, Angelika Penack und Nadin Thiede, und zwar je einzeln, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Verhandlung und der aufgrund dieser Verhandlung errichteten Urkunden erforderlichen bzw. nützlichen Erklärungen einschließlich etwaiger Berichtigungen abzugeben und entgegenzunehmen. Dies gilt auch für Löschungen in Abt. II und III des Grundbuches, Abgabe der Identitätserklärung und Wiederholung der Auflassung.
2. Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar oder einem mit ihm zu gemeinschaftlicher Berufsausübung verbundenen Notar Gebrauch machen. Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen, denen zum Nachweis der Vollmacht Ausfertigungen zu erteilen sind.

§ 12 Kosten

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs und eine anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
2. Kosten der Freistellung des Kaufgegenstands von nicht übernommen Lasten trägt der Verkäufer.

§ 13 Schlußbestimmungen

1. Alle Vollmachten in dieser Verhandlung sind unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unwiderruflich erteilt und sollen unabhängig von der Wirksamkeit im übrigen sofort wirksam sein und mit dem Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen, sondern auch für deren Erben wirksam sein. Alle Vollmachten erlöschen, soweit nichts anderes bestimmt ist, 1 Jahr nach dem Vollzug dieser Verhandlung und der aufgrund dieser Verhandlung errichteten Urkunden im Grundbuch.
2. Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zum Kaufvertrag sowie etwaige Garantien bedürfen, sofern keine gesetzliche Pflicht zur Beurkundung besteht, stets der Schriftform; dies gilt auch für Änderungen der vereinbarten Form.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluß. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien zur Vereinbarung einer Regelung, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie dies bedacht hätten. Das gleiche gilt für etwaige Regelungslücken.