

Bei dem folgenden Dokument handelt es sich um eine Verständnisübersetzung aus dem Englischen. Es handelt sich hierbei nicht um ein rechtlich bindendes Dokument. Für etwaige Übersetzungsfehler übernimmt CPS keine Haftung. Der finale Kaufvertrag wird in englischer Sprache im Original unterzeichnet.

Für die Produkte Burj Zanzibar, Soul Fumba sowie Kauf mit einem 60-Monate Zahlplan unterscheiden sich einzelne PARagraphen zu den unten stehen.

KAUF- UND VERKAUFSVERTRAG

(Geregelt durch die Bestimmungen des ZIPPA-Gesetzes Nr. 10 von 2023)

Diese Vereinbarung wird amTag von 20..... getroffen.

ZWISCHEN

CPS LIVE LIMITED mit eingetragenem Firmensitz in P.O. Box 3564 Unguja-Zanzibar und der Registrierungsnummer Z.0000048740, im Folgenden als "der Bauträger" bezeichnet (dieser Ausdruck schließt, sofern der Kontext es zulässt, auch die gesetzlichen Vertreter, Rechtsnachfolger, Abtretungsempfänger und Agenten ein), einerseits

UND

Die Person(en), deren Angaben nachstehend aufgeführt sind und die im Folgenden in diesem Vertrag als "der Käufer" des anderen Teils bezeichnet.

ANGABEN DES KÄUFERS:

Vollständiger Name des Käufers:	
ID-Nr:	

PRÄMINÄR:

Der Bauträger ist Eigentümer und Bauträger des Immobilienprojekts ("das Projekt") in Fumba innerhalb der Freien Wirtschaftszone, das in **Anlage CPS-1** ("der Lageplan") näher bezeichnet ist;

Und

Der Käufer möchte eine Einheit erwerben, die sich innerhalb des Projektgebiets befindet bzw. befinden soll, und zwar zu den nachstehend vereinbarten Bedingungen:

ES WIRD HIER wie folgt **VEREINBART**:

Bedingung Präzedenzfälle:

Der Käufer geht davon aus, dass:

- A. Aufgrund der Befugnisse, die der Zanzibar Investment Promotion Authority, abgekürzt ZIPA, gemäß dem Zanzibar Investment Promotion and Protection Act, No. 10 of 2023, übertragen wurden, wird ein Eigentumszertifikat, das dem Käufer im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausgestellt werden soll, von der ZIPA ausgestellt, und daher fällt das hierin beschriebene Eigentum automatisch in die Zuständigkeit der ZIPA und nicht in die Zuständigkeit des für Grund und Boden zuständigen Ministeriums;
- B. MD.LR/01-24 (Master)
- C. Der endgültige Eigentumsnachweis für den (die) Käufer gemäß nachstehendem Absatz 2.3, der die Eigentumsrechte an der Einheit verbrieft, wird in Form eines langfristigen Pachtvertrags mit einer Laufzeit von 99 Jahren ausgestellt, der ausschließlich die Nutzung und das Eigentum an der Einheit betrifft.
- D. Der Gesamtpreis, der hiernach zu entrichten ist, versteht sich ohne die Transaktionskosten in Höhe von 5 %, die der Käufer zusätzlich zum Kaufpreis gleichzeitig mit dem Abschluss dieses Vertrages oder gleichzeitig mit der Zahlung der ersten Rate und der Beträge, die aufgrund von Zusatzvereinbarungen fällig werden, an den Erschließungsträger zahlt, falls die erste Rate nicht gleichzeitig mit dem Abschluss des Vertrages fällig ist.
- E. Vorbehaltlich der Zahlung des vollständigen Kaufpreises gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Bauträger, die Einheit gemäß dem vom Bauträger angegebenen geplanten Datum der Fertigstellung zu übergeben und ein für die Einheit spezifisches Fertigstellungszertifikat auszustellen.
- F. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass mit der Unterzeichnung dieses Vertrages die in der von den Parteien unterzeichneten Reservierungsvereinbarung (falls vorhanden) festgelegte "Rückerstattungspolitik für Reservierungsgebühren" ihre Gültigkeit verliert. An ihre Stelle treten die in Klausel 5 dieses Vertrages festgelegten Rückerstattungsbedingungen.
- G. Es ist das Verständnis und die unwiderrufliche Vereinbarung beider Parteien, dass jegliche Kommunikation mit dem Käufer ausschließlich über die in Anhang CPS-4 aufgeführten Kanäle und Mittel erfolgt.

1. Die Einheit:

1.1 Spezifikationen:

1.1.1 Der Bauträger entwickelt und der Käufer erwirbt eine vollständig ausgestattete, unmöblierte Einheit(en) mit den folgenden Spezifikationen und wie in **Anhang CPS-2** beschrieben:

Käufer-ID:	
Produkttyp:	
Einheit Typ:	

Vollständige Unit-ID:			
Einheit Nr:		Gebäude/Grundstück Nr:	Etage Nr:
Kaufpreis:			
Recht auf exklusive/private Nutzung des Gartens, der an die Einheit(en) im Erdgeschoss angrenzt:	ANWENDBAR / NICHT ANWENDBAR		

1.2 Übergabe:

- a) Vorbehaltlich der vollständigen Zahlung des Kaufpreises gemäß diesem Vertrag wird das endgültige Eigentum an der Einheit wie vereinbart vom Bauträger auf den Käufer übertragen, sofern die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbaren. Falls der Bauträger die Einheit nicht innerhalb von sechsunddreißig (36) Monaten nach dem Datum des Zuschlagsschreibens übergibt, stellt dies eine Vertragsverletzung dar, vorausgesetzt, dass diese Verzögerung nicht durch Handlungen oder Unterlassungen des Käufers bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag und/oder durch Ereignisse höherer Gewalt verursacht wurde, es sei denn, die Parteien haben schriftlich etwas anderes vereinbart, und vorausgesetzt, dass eine Verzögerung bei der vollständigen Zahlung einer gemäß Klausel 2.1 fälligen Rate dazu führt, dass der Bauträger die Einheit an den Käufer übergeben muss. Eine Verzögerung bei der vollständigen Zahlung einer fälligen Rate hat eine Verschiebung der Übergabe auf einen vom Bauträger zu bestimmenden Zeitpunkt zur Folge.
- b) Für den Fall, dass der Bauträger die Einheit nicht innerhalb der hier festgelegten Frist übergibt, ist der Bauträger verpflichtet, dem Käufer Zinsen in Höhe von 6 % p.a. auf den Betrag zu zahlen, den der Bauträger vom Käufer erhalten hat, wobei dieser Zinssatz NUR für den Zeitraum gilt, in dem sich die Übergabe gemäß Klausel 1 verzögert hat.² (a) Der Bauträger ist berechtigt, die Übergabe der Wohnung bis zu dem vom Bauträger bestimmten Zeitpunkt hinauszuschieben, sofern die Verzögerung nicht durch eine Handlung oder Unterlassung des Käufers bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag und/oder durch höhere Gewalt verursacht wurde.
- c) Die Übergabe der Wohnung garantiert dem Käufer folgende Bedingungen:
- i. Der Bauträger verpflichtet sich zum Ersatz oder zur Behebung wesentlicher Baumängel an der hier erworbenen Einheit auf eigene Kosten; und
 - ii. Der Bauträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten wesentliche Baumängel an der Infrastruktur, die mit der Einheit geliefert wird, zu ersetzen oder zu beheben, die auf der in Absatz 1.1 genannten Fläche festgestellt werden.

Diese Garantie, wie in Klausel 1.2(b) oben beschrieben, gilt für zwei (2) Jahre, gerechnet ab dem Datum der Übergabe der Einheit an den Käufer.

- d) Der Bauträger hat dem Käufer vor der Übergabe Gelegenheit zur Besichtigung der Einheit zu geben; werden dabei geringfügige Baumängel festgestellt, die zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Einheit behoben werden müssen, verpflichtet sich der Bauträger, diese Mängel auf seine Kosten zu beheben, VORAUSGESETZT, dass eine solche Besichtigung durch den Käufer innerhalb eines Monats nach dem Datum erfolgt, an dem der Bauträger dem Käufer seine Absicht zur Übergabe der Einheit mitgeteilt hat.
- e) Der Käufer muss innerhalb von 60 Tagen nach dem Datum, an dem der Bauträger dem Käufer eine Bescheinigung über die Fertigstellung ausgestellt hat, zur Übergabe bereit sein. Nach Ablauf dieser Frist ist der Käufer zur Zahlung einer monatlichen Gebühr in Höhe von 1 (einem) US-Dollar pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich Balkone und Terrassen, zusätzlich zu den jährlichen Betriebskosten der Stadt zur Sicherstellung der grundlegenden Instandhaltung der Einheit verpflichtet.
- f) Die Parteien vereinbaren unwiderruflich, dass vorbehaltlich einer anderweitigen Vereinbarung der Parteien, die als Verzicht auf diese Vereinbarung gilt, alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Übergabe gemäß dieser Klausel zwei Wochen nach der Übergabe erledigt sind.
- g) Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Stadtverwaltung routinemäßige und regelmäßige Inspektionen der Stadt und der Einheit durchführt, die ausschließlich dem Schutz des Wertes der Stadt und der Einheit des Käufers dienen. Im Falle der Feststellung, dass die Einheit des Käufers vernachlässigt worden ist, wird die Stadtverwaltung den Käufer benachrichtigen und ihm klare Anweisungen geben, wie er Abhilfe schaffen kann. Ist der Käufer nach Erhalt der Mitteilung und der Mahnung nicht in der Lage, die geforderten Abhilfemaßnahmen durchzuführen, ist die Stadtverwaltung berechtigt, die Abhilfemaßnahmen auf Kosten des Käufers und gegen volle Entschädigung durchzuführen.

1.3 Verwendung

Die Einheit, die hier erworben wird, darf nur zu Wohnzwecken und in Übereinstimmung mit den hier vereinbarten Bedingungen genutzt werden. Der Käufer ist darüber hinaus zur Einhaltung der Vereinbarungen und Richtlinien der Eigentümer verpflichtet, die nach Abschluss der ersten Phase des Projekts von allen Eigentümern des Gebiets vereinbart werden.

1.4 Begriff

Der Erschließungsträger garantiert dem Käufer unwiderruflich, dass die dem Käufer nach Ziffer 2.3 erteilte Besitzurkunde eine Laufzeit von 99 Jahren aufweist.

Dieser Mietvertrag kann im Falle eines Verstoßes des Käufers gegen eine der Bedingungen des Absatzes 1 dieses Vertrages widerrufen, gekündigt oder aufgelöst werden.

1.5 Jährlich zu zahlende Stadtgebühren:

Der Käufer ist verantwortlich für die Zahlung der folgenden jährlichen Gebühren, die von der Stadt an den ernannten Town Manager zu entrichten sind und jeweils am 31. Dezember eines jeden Jahres im Voraus fällig werden. Diese Zahlungen sind nicht Teil des Kaufpreises:

1.5.1 Jährliche Betriebsgebühren in Höhe von einem Dollar und zehn Cent (\$1,1) pro Quadratmeter pro Monat für die Gesamtfläche der Einheit. Genauer gesagt ist **eine jährliche Gebühr von insgesamt $\{ \$1.1 \times 12 = \dots \} \times \text{Anzahl der Quadratmeter} = \dots \text{ USD } \{ 1.1 \times \text{Anzahl der Quadratmeter} \} = \dots \text{ USD}$ pro Monat) ist für \dots Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen.**

a) Mit der ausreichenden Zahlung der hier vereinbarten Jahresgebühr für den Stadtbetrieb verpflichtet sich der ernannte Stadtmanager unwiderruflich, die folgenden Leistungen zu erbringen:

- Budgetieren, abrechnen und Rechenschaft ablegen über die Verwendung der jährlichen Nutzungsgebühr der Stadt
- Zahlung der jährlichen Grundstückspacht an die zuständige Regierungsbehörde im Namen des Eigentümers
- Instandhaltung der Projektinfrastruktur, unter anderem des zentralen Wasser- und Abwassernetzes, des Stromnetzes, des Glasfasernetzes, des Straßennetzes und anderer Gemeinschaftseinrichtungen
- Abfallsammlung und -entsorgung
- Sicherheit der Stadt
- Verwaltung und Erhebung von Eintritts- und Benutzungsgebühren für städtische Einrichtungen wie Freibäder, Parks, Spielplätze, Sportanlagen usw.
- Straßenreinigung und Grünpflege im öffentlichen Raum
- Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsflächen der Stadt
- Verwaltung der Instandhaltungsrücklage
- Satzungen, Richtlinien und Verordnungen innerhalb der Fumba kommunizieren und durchsetzen

1.5.2 Die jährliche Grundsteuer in Höhe von 22 USD ist an den ernannten Town Manager zu zahlen und an die zuständige Regierungsbehörde zu überweisen.

1.5.3 Jährlich zu zahlende Gebühr für die Bereitstellung der Notstromversorgung in Höhe von neun Cent (\$0,09) US-Dollar pro Monat und Quadratmeter für die Gesamtfläche der Einheit. Genauer gesagt, ist **ein jährlicher Gesamtbetrag von $\dots \text{ USD } (\dots \text{ USD pro Monat})$ in Bezug auf \dots Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen.**

1.5.4 Der Bauträger und/oder die Eigentümervereinigung haben das Recht, die tatsächlich angefallenen Kosten und die erhobenen städtischen Betriebsgebühren am Ende jedes Jahres zu überprüfen, um Budgets zu erstellen und die Gebühren bei Bedarf für das kommende Jahr anzupassen. Budgets werden im Voraus erstellt und etwaige Anpassungen der städtischen Betriebsgebühren werden den Eigentümern vom Bauträger und/oder der Eigentümervereinigung mitgeteilt.

1.5.5 Die erste Zahlung der jährlichen Gebühr für die städtischen Arbeiten, der jährlichen Grundsteuer und der jährlichen Gebühr für die Bereitstellung der Notstromversorgung wird einen Monat nach Ausstellung der Fertigstellungsbescheinigung für die erworbene Einheit fällig.

* Der Käufer erkennt an, dass die Rechnungen für die Versorgungsbetriebe, wie Elektrizität und Wasser, von der öffentlichen Verwaltung oder der Gesellschaft, die mit der Verwaltung der öffentlichen Versorgungsbetriebe oder des

Bauunternehmens betraut ist, separat ausgestellt werden. In den hier vereinbarten jährlichen Kommunalabgaben sind diese Kosten nicht enthalten.

1.5.6 Die Verpflichtung, die jährliche Kommunalabgabe, die jährliche Grundsteuer und die jährliche Abgabe für die Stromversorgung an den vom Bauträger oder der Eigentümergemeinschaft benannten Kommunalverwalter oder an das mit der Verwaltung der Kommunalbetriebe beauftragte Unternehmen zu zahlen, bleibt, wie hier vereinbart, jederzeit bestehen und kann vom Käufer nicht aufgehoben werden. Diese Verpflichtung erlischt, sobald der Bauträger das Projektgebiet an ZIPA übergibt. Der Käufer zahlt die Jahreskommunalabgabe an ZIPA oder an eine andere Person, die von ZIPA dazu ermächtigt wurde, oder an ZIPA und an eine andere Person, die von ZIPA dazu ermächtigt wurde, unter der Voraussetzung, dass die gesamte Jahreskommunalabgabe, die an ZIPA zu entrichten ist, nicht höher ist als die Gebühr, die hier festgelegt wurde oder die in Übereinstimmung mit Artikel 1.5.4 der vorliegenden Vereinbarung überprüft wurde.

1.5.7 Für den Fall, dass der Käufer die jährliche Kommunalabgabe, die jährliche Grundsteuer und die jährliche Abgabe für die Stromversorgung nicht zu den in diesem Vertrag festgelegten Terminen bezahlt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des am Ende des Monats ausstehenden Betrags für jeden Monat des Verzugs fällig. Dauert der Verzug sechs (6) aufeinander folgende Monate an, ohne dass die Stadtverwaltung, die Eigentümergemeinschaft oder die ZIPA (je nachdem, wer zu diesem Zeitpunkt der Verwalter ist) schriftlich zugestimmt haben, führt dies zum Verlust des Mietrechts und in der Folge zum automatischen Widerruf der gemäß Klausel 2.3 ausgestellten Eigentumsurkunde. Die Einheit wird an einen interessierten Dritten verkauft und der Käufer hat das Recht, 80 % des Marktwertes der Einheit zum Zeitpunkt des Verfalls zu erhalten, vorausgesetzt, dass der Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft oder ZIPA den entsprechenden Betrag von dem Dritten erhalten hat.

1.5.8 Vorbehaltlich einer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der ZIPA-Gesetze zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages sind keine weiteren gesetzlichen Gebühren zu zahlen. Gesetzlich vorgeschriebene Einwanderungsgenehmigungen oder Gebühren anderer örtlicher Behörden fallen nicht unter diese Unterklausel.

1.6 Rechtlicher Status

Der Käufer, der Zugang zu dem in Absatz 2.3 genannten Eigentumszertifikat hat oder dessen Inhaber ist, hat nach Zahlung des vollen Kaufpreises für die Einheit folgende Rechte und Pflichten:

- a) Das Recht, die Einheit zu übertragen, zu vermieten, zu verpfänden oder zu veräußern, besteht nur vorbehaltlich der vorherigen Benachrichtigung des Entwicklers und der ZIPA und der Zustimmung der ZIPA, und eine solche Übertragung oder Vermietung darf erst erfolgen, wenn die ZIPA alle für eine solche Übertragung oder Vermietung erforderlichen Gebühren entrichtet hat.
- b) Das Eigentumszertifikat ist übertragbar.
- c) Das Recht zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen innerhalb des Projektgebietes, wie es in der Vereinbarung über die Eigentumsverhältnisse und in den Richtlinien nach Abschluss der ersten Projektphase festgelegt ist.

- d) Das Recht auf ungestörte und friedliche Nutzung der Einheit für den im Eigentumszertifikat angegebenen Zeitraum.
- e) Das Grundstück, das Gegenstand des auszustellenden Eigentumszertifikats ist, darf nicht geteilt werden, es sei denn, der Bauträger und das ZIPA wurden im Voraus informiert und haben eine entsprechende Genehmigung erteilt.
- f) Das Layout und die Spezifikationen der Einheit, wie in Klausel 1.1 beschrieben, während der Laufzeit des hierin vereinbarten Eigentumszertifikats nicht zu ändern, es sei denn, eine solche Änderung entspricht den vom Bauträger bereitzustellenden Baupolice und eine vorherige Änderungs-/Baugenehmigung wurde beantragt und von ZIPA erteilt.
- g) Dem Bauträger oder dem Personal von ZIPA, dessen Beauftragten und/oder Handwerkern oder anderen Personen zu jeder angemessenen Zeit den Zutritt zu der Einheit und den Räumlichkeiten zu gestatten, um deren Zustand zu überprüfen, vorausgesetzt, dass der Bauträger oder ZIPA dies im Voraus ankündigt.
- h) Die Wohneinheit instand zu halten und in einem guten und bewohnbaren Zustand zu erhalten.
- i) Die Umgebung der Wohneinheit sauber zu halten und nichts zu tun oder zu unterlassen, was zu einer Belästigung der anderen Bewohnerinnen und Bewohner führen könnte. Das Abstellen von Gegenständen oder Besitztümern, einschließlich Schuhen oder Matratzen, in den Gängen des Hauptgebäudes, vor der Tür der Wohneinheit oder auf andere Art und Weise ist strengstens untersagt.
- j) Die Umgebung der Wohneinheit sauber zu halten und nichts zu tun oder zu unterlassen, was andere Bewohner belästigen könnte.
- k) Keine entgeltliche oder unentgeltliche Nutzung der Wohneinheit durch nicht berechnigte Personen zu gestatten.
- l) Keine illegalen Aktivitäten in den Räumlichkeiten durchzuführen.
- m) Keine Lagerung von gefährlichen oder schädlichen Materialien in der Wohneinheit, den Gemeinschaftsräumen oder den Projekträumen.
- n) Alle relevanten Gesetze, Umweltgesetze und Gesetze der freien Wirtschaft, die in Sansibar gelten, zu befolgen.
- o) Die hier vereinbarten Gebühren zu zahlen.
- p) Die Einheit gegen Feuer, Überschwemmung und andere Unfälle oder Naturkatastrophen zu versichern.
- q) Falls die Einheit aus irgendeinem Grund, wie in Klausel 1.6(p) oben beschrieben, zerstört oder beschädigt wird, ist der Käufer verpflichtet, die Einheit innerhalb einer angemessenen Frist, die zwischen dem Käufer und dem Bauträger oder ZIPA zum Zeitpunkt der Beschädigung vereinbart wird, wieder in den Zustand zu versetzen, in dem sie sich vor der Beschädigung befand.

1.7Streitigkeiten in Bezug auf das Eigentumszertifikat:

Alle Auseinandersetzungen zwischen der Z.I.P.A. und dem Käufer im Zusammenhang mit dem Eigentumstitel und der Verwaltung, dem Management und der Kontrolle des Projektgeländes werden gemäß dem Z.I.P.A.-Gesetz Nr. 10 von 2023 in der geänderten Fassung beigelegt.

2. **BERÜCKSICHTIGUNG:**

- 2.1 Der Gesamtkaufpreis des hier erworbenen Anteils einschließlich 5% Vermittlungsgebühren ist in der in Anhang CPS-3 angegebenen Weise zu zahlen.
- 2.2 Nach ausreichendem Eingang des vollständigen Betrags der ersten Rate gemäß Anhang CPS-3 muss der Entwickler:
 - a) Bearbeitung und Erwerb eines vorläufigen Eigentumszertifikats auf den Namen des Käufers für die gekaufte Einheit, vorausgesetzt, dass:
 - i. Das vorläufige Eigentumszertifikat wird dem Käufer innerhalb von 60 Tagen nach ausreichendem Eingang der ersten Rate, die gemäß diesem Vertrag zu zahlen ist, ausgestellt;
 - ii. Das vorläufige Eigentumszertifikat, das gemäß Absatz 2.2 a) oben ausgestellt wurde, darf in keiner Form ohne die schriftliche Zustimmung von ZIPA übertragen werden, kann jedoch verpfändet oder als Sicherheit zur Sicherung von Finanzmitteln zum Zwecke der Erfüllung der Zahlungsstruktur gemäß diesem Vertrag verwendet werden.
 - iii. Der Bauträger kann vom Käufer die Unterzeichnung separater Sicherheitsdokumente verlangen, die das Eigentumszertifikat als erste Sicherheit für alle dem Bauträger geschuldeten Beträge belasten. Zu diesem Zweck erteilt der Käufer dem Bauträger die Vollmacht, jedes Dokument im Namen des Käufers zu unterzeichnen, um jede Art von Vereinbarung zur Zufriedenheit des Bauträgers mit einer dritten Partei zu treffen, um alle vom Käufer zu zahlenden Beträge und (gegebenenfalls) erlittene Schäden aufgrund eines solchen Verzugs einzutreiben.
- 2.3 Der Bauträger sorgt dafür, dass das ZIPA dem Käufer das endgültige Eigentumszertifikat für die hiernach erworbene Einheit innerhalb von sechzig (60) Tagen nach Erhalt der letzten Rate ausstellt. Das Eigentumszertifikat gemäß dieser Klausel tritt an die Stelle des vorläufigen Eigentumszertifikats, das dem Käufer gemäß Klausel 2.2 (a) dieser Vereinbarung ausgestellt wurde, und bewirkt, dass der Käufer alle Rechte gemäß Klausel 1.6 dieser Vereinbarung erhält.
- 2.4 Ungeachtet der Bestimmungen in Ziffer 2.2 a) (iii) erklärt sich der BESTELLER für den Fall, dass der vom BESTELLER zu zahlende Betrag durch eine Bank finanziert wird, damit einverstanden, dass das vorläufige Eigentumszertifikat gemäß Ziffer 2.2 a) und das endgültige Eigentumszertifikat gemäß Ziffer 2.3 direkt an die betreffende Bank übergeben werden, vorausgesetzt, dass die Bank bereit ist, den gesamten von der Bank zu finanzierenden Betrag im Voraus direkt an den Bauträger zu zahlen.

2.5 Alle dem Bauträger nach diesem Vertrag zu zahlenden Beträge sind abzüglich Bankgebühren auf ein Bankkonto nach Wahl des Bauträgers zu überweisen, das dem Käufer schriftlich mitgeteilt wird.

2.6 Falls der Käufer einen Teil des Kaufpreises nicht wie vereinbart bezahlt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 3% für jeden Verzugsmonat fällig. Dieser Prozentsatz wird auf den Gesamtbetrag berechnet, der am Ende eines jeden Monats noch zu zahlen ist.

3. **VERTRAUEN:**

3.1 **DER BAUTRÄGER verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Käufer wie folgt:**

- a) Vor und nach Abschluss dieses Vertrags alle Pachtzinsen, Steuern und Abgaben, Übertragungen und staatlichen oder kommunalen Gebühren, Abgaben und/oder Kosten, die auf das gesamte Projektgrundstück erhoben werden, zu zahlen und zu entrichten. Ab dem Zeitpunkt, an dem die Einheit übergeben wird, sind alle Pachtzinsen Teil der jährlichen Betriebsgebühr der Stadt, und die städtische Betriebsgesellschaft haftet dafür, diese zu zahlen.
- b) Vorbehaltlich Klausel 1.2 c) ist der Bauträger verpflichtet, das Projekt so zu entwickeln, wie es dem Käufer vorgelegt und von ZIPA genehmigt wurde, und die Einheit gemäß den genehmigten Spezifikationen und innerhalb des veranschlagten Zeitrahmens zu übergeben.
- c) Der Bauträger ist der alleinige, ausschließliche und rechtmäßige Eigentümer des Projekts. Das Projekt ist frei von Belastungen oder sonstigen Ansprüchen Dritter.

3.2 **DER KÄUFER verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Entwickler zur:**

- a) Vorbehaltlich der Bestimmungen dieses Vertrages darf die Einheit nur zu Wohnzwecken und zu anderen Zwecken, die vom Bauträger und anderen zuständigen Behörden schriftlich genehmigt wurden, genutzt werden.
- b) Zahlung des Kaufpreises in der in diesem Vertrag vereinbarten Art und Weise.
- c) Zahlung der jährlichen Nutzungsgebühr für das kommende Jahr bis spätestens 31. Dezember und Zahlung aller anderen staatlichen Abgaben, Gebühren, Auslagen und Kosten, die der Einheit von ZIPA, ZECO oder einer anderen Regierungsbehörde auferlegt werden.
- d) Gewährleistung, dass alle Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen, die eine Voraussetzung für die Ausstellung des Eigentumszertifikats durch ZIPA sind, auf dem neuesten Stand sind.
- e) Einhaltung und Befolgung der Bestimmungen dieses Vertrags und der einschlägigen Gesetze Sansibars.

4. **Der Entwickler und der Käufer vereinbaren und erklären hiermit ausdrücklich das Folgende:**

- 4.1 Nachdem der Bauträger dem Käufer den vollständigen Zugang zum Bauwerk gewährt hat oder das Bauwerk dem Käufer gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages vollständig übergeben worden ist, ist der Bauträger nicht verpflichtet, das Bauwerk oder einen Teil davon instand zu setzen, wenn das Bauwerk oder ein Teil davon zu irgendeinem Zeitpunkt danach aus irgendeinem Grund beschädigt oder zerstört wird, der nicht auf vorsätzliche Fahrlässigkeit des Bauträgers oder seiner Bediensteten oder Beauftragten oder auf Baumängel im Sinne der Klausel 1. 2 (c), so hat der Bauträger keine Verpflichtung zur Wiederherstellung des Bauwerks und der Käufer hat keinen Anspruch auf Entschädigung durch den Bauträger oder auf irgendwelche Leistungen im Rahmen der Gewährleistung.
- 4.2 Sofern der Bauträger nicht schriftlich über eine Änderung der Kontaktdaten informiert wird, erfolgen alle Mitteilungen an den Käufer über die in Anlage CPS-4 angegebenen Kontaktdaten.

5. BEENDIGUNG:

- 5.1 Unbeschadet aller Rechtsmittel, die beide Parteien gegeneinander wegen Verletzung oder Nichterfüllung dieses Vertrags einlegen können, kann der Käufer diesen Vertrag aus einem der folgenden Gründe kündigen:
- a) Im Falle eines Verstoßes des Erschließungsträgers gegen eine Bestimmung dieses Vertrages, einschließlich aller Anhänge und der Bestimmungen aller Dokumente, die einem Anhang beigefügt sind oder auf die in einem Anhang Bezug genommen wird, oder im Falle des Auftretens von Umständen, die einem Verstoß gegen diese Bestimmungen gleichkommen, und zwar im Zusammenhang mit der Erfüllung einer Bestimmung oder Bedingung dieses Vertrages.
 - b) Wenn über das Vermögen des Bauträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird, wenn der Bauträger in Konkurs geht oder zahlungsunfähig wird oder wenn der Bauträger mit seinen Gläubigern Vereinbarungen trifft, die die Erfüllung dieses Vertrages beeinträchtigen können.
 - c) Wird das Eigentum an dem Projekt von einem Gläubiger oder im Namen eines Gläubigers gepfändet oder beschlagnahmt, so hat der Käufer zusammen mit anderen Käufern des Projektgrundstücks stets Vorrang vor allen anderen Gläubigern des Bauträgers in Bezug auf die in diesem Vertrag genannte Einheit.
- 5.2 Durch den Käufer (wenn der Bauträger nicht in Verzug ist), indem er dem Bauträger mit einer Frist von mindestens 12 Monaten seine Absicht mitteilt, den Vertrag zu kündigen, VORAUSGESETZT, dass:
- a) Ist der Käufer nicht berechtigt, die im Rahmen dieses Vertrages gezahlten Beträge zurückzufordern; alternativ
 - b) Findet der Käufer innerhalb von 30 Tagen nach der Kündigung einen Dritten, der zur tatsächlichen und unmittelbaren Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag bereit ist, so hat der Käufer Anspruch auf Rückzahlung von 90 % der bereits im Voraus gezahlten Beträge, sobald der Entwickler den entsprechenden Betrag von dem Dritten erhalten hat. Von der Rückzahlung NICHT umfasst sind vom Käufer gezahlte oder zu zahlende Vertragsstrafen gemäß Klausel 2.6 dieses Vertrages sowie

ein Betrag in Höhe von 5 % der Vermittlungsgebühr gemäß Klausel C des Abschnitts "Bedingungen" dieses Vertrages.

- c) Auf Verlangen des Käufers und mit Zustimmung des Bauträgers wird der Bauträger zur Unterstützung des Käufers innerhalb der vom Bauträger gesetzten Frist einen Dritten suchen, der bereit ist, die Verpflichtungen des Käufers aus diesem Vertrag wirksam und unverzüglich zu übernehmen und den vollen Kaufpreis für die Einheit wie vereinbart zu zahlen. Der Käufer hat, sobald der Bauträger den entsprechenden Betrag von einem Dritten erhalten hat, Anspruch auf Rückzahlung von 80 % des bereits im Voraus gezahlten Betrages. Von der Rückzahlung NICHT umfasst sind vom Käufer gezahlte oder zu zahlende Vertragsstrafen gemäß Klausel 2.6 dieses Vertrages sowie ein Betrag in Höhe von 5 % der Vermittlungsgebühr gemäß Klausel C des vorstehenden Abschnitts "Bedingungen" dieses Vertrages.

5.3 Durch den Bauträger, mit oder ohne vorherige Ankündigung und ohne Beeinträchtigung der Rechte des Bauträgers aus diesem Vertrag, wenn der Käufer einen Teil des hierin vereinbarten Kaufpreises nicht in der hierin vereinbarten Weise und nicht zu den hierin vereinbarten Terminen bezahlt und der Verzug 60 oder mehr Tage ab Fälligkeitsdatum andauert.

5.4 Wenn der Bauträger und/oder der Käufer eine andere Person findet, die die Verpflichtungen des Verkäufers wirksam und unverzüglich übernimmt und den Kaufpreis für das Objekt in der vereinbarten Höhe bezahlt, steht dem Käufer ein Anspruch auf Rückerstattung von 80 % (80 %) des Kaufpreises zu, sobald der Verkäufer die Zahlung von der anderen Person erhält. Jegliche Vertragsstrafen, die vom Käufer gemäß den Bedingungen dieses Vertrages gezahlt wurden oder zu zahlen sind, sowie ein Betrag in Höhe von fünf Prozent (5%) der Vermittlungsgebühr, die im Abschnitt "Voraussetzungen" oben in diesem Vertrag aufgeführt sind, sind NICHT Teil der Rückerstattung.

5.5 Der Bauträger ist nicht berechtigt, diesen Vertrag vor seinem Abschluss zu kündigen, sofern nicht: 1) der Käufer den Kaufpreis gemäß Bedingung C und Anlage CPS-4 vollständig gezahlt hat.

Eine vorzeitige Kündigung dieses Vertrages durch den Bauträger, die nicht das Ergebnis eines Versäumnisses des Käufers, einer Enteignung durch den Staat oder eines Ereignisses höherer Gewalt ist oder die nicht unter die Bedingungen dieser Unterklausel 5 fällt, ist nur wirksam, wenn dem Käufer eine Kündigungsfrist von mindestens 12 Monaten eingeräumt wurde. 4 ist nur wirksam, wenn dem Käufer eine Kündigungsfrist von mindestens 12 Monaten gewährt wurde und eine ausreichende Zahlung an den Käufer erfolgt ist, und zwar entweder in Höhe des Marktwertes der Einheit zum Zeitpunkt der Kündigung, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind, oder in Höhe des Betrages, der gemäß Ziffer 2 ohne Zinsen/Verzugszinsen im Voraus gezahlt wurde, wobei der höhere Betrag zu zahlen ist.

5.6 Beide Parteien vereinbaren, dass die Kündigungsbedingungen gemäß Klausel 5.1 bis Klausel 5.4 mit der Übergabe der Einheit für den Käufer nicht mehr gelten.

6. FORCE MAJEURE:

Eine Partei wird nicht als in Verzug befindlich oder als gegen diesen Vertrag verstoßend angesehen, wenn und soweit sie an der Erfüllung oder Ausführung dieses Vertrages durch höhere Gewalt oder aus anderen Gründen, die außerhalb der

zumutbaren Kontrolle dieser Partei liegen, gehindert wird. Bei Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt informiert die betroffene Partei die andere Partei. Die Parteien können diesen Vertrag im gegenseitigen Einvernehmen kündigen, wenn das Ereignis höherer Gewalt drei Monate andauert.

7. ÄNDERUNG:

Weder dieser Vertrag noch seine Anhänge können geändert, abgelehnt oder ersetzt werden, es sei denn, es liegt eine von beiden Parteien unterzeichnete schriftliche Urkunde vor.

8. GESAMTE VEREINBARUNG:

Die vorliegende Vereinbarung, einschließlich ihrer Anlagen, stellt den gesamten Vertrag zwischen den Parteien dar und ersetzt alle vor der Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung zwischen den Parteien getroffenen mündlichen oder schriftlichen Abreden bezüglich des Vertragsgegenstandes.

Dieser Vertrag ist für den Käufer vererbbar und bindet alle Erben, gesetzlichen Vertreter und Abtretungsempfänger des Käufers.

9. STREITBEILEGUNG:

Alle Streitigkeiten, Meinungsverschiedenheiten und Fragen, die zu einem beliebigen Zeitpunkt zwischen dem Erschließungsträger und dem Käufer oder ihren jeweiligen Vertretern im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seinem Gegenstand entstehen oder daraus hervorgehen, sollen durch freundschaftliche Beratungen zwischen den beiden Parteien gelöst werden. Scheitern die einvernehmlichen Beratungen, werden solche Streitigkeiten zunächst einem Schiedsverfahren gemäß den anwendbaren Schiedsgesetzen unterworfen, bevor sie den zuständigen Gerichten Sansibars unterbreitet werden.

Die Vertragsparteien kommen unwiderruflich überein, dass jede Vertragspartei ihre eigenen Kosten in Verbindung mit der Beilegung der Streitigkeit trägt.

10. VERTRAULICHKEIT:

Der Inhalt dieser Vereinbarung ist vertraulich zu behandeln, es sei denn, dies ist durch geltende Gesetze oder Gerichtsbeschlüsse vorgesehen und erforderlich.

11. GELTENDES RECHT:

Dieser Vertrag unterliegt dem Recht von Sansibar.

Für: den Entwickler

Name:.....
Zeichen &
Stempel:.....
Datum:

Für: Den Käufer

Datum;.....
Zeichen:.....
.
Name:.....
Für: Zeuge
Datum;.....
Zeichen:.....
Name:.....

Anhang CPS-3

01. Für Einheiten mit Meilensteinzahlungsplänen

- a. Die erste Rate beträgt 25 % des Kaufpreises zuzüglich 5 % Transaktionskosten (25 % + 5 %). Die erste Rate ist sofort nach Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Mit dieser Rate wird die vom Käufer gegebenenfalls im Voraus gezahlte Reservierungsgebühr verrechnet.
- b. Die zweite zu zahlende Rate beläuft sich auf zwanzig Prozent (20 %) des in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreises. Diese zweite Rate ist sofort nach Ausstellung einer Rechnung durch den Bauträger an den Käufer fällig, der ein Schreiben beigelegt ist, in dem der Beginn der Bauarbeiten an dem Gebäude, in dem die Einheit untergebracht werden soll, angegeben ist.
- c. Die dritte zu zahlende Rate beträgt zwanzig (20%) des Kaufpreises, wie hier vereinbart. Diese zweite Rate ist sofort fällig, wenn der Bauträger dem Käufer eine Rechnung ausstellt. Dieser Rechnung ist eine Bescheinigung des Architekten beizufügen, dass das Fundament¹ der Einheit fertiggestellt ist.
- d. Fünfzehn Prozent (15%) des Kaufpreises, wie hier vereinbart, sind als vierte Rate zu zahlen. Diese vierte Rate ist sofort nach Ausstellung einer Rechnung durch den Bauträger an den Käufer fällig, der eine Bescheinigung des Architekten über die Fertigstellung des Rohbaus² der Einheit beizufügen ist.
- e. Fünfzehn Prozent (15%) des hier vereinbarten Kaufpreises sind als fünfte Rate zu zahlen. Sobald der Bauträger dem Käufer die Rechnung für den Einbau der Fenster und Türen der Einheit ausgestellt hat, ist diese fünfte Rate sofort fällig.
- f. Die sechste und letzte Rate beträgt fünf Prozent (5%) des Kaufpreises. Sie ist sofort nach Ausstellung der Fertigstellungsbescheinigung fällig.

¹

Fundament bedeutet: Alle Arbeiten unterhalb der Unterseite des Estrichs oder, wenn kein Estrich vorhanden ist, bis zur Unterseite des untersten Bodenbelags einschließlich der feuchtigkeitsdichten Membran, zusammen mit den entsprechenden Ausgrabungen und Fundamenten (einschließlich der Wände von Kellern, die als Stützmauern konzipiert sind).

²

Rohbau bedeutet:

- *Rahmen: Tragendes Fachwerk. Hauptboden- und Dachbalken, Schwellen und Dachbinder von Gebäuden in Fachwerkbauweise; Verkleidung von Stützen und Balken für strukturelle oder schützende Zwecke.*
- *Obere Stockwerke: Hängeböden über oder in Untergeschossen, Wirtschaftsböden, Balkonen, schrägen Böden, Gehwegen und obersten Treppenabsätzen, wenn sie Teil des Bodens und nicht Teil des Treppenhauses sind.*
- *Dach: Dachkonstruktion, Dacheindeckung.*
- *Treppen und Rampen: Bau von Rampen, Treppen, Leitern usw. zur Verbindung von Stockwerken auf verschiedenen Ebenen.*
- *Außenwände: Äußere Umfassungsmauern, einschließlich Mauern zu Kellern, aber ohne Mauern zu Kellern, die als Stützmauern konzipiert sind.*
- *Öffnungen in Außen- und Innenwänden für Fenster und Türen.*
- *Innenwände, Trennwände, Balustraden, bewegliche Raumteiler, Kabinen und ähnliches.*

Anhang CPS-3

02. Für Einheiten mit 60-monatigem Zahlungsplan

(wird von der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt)

Anhang CPS-4 Mitteilungen und Bekanntmachungen

Alle Mitteilungen oder Benachrichtigungen oder andere Dokumente, die im Rahmen dieses Vertrags vom Käufer zugestellt werden müssen, sind per Einschreiben und per E-Mail an die unterstrichene Adresse zu übermitteln: -

Käufer

Postanschrift:

.....
.....

Physische Adresse:

.....
.....

Nächster Angehöriger;

Name:

E-Mail:

Mob:.....

Adresse:.....

.....

Kontaktinformationen des Käufers:

E-Mail:

Mob:.....

Unterschrift zur Bestätigung

Name:

Zeichen:

Datum: