

Akte: 2218/22 (Wohnungs-/ Teileigentumskaufvertrag)
Objektgesellschaft Bekkampsweg/ _____
Stand: 20.04.2023



Verhandelt

zu Glinde

am

Vor dem unterzeichneten Notar
Alexander T. Bowien
mit dem Amtssitz in
Glinde

erschienen heute

- 1) Frau Sylwia Keller geb. Pernal, geb. am 06.08.1979
Geschäftsanschrift: Lademannbogen 27, 22339 Hamburg
ausgewiesen durch:

handelnd nicht für sich persönlich, sondern für:

die Firma **Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG**, eingetragen
im Handelsregister unter HRA 126610, Registergericht Hamburg, mit der An-
schrift: Lademannbogen 27, 22339 Hamburg gem. Vollmacht vom 29.11.2021 -
UR.Nr. 763/2021 des Notars David Blumberg-.

Die Vollmacht lag bei der Beurkundung in erster Ausfertigung vor und wird
dieser Urkunde als Fotokopie beigelegt. Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit der Ausfertigung wird hiermit beglaubigt.

- 2) Herr _____, geb. am _____
wohnhaft: _____
ausgewiesen durch: _____

- 3) Frau _____, geb. _____ geb. am _____
wohnhafte: _____
ausgewiesen durch: _____

Eine Vorbefassung des amtierenden Notars oder eines mit ihm beruflich verbundenen Kollegen i. S. v. § 3 I Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) belehrt, erklärten die Erschienenen, dass sie bzw. die von ihnen vertretenen Parteien bei dem vorliegenden zu beurkundenden Geschäft auf eigene Rechnung handeln.

Der Notar wies darauf hin, dass die persönlichen Daten der Erschienenen bei dem Notar aufbewahrt und mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) gespeichert werden und gegebenenfalls Dritten gegenüber im Zusammenhang mit den dem Notar obliegenden Mitteilungspflichten zur Kenntnis gebracht werden; die Erschienenen erklärten sich hiermit einverstanden.

Der Käufer erklärt, dass ihm der Vertragsentwurf mit sämtlichen Unterlagen, insbesondere auch sämtliche Anlagen, für den nachstehenden Vertrag zwei Wochen vor dem heutigen Termin, nämlich am _____, durch den beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt worden sind und er sich mit dem Inhalt vertraut gemacht hat.

Die Erschienenen ersuchten um die Beurkundung eines

Wohnungskaufvertrages mit Bauverpflichtung

über ein noch zu errichtendes Wohnungseigentum, in dem die Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG als „der Veräußerer/Verkäufer“ und die Erschienenen zu 2. und 3. als „der Erwerber/Käufer“ bezeichnet werden, und erklärten zu meinem Protokoll:

I.

§ 1

Kaufgegenstand

- (1) Der Veräußerer ist Eigentümer des nachstehend näher bezeichneten Grundbesitzes:

Flurstücke 257 der Gemarkung Jenfeld, in Größe von 1.955 m². Der Grundbesitz ist belegen in Hamburg-Jenfeld, Bekkampsweg 15.

Der beurkundende Notar hat das neu angelegte Wohnungsgrundbuch von Jenfeld Blatt _____ am _____ online einsehen lassen. Abt. II ist lastenfrei. Der Grundbuchinhalt in Abt. III wurde mit den Vertragsparteien erörtert.

Dem Käufer ist bekannt, dass noch Dienstbarkeiten oder Baulasten zugunsten anderer Grundstücke oder Versorgungsbetriebe zu Lasten des Kaufgegenstandes bestellt werden müssen. Der Käufer verpflichtet sich bereits jetzt, Grunddienstbarkeiten und/oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bzw. Baulasten zu Lasten des Kaufgegenstandes zu übernehmen und/oder zu bestellen. Die in Abschnitt II Ziff. 2 des Vertrages benannten werden insoweit bevollmächtigt, alle entsprechenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben. Diese Dienstbarkeiten und/oder Baulasten dürfen den Wohnwert des Sondereigentums nicht beschränken.

Des Weiteren ist dem Käufer bekannt, dass auch das Nachbargrundstück bebaut wird und das dadurch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten sind. Der Käufer erklärt, dass er auf mögliche Ersatzansprüche, die durch Emissionen des Neubaus gegeben sein könnten, verzichtet.

- (2) Der Veräußerer wird auf diesem Grundbesitz ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten sowie 16 KFZ-Stellplätzen errichten. Die Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus den Anlagen der Bezugsurkunde.

Entsprechend dieser vorgesehenen Bebauung wurde der Grundbesitz gemäß Teilungserklärung vom 10.01.2023, UVZ-Nr. 57/2023 sowie Änderungen/Ergänzungen vom 08.03.2023 UVZ-Nr. 600/2023 und 29.03.2023 UVZ-Nr. 819/2023 des beurkundenden Notars, in Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

Der Verkäufer hat den Käufer darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Kaufgegenstand als Dauerwohnung genehmigt wurde. Ob eine Nutzungsänderung zum Beispiel in eine Ferienwohnung genehmigungsfähig ist, dazu kann der Verkäufer keine Aussage treffen. Er weist aber darauf hin, dass derartige Nutzungsänderungen einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

(3) Der Veräußerer verkauft hiermit

- a) einen Miteigentumsanteil von ____/____, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit ____ bezeichneten Wohnung, eingetragen im **Wohnungsgrundbuch von Jenfeld Blatt** _____; sowie
- b) einen Miteigentumsanteil von 64/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem KFZ-Stellplatz Nr. _____, eingetragen im **Teileigentumsgrundbuch von Jenfeld Blatt** _____, an den Erwerber untereinander je zur ideellen Hälfte/zum Alleineigentum.

§ 2

Art, Umfang und Ausführung der Bauleistung

- (1) Der Veräußerer verpflichtet sich zur vertragsgemäßen Herstellung des Bauvorhabens. Er wird das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den bautechnischen Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Beurkundung der nachstehend genannten Bezugsurkunde galten, errichten.
- (2) Größe und Ausstattung des Kaufgegenstandes und des zu errichtenden Gebäudes ergeben sich im Einzelnen aus der Bezugsurkunde vom 10.01.2023, UVZ-Nr. 58/2023 des beurkundenden Notars-.

Eine beglaubigte Abschrift der vorbezeichneten Urkunde hat bei Beurkundung vorgelegen. Die Vertragsparteien erklären, dass Ihnen der Inhalt vollen Umfanges bekannt ist. Nachdem der Notar die Vertragsparteien darüber belehrt hat, dass diese Urkunde einen wesentlichen Bestandteil der heutigen Verhandlung darstellen, verzichten sie auf deren erneute Verlesung, Durchsicht und Beifügung zu diesem Protokoll.

Die in den Plänen enthaltenen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände sind nicht Inhalt des Kaufvertrages. Sie dienen nur der Illustration.

In Abänderung der vorgenannten Baupläne bzw. der vorgenannten Baubeschreibung vereinbaren die Vertragsparteien bereits jetzt folgende Mehr- und/oder Minderleistungen, die im Kaufpreis bereits berücksichtigt sind:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

- (3) Abweichungen von den Bauplänen und der Baubeschreibung, die aufgrund behördlicher Anordnung oder technischer Erkenntnisse oder bautechnischer Notwendigkeiten erfolgen, bleiben vorbehalten und ohne Einfluss auf den Kaufpreis, sofern sie sich in einer nur unwesentlichen Weise wertmindernd auswirken.

Durch statisch- oder bautechnisch bedingte Auflagen können sich die Raummaße geringfügig ändern. Eine Abweichung der Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche von der angegebenen Größe um +/-2 % gilt als zulässig und gibt den Vertragsparteien keine Vergütungsansprüche. Bemessungsgrundlage sind die Rohbaumaße ohne Putz. Ausgleichspflichtig sind nur darüberhinausgehende Abweichungen. Dem Erwerber ist bekannt, dass die endgültige Lage des zu errichtenden Gebäudes durch die Baugenehmigung und den Bebauungsplan bestimmt wird.

Mit der Bauausführung wurde bereits begonnen. Hinsichtlich der Dauer wird auf § 5 dieses Abschnittes verwiesen.

Der Erwerber genehmigt ferner abweichende Bauausführungen, soweit sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits durchgeführt wurden oder soweit sie aufgrund von Sonderwünschen der Erwerber der anderen Wohneinheiten für deren Kaufgegenstand ausgeführt werden.

Maßgeblich für die Bauausführung sind die niedergelegten Unterlagen sowie die zum Zeitpunkt der Planung allgemein gültigen technischen Vorschriften, nicht jedoch Angaben in Prospekten und Werbebroschüren.

§ 3

Kaufpreis/Kaufpreisfälligkeit/Finanzierung

- 1) Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beträgt

für die Wohnung Nr. _____ EURO _____
für den KFZ-Stellplatz Nr. _____ EURO _____
mithin insgesamt

EUR _____

(in Worten: EURO _____).

- 2) Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zehn Bankarbeitstage nach Zugang einer schriftlichen Bestätigung des amtierenden Notars, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. eine Auflassungsvormerkung ist zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch eingetragen oder der Notar bestätigt, dass die Eintragung der Auflassungsvormerkung sichergestellt ist; der Vormerkung dürfen nur die in § 4 genannten Belastungen und solche Belastungen im Range vorgehen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;
2. dem Notar liegen die zur vereinbarten Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen in grundbuchfähiger Form vor und etwaige Treuhandauflagen sind aus dem Kaufpreis erfüllbar;
3. dem Notar liegen sämtliche zur Vertragsdurchführung etwa erforderlichen Unterlagen, Zustimmungserklärungen und Genehmigungen mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vor;
4. Abnahme des Kaufgegenstandes (ggfs. Sonder- und Gemeinschaftseigentum) durch den Käufer gem. § 5 oder deren Ersetzung durch eine Bescheinigung, die § 641 a BGB entspricht.

Die Fälligkeit tritt nicht vor erfolgter Abnahme des Kaufgegenstandes ein.

- 3) Der Kaufpreis ist direkt an den Verkäufer auf ein von diesem noch anzugebendes Konto bzw. den das Bauvorhaben finanzierenden Gläubiger zu zahlen und muss bei Fälligkeit gutgeschrieben sein.
- 4) Der Verkäufer wird dem Notar den Eingang des Kaufpreises unverzüglich schriftlich bestätigen. Dem Nachweis ist ein Kontoauszug über den Eingang des Kaufpreises oder eine gleichwertige Bankbestätigung beizufügen.
- 5) Bei verspäteter Zahlung tritt Verzug ein. Im Verzugsfall ist der ausstehende Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil mit fünf Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen, ohne dass hierin eine Stundung liegt.
- 6) Die Zinsen sind mit der Zahlung des restlichen Kaufpreises fällig. Die Zinsen werden zwischen den Vertragsparteien direkt abgerechnet und bleiben ohne Einfluss auf die Vertragsdurchführung. Weitere gesetzliche Rechte des Veräußerers bleiben unberührt.

Mit der vorstehenden Regelung wird keine Stundung vereinbart. Dementsprechend bleiben weitergehende Rechte des Verkäufers unberührt.

- 7) Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt dem Käufer Vollmacht – bei mehreren Käufern jedem einzelnen – vollstreckbare Grundpfandrechte gem. § 800 ZPO am Vertragsobjekt in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistung zugunsten bei der BaFin zugelassener

Kreditinstitute zu bestellen, wenn in der Bestellungsurkunde folgendes vereinbart wird:

- a) Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises dienen die Grundschulden nur zur Sicherung der mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis tatsächlich geleisteten Beträge. Zahlungen sind zu leisten, wie dies in § 3 vereinbart ist. Alle weiteren Zweckerklärungen gelten erst ab vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.
- b) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönliche Haftung oder Kosten.
- c) Der Käufer übernimmt die bestellte Grundschuld mit Eigentumsumschreibung. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden auf den Käufer mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Notar wird beauftragt, die Zustimmung des Grundschuldgläubigers hinsichtlich der vorgenannten Sicherungsabrede einzuholen.

§ 4

Belastungen/Rechtsmängel

- (1) Der Käufer übernimmt die zur Finanzierung seines Kaufpreises zu bestellenden Grundpfandrechte. Der Käufer übernimmt ferner die zur Durchführung des Gesamtbauvorhabens, der Erschließung, der Bebauung und der Versorgung des gesamten Bauvorhabens einzutragenden Dienstbarkeiten und Baulasten, insbesondere solche zur Absicherung von Leitungsrechten.

Weitere Grundbuchbelastungen werden vom Käufer nicht übernommen.

Der Verkäufer beantragt die Löschung bzw. die Eintragung der Pfandhaftentlastung hinsichtlich der nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Rechtsübergang und Freiheit des Kaufgegenstandes von Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Der Verkäufer versichert, dass ihm außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sonstige aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen sowie behördliche Auflagen, widerrufliche Genehmigungen bzw. Eintragungen im Baulastenverzeichnis - soweit hier nicht erwähnt - nicht bekannt sind.

- (2) Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die über den in § 2 vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen und nach dem Abnahmetag durchgeführt werden, trägt der Käufer.

Der Verkäufer versichert, dass Erschließungs- oder Anliegerbeiträge weder offen noch verrentet sind.

§ 5

Abnahme und Übergabe

- (1) Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Fälligkeitsvoraussetzung ist unter anderem die Abnahme (s.o. § 3 Abs. 2) Ziffer 4. dieses Vertrages). Der Verkäufer hat dem Käufer einen Termin für die Abnahme mindestens 2 Wochen vorher in Textform mitzuteilen. Anlässlich dieses Termins findet eine gemeinschaftliche Besichtigung des zu errichtenden Kaufgegenstandes statt, über die eine vom Verkäufer und Käufer zu unterzeichnende Niederschrift zu fertigen ist. Diese kann auch elektronisch erfolgen. Hierin sind alle geltend gemachten Mängel und ausstehende Leistungen aufzunehmen, auch soweit sich die Parteien nicht einig sind. In dieser Niederschrift erklärt sich der Käufer dazu, ob er die Abnahme vorbehaltlos erklärt, unter Vorbehalt etwaiger gelisteter Mängel und Restarbeiten oder die Abnahme verweigert. Diese Niederschrift wird dem Notar übersandt. Die Parteien sind von dem Notar über die Wirkung der Abnahme belehrt worden. Insbesondere hat der Notar die Regelung aus § 640 Abs. 1 BGB erläutert, nach der die Abnahme vom Käufer nur bei Vorliegen wesentlicher Mängel verweigert werden darf.
- (2) Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt am **31.05.2024**, jedoch nicht vor vollständiger Bezahlung des Kaufpreises.
- (3) Der Verkäufer behält sich vor, das Objekt auch vor dem oben genannten Übergabetermin zu übergeben für den Fall, dass das Kaufobjekt vorzeitig fertiggestellt wird. In diesem Fall wird der Verkäufer dem Käufer die vorzeitige Übergabe spätestens 6 Wochen vor dem tatsächlichen Übergabetermin mitteilen.
- (4) Mit dem Tage der Übergabe gehen der Besitz, Nutzen und Lasten, die laufenden Steuern, die öffentlichen Abgaben sowie sämtliche Rechte und Pflichten hinsichtlich des Kaufobjektes ebenso wie die Gefahr des zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen auf den Käufer über. Insbesondere hat der Käufer von diesem Tag an das Wohngeld zu zahlen.

- (5) Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.
- (6) Der Verkäufer ist zur Übergabe nur dann verpflichtet, wenn der Käufer alle bis zum Übergabetag fällig gewordenen Zahlungen erbracht und der Käufer den Kaufgegenstand abgenommen hat.
- (7) Eigenleistungen des Käufers sind erst nach Abnahme und Übergabe des Sondereigentums möglich. Soweit der Käufer Eigenleistungen erbringt oder auf seine Kosten erbringen lässt, übernimmt der Verkäufer für die Ausführung solcher Arbeiten keinerlei Haftung. Nach Absprache kann der Käufer Aufmaß für Möblierung und Eigenleistungen nehmen.

§ 6

Sachmängel

- (1) Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Das Recht, wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird jedoch ausgeschlossen, außer bei schweren Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Eine Haftung des Veräußerers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung. Der Veräußerer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Erwerbers. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten sowie Abstandsflächenübernahmen oder weitere Baulasten nicht bekannt sind, soweit diese nicht in diesem Vertrag niedergelegt sind.

Sollte beim Veräußerer die Beseitigung der Mängel nicht erreicht werden oder über dessen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet werden, so tritt dieser hiermit für diesen Fall, also aufschiebend bedingt, seine Ansprüche aus Pflichtverletzung und Erfüllungsansprüche gegen mit der Bauausführung beauftragte Planer und Handwerker an den Erwerber ab. Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer werden von der Abtretung nicht

berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden.

- (2) Eine Haftung des Veräußerers wegen evtl. Selbsthilfeleistungen des Erwerbers oder von ihm veranlasster baulicher Änderungen und Erweiterungen (Sonderwünsche, soweit diese nicht vom Veräußerer ausgeführt werden) ist ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss betrifft auch die vom Veräußerer herzustellenden Baulichkeiten, soweit in diese durch Selbsthilfeleistungen oder nicht vom Veräußerer ausgeführte Sonderwünsche eingegriffen wird.
- (3) Soweit die Haftung des Veräußerers in den vorstehenden Bestimmungen eingeschränkt ist, gilt dies nicht bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, für fahrlässig verursachte Schäden durch die Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten und für sonstige grob fahrlässig verursachte Schäden unberührt.
- (4) Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeit fünf Jahre ab der Abnahme. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mangelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen oder Werkleistungen zwei Jahre.

§ 7

Wohnungseigentum

Inhalt und Gegenstand des Wohnungseigentums, insbesondere die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, werden im Einzelnen in der Teilungserklärung geregelt, die den Vertragsparteien bekannt ist und die auch der Erwerber ausdrücklich als verbindlich anerkennt. Der Erwerber übernimmt die sich aus der Teilungserklärung ergebenden Beschränkungen. Die vorbezeichnete Urkunde hat bei Beurkundung vorgelegen.

Der Veräußerer behält sich das Recht vor, die Teilungserklärung zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Kaufgegenstand sowohl hinsichtlich des Sondereigentums als auch hinsichtlich der ausschließlichen Nutzung des Erwerbers unterliegenden Gemeinschaftseigentums nicht berührt wird. Sofern der Kaufgegenstand des Erwerbers betroffen wird, kann dies nur durchgeführt werden, wenn der Erwerber schriftlich zustimmt. Der Veräußerer wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181

BGB beauftragt und bevollmächtigt, damit verbundene Änderungen der Teilungserklärung und der Bezugsurkunde vorzunehmen. Soweit in vorstehender Vollmacht Beschränkungen enthalten sind, unterliegt dieses nicht der Prüfungspflicht des Grundbuchamtes.

§ 8

Künftige Sonderwünsche

Nach Vertragsschluss vereinbarte Sonderwünsche, die von der Baubeschreibung abweichen, sind gesondert mit dem Veräußerer zu vereinbaren. Sonderwünsche können nur anerkannt werden, wenn dadurch der reibungslose Ablauf der Erstellung des Wohnhauses nicht beeinträchtigt wird. Der Veräußerer kann Sonderwünsche des Erwerbers nach Vertragsabschluss ohne Begründung ablehnen. Eigenleistungen können nach Vertragsschluss ohne Zustimmung des Veräußerers nicht mehr vereinbart werden.

Zu einer Verrechnung der Sonderwünsche mit Minderleistungen bedarf es einer ausdrücklichen Zustimmung des Veräußerers. Sonderleistungen werden entsprechend dem Baufortschritt in Rechnung gestellt.

Der Erwerber verpflichtet sich, die übernommenen Eigenleistungen gemäß dem Baufortschritt so durchzuführen, dass die Erstellung des Bauvorhabens selbst hierdurch keinerlei Verzögerung erleidet. Die Eigenleistungen sind in Abstimmung mit dem Veräußerer zu beginnen und durchzuführen.

Der Notar weist darauf hin, dass Änderungen in der Bauausführung aufgrund Sonderwünsche des Käufers notariell zu beurkunden sind.

§ 9

Gesamtschuldner und Rechtsnachfolge

- (1) Sind auf der Erwerberseite mehrere Personen beteiligt, so übernehmen sie die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtberechtigte bzw. als Gesamtschuldner, sofern nicht vorstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Die Rechte aus diesem Vertrag können vor Eigentumsumschreibung nur mit Zustimmung des Veräußerers abgetreten werden. Für den Fall, dass der Erwerber das Vertragsobjekt vor Erfüllung der von ihm zu erbringenden Leistungen dennoch weiterveräußert, tritt er hiermit die Kaufpreisforderung in der Höhe des von

ihm noch zu zahlenden Kaufpreises an den Veräußerer ab. Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag bei Eigentumsumschreibung noch fortwirken, hat der Erwerber diese einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 10

Kosten

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben (z.B. Notar- und Gerichtskosten, einschließlich evtl. Hebegebühren, die Grunderwerbsteuer) sowie die anteiligen Kosten der Teilungserklärung und ihres Vollzuges, sowie der Bezugsurkunde trägt der Erwerber.

Die Kosten der Gebäudeeinmessung trägt der Veräußerer.

Die Kosten für die Beschaffung von Löschungsunterlagen bzw. für die Löschung der vom Erwerber nicht übernommenen Belastungen einschließlich der durch die Ablösung zusätzlich entstehenden Hebegebühren trägt der Veräußerer.

Soweit sich eine Vertragspartei durch Dritte vertreten lässt, sind die mit der Vollmachtsbestätigung bzw. Genehmigung verbundenen Kosten von ihr zu tragen.

§ 11

Teilnichtigkeit

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig sein, so sind sich die Vertragsschließenden darüber einig, dass der Vertrag im Übrigen voll wirksam sein soll. Ungültige Vertragsbestimmungen oder Lücken des Vertrages sollen dem Willen der Vertragsschließenden entsprechend, wie er in diesem Vertrag zum Ausdruck kommt, ergänzt werden. § 306 Abs. II BGB bleibt davon unberührt.

II.

1. Durchführung

Der Notar Alexander T. Bowien wird mit der Durchführung dieses Vertrages und seinem grundbuchlichen Vollzug beauftragt und bevollmächtigt. Der Notar ist berechtigt, die erforderlichen Anträge einzeln zu stellen und zurückzunehmen insbesondere zum Vollzug der Auflassung und zur Erklärung von Rangbestimmungen. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. In diesem Vertrag erteilte

Anweisungen, insbesondere Auszahlungsanweisungen an den Notar, können von den Vertragsparteien nur gemeinschaftlich widerrufen werden.

Uneingeschränkt erteilte Genehmigungen von Behörden, von Vertragsteilen oder sonstigen Personen gelten mit dem Eingang bei dem Notar den Beteiligten als zugegangen und sind damit wirksam.

2. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Ermächtigung, dass jeder der Bevollmächtigten allein handeln kann, die Notarfachangestellten,

- Frau Manuela Behrendt,
- Frau Anna Butkerei,
- Herrn Rajko Erb,
- Frau Ute Lubiewski,
- Frau Anna von Pluto-Prondzinski,
- Frau Kristina Schmidtke,
- Frau Tina Siemers,
- Frau Birgit Steden,
- Frau Alena Wenck,
- Frau Sahra Yaqobi,

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2,

- a) alle zur Durchführung und Umschreibung erforderlichen Erklärungen auch ändernder und ergänzender Art abzugeben und entgegenzunehmen,
- b) Rangänderungen und Löschungen hinsichtlich der in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen oder noch einzutragenden Rechte zu bewilligen und zu beantragen, insbesondere auch die Löschung der Auflassungsvormerkung für den Fall zu bewilligen und zu beantragen, dass der Vertrag nicht durchgeführt wird,
- c) Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig und unter Befreiung von § 181 BGB zur Abgabe und Empfang aller Erklärungen, die für die Durchführung des Vertrages erforderlich und dienlich sind, insbesondere zur Bestellung von Grundpfandrechten einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, ebenso zur Änderung und Ergänzung des Vertrages.

- d) Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger oder einem Sozius der Kanzlei Gebrauch gemacht werden.

3. Hinweise / Belehrungen

Die Vertragsparteien erklären hiermit, vom amtierenden Notar darauf hingewiesen worden zu sein, dass

- a) der Erwerber erst mit der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch das Eigentum an dem Kaufgegenstand erwirbt;
- b) die Eintragung im Grundbuch erst vorgenommen wird, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes betreffend Grunderwerbsteuer vorliegt und die Gerichtskosten bezahlt worden sind;
- c) nach den Gesetzen das Finanzamt, das Grundbuchamt, der Notar und die Gemeinde i.d.R. beide Vertragsteile – also sowohl Veräußerer als auch Erwerber – in Anspruch nehmen können, wenn die durch diesen Vertrag ausgelösten Gebühren, die Grunderwerbsteuer, evtl. rückständige Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge oder andere etwa rückständige öffentliche Lasten nicht von dem Vertragsteil bezahlt werden, der sie nach diesem Vertrag bezahlen soll;
- d) mündliche oder schriftliche Nebenabreden unwirksam sind und zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können;
- e) es allein Sache der Vertragsparteien ist, steuerliche Folgen dieses Vertrages zu prüfen und der Notar insoweit keine Haftung übernimmt;
- f) er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

Die Vertragsparteien erklären, dass alle für den Vertragsschluss erforderlichen Erklärungen vollständig und richtig beurkundet worden sind.

III.

1. Auflassung

- (1) Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Vertragsobjekt auf den Käufer, bei mehreren Käufern gemäß dem in I. § 1 (3) dieses Vertrages angegebenen Gemeinschaftsverhältnis, übergehen soll.
- (2) Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Auflassung erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises vollständig nachgewiesen wurde, was dem Notar vom Verkäufer schriftlich zu bestätigen ist. Dem Nachweis ist ein Kontoauszug über den Eingang des Kaufpreises oder eine

gleichwertige Bankbestätigung beizufügen.

2.Vormerkung

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch mit dem Vermerk einzutragen, dass der Übertragungsanspruch nicht abtretbar ist. Die Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht **auflösend bedingt**. Diese Bedingung tritt ein, wenn der durchführende Notar die Löschung der Vormerkung beantragt.

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag der Eigentumsvormerkung umgehend beim Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen.

Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung wieder zu löschen und weist den Notar unwiderruflich an, den Löschantrag zu stellen,

- a) bei Eigentumsumschreibung, sofern keine beeinträchtigenden Zwischenanträge ohne Mitwirkung des Erwerbers vorliegen oder vorgelegen haben;

oder

- b) wenn der Erwerber den Kaufpreis innerhalb von 2 Wochen nach Fälligkeit noch nicht gezahlt hat und nach Aufforderung durch eingeschriebenen Brief mit einer weiteren Frist von 2 Wochen durch den Notar die Zahlung nicht nachweist. Diese Voraussetzung unterliegt nicht der Prüfungspflicht des Grundbuchamtes. Der Notar wird erst tätig, wenn ihn der Veräußerer hierzu gesondert beauftragt.

Der Erwerber darf seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag erst abtreten, wenn der Gesamtkaufpreis vollständig an den Veräußerer gezahlt worden bzw. sichergestellt ist.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen einschließlich Anlagen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, von Ihnen und von mir, dem Notar, wie folgt unterschrieben: