



NORDTURM – Fassung 19.10.2023

**Verhandelt
zu Neustadt in Holstein
am 2023**

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts,

Tim Struck
mit dem Amtssitz in Neustadt in Holstein

erschien heute:

1. Herr Mike Hemmerich, geb. am 09.04.1978,
geschäftsansässig Kaiserstraße 26, 24768 Rendsburg,
dem Notar von Person bekannt
nachstehend handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH,
geschäftsansässig Kaiserstraße 26, 24768 Rendsburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRB 22708 Kl.

– nachstehend „HMD“, „Bauträger“ oder „Veräußerer“ genannt –

- 2.

wohnhaft
dem Notar ausgewiesen durch Bundespersonalausweise / von Person bekannt

– nachstehend „Erwerber“ genannt –

Der Notar bescheinigt hierzu gemäß § 21 Abs. 1 BNotO durch heutige Einsichtnahme in das elektronische Register des Amtsgerichts Kiel vom _____ (HRB 22708 KI), dass Herr Mike Hemmerich, geb. am 09.04.1978 als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH handeln kann. Herr Mike Hemmerich ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nr. 7 BeurkG in Bezug auf den beurkundenden Notar und seine Sozien; die Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass § 17 Abs. 2a BeurkG im Regelfall die Übersendung eines Entwurfes zwei Wochen vor der Beurkundung verlangt, um dem Verbraucher ausreichend Gelegenheit zu geben, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen und wichtige Fragen und Sachverhalte zu klären. Der Erwerber versichert, dass er den Text dieser Urkunde nebst Teilungserklärung samt Ergänzung sowie den Entwurf der Verweisungsurkunde mindestens 14 Tage vor der heutigen Beurkundung durch Übersendung durch den Notar zur Kenntnisnahme erhalten hat.

Der Erwerber erklärt, und zwar jeder für sich, in dieser Urkunde nicht als Unternehmer zu handeln.

alternativ

Der Erwerber erklärt, und zwar jeder für sich, in dieser Urkunde als Unternehmer zu handeln.

Er bestätigt ferner, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht bspw. als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i.S.d. § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz (GWG) ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch dessen Familienmitglied, noch einer solchen Person »bekanntermaßen nahesteht« i.S.d. § 1 Abs. 13 und 14 GWG.

Der Notar hat die Vertragsparteien über Art. 13 DSGVO Abs. 1 und 2 informiert. Die Vertragsparteien erklären, dass sie mit der Einspeicherung ihrer Daten und dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen durch unverschlüsselte E-Mail

einverstanden sind und waren. Ist dieser Weg künftig nicht mehr gewünscht, genügt eine einfache schriftliche Mitteilung an den Notar.

Die Erschienenen erklären zur Beurkundung:

Bauträgerkaufvertrag

§ 1

Vorbemerkung

1. Eigentumsverhältnisse

Die HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH ist Eigentümerin des folgenden Grundeigentums:

lfd. Nr. 4 u.a. Gemarkung Neustadt, Flur 013,
Flurstück 573, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14, 543 m²,
Flurstück 575, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14b, 748 m²,
beide noch eingetragen im Grundbuch von Neustadt in Holstein Blatt 1213.

2. Bebauung, Sanierungsabsicht

- a. Das jeweilige Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Die Gebäude werden saniert. Die bestehende Altbausubstanz soll dabei weitestgehend erhalten bleiben, sie steht unter Denkmalschutz (kein bautechnischer Neubau).

Aus dem auf dem Flurstück 573 befindlichen Gebäude wird in diesem Vertrag ein Wohnungseigentum erworben. Aus dem auf dem Flurstück 575 befindlichen Gebäude wird in diesem Vertrag ein Teileigentum (Kellerraum) erworben.

Der Veräußerer verweist auf die Bezugsvereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierungsvereinbarung), die in der Verweisungsurkunde enthalten ist.

Der Erwerber verpflichtet sich, mit der Stadt Neustadt in Holstein einen inhaltsgleichen Vertrag abzuschließen (Einzelvereinbarung).

- b. Der Veräußerer verweist des Weiteren auf die Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WEG) vom 09.12.2022, die in der Verweisungsurkunde enthalten ist. Der Veräußerer weist den Erwerber auf die in der Richtlinie genannten Pflichten hin. Die Pflichten nach den Nrn. 7.1 und 9.7 der Richtlinie werden auf den Erwerber übertragen. Die Übertragung wird durch den Erwerber angenommen.

3. Aufteilung, Verweisung

- a. Die HMD hat das Flurstück
 - aa. 573 durch Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 28.06.2023, UVZ 295/2023 nebst Ergänzung vom 10.10.2023, UVZ 450/2023, beide Notar Tim Struck, Neustadt in Holstein,
 - bb. 575 durch Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 28.06.2023, UVZ 296/2023 nebst Ergänzung vom 10.10.2023, UVZ 451/2023, beide Notar Tim Struck, Neustadt in Holstein,in Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumsrechte aufgeteilt.

Die jeweilige Teilungserklärung nebst Anlagen, die Ergänzungen zu den Teilungserklärungen, die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 27.04.2023 und 10.05.2023 der Stadt Neustadt in Holstein nebst Ergänzungen 09.10.2023 sowie die Verweisungsurkunde liegen in Urschrift bzw. in beglaubigter Abschrift vor. Auf die genannten Urkunden wird von den Beteiligten verwiesen.

- b. Die Teilungserklärungen nebst Ergänzungen und die Verweisungsurkunde sind damit auch Gegenstand dieser Beurkundung und wurden dem Erwerber in jeweils beglaubigter Abschrift ausgehändigt, von ihm zur Kenntnis genommen und damit vollinhaltlich bekannt. Die Vertragsschließenden verzichten auf das Vorlesen und das Beifügen einer Abschrift der Urkunden als Anlage zu gegenwärtiger Niederschrift. Der Notar hat über die Bedeutung des Verzichts und die Rechtswirkungen der Verweisung belehrt. Der Aufteilungsplan wurde ihnen zur Durchsicht vorgelegt. In den Plänen eingezeichnete bewegliche Gegenstände sind nicht Leistungsbestandteil des Bauträgers.

4. Grundbucheinsicht

Die Belastungen des Grundeigentums Neustadt in Holstein Blatt 1213 wurden mittels eines elektronischen Grundbuchabrufes vom 09.10.2023 festgestellt:

Abteilung II:

Nr. 1 Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Hafenwestseite).

Abteilung III:

Nr. 4 750.000,00 €,

Nr. 5 1.750.000,00 €,

jeweils Buchgrundschuld für die Sparkasse Holstein mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe.

5. Weitere Belastungen des Grundbuchs

Der Notar weist darauf hin, dass Abteilung II des Grundbuchs mit Dienstbarkeiten belastet wird.

Auf die dieser Niederschrift beigelegten Urkundenentwürfe, die Grundlage der Dienstbarkeiten sind, wird verwiesen.

Die Dienstbarkeiten sind noch nicht im Grundbuch eingetragen. Die noch einzutragenden Rechte bleiben bestehen und werden vom Erwerber übernommen.

§ 2

Veräußerung, Herstellungsverpflichtung

1. Übertragungsverpflichtung

Die HMD überträgt an den Erwerber - an mehrere Erwerber als Miteigentümer zu gleichen ideellen Anteilen - mit der Verpflichtung zur schlüsselfertigen Erstellung nach Maßgabe der nachgenannten Herstellungsverpflichtung und der vorgenannten Baubeschreibung:

a. Wohnungseigentum

Das durch die in § 1 Abs. 3 aa. genannte Teilungserklärung neu gebildete Wohnungseigentum an dem ebenfalls in § 1 genannten Grundstück (Flurstück 573):

_____/10.000 Miteigentumsanteil an diesem vorstehenden Flurstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im ___ OG gelegenen Wohnung mit Nr. _____ bis _____ bezeichnet.

b. Teileigentum

Das durch die in § 1 Abs. 3 bb. genannte Teilungserklärung neu gebildete Teileigentum an dem ebenfalls in § 1 genannten Grundstück (Flurstück 575):

_____/10.000 Miteigentumsanteil an diesem vorstehenden Flurstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. _____ bezeichnet.

Vorstehend bezeichnetes Wohnungs- und Teileigentum wird nachstehend auch als „Vertragsgegenstand“ bezeichnet.

2. Baubeschreibung / Herstellungsverpflichtung

- a. Die Baubeschreibung, aus der die von der HMD durchzuführenden Sanierungsarbeiten hervorgehen, ist ebenfalls in der Verweisungsurkunde enthalten.

Im Übrigen wird wegen der weiteren Einzelheiten auf die in der Verweisungsurkunde enthaltene Baubeschreibung verwiesen. Die HMD verpflichtet sich zu diesen Werkleistungen entsprechend der Baubeschreibung.

- b. Klargestellt wird, dass sich die von der HMD geschuldeten Leistungen auf diejenigen beschränken, die in der Baubeschreibung genannt sind.
- c. Der sanierte Vertragsgegenstand entspricht nicht immer den modernen Anforderungen und entspricht auch nicht dem Standard eines Neubaus. Dies

gilt insbesondere für aktuelle Anforderungen hinsichtlich Neubauwohnungen bei Wärme- und Schallschutz.

- d. Die HMD hat den Sanierungsbedarf eingehend geprüft und über den in der Baubeschreibung genannten Arbeiten keinen weiteren notwendigen Sanierungsbedarf festgestellt. Dies kann sich im Bauverlauf durch Öffnung von Bauteilen oder weitere Vorgaben des Denkmalschutzes ändern. In diesem Fall erfolgt die weitere Sanierung gemäß den Vorgaben und Notwendigkeiten nach billigem Ermessen.
- e. Bei Widersprüchen zwischen den Planunterlagen und der Baubeschreibung gilt ausschließlich die Baubeschreibung.
- f. Der Bauträger hat die Leistungen nach den Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe zum Stand der Beurkundung der Teilungserklärung zu erbringen.
- g. Der Bauträger weist darauf hin, dass auf dem Vertragsgegenstand keine Kfz-Stellplätze errichtet werden. Gemäß den Regelungen der Teilungserklärung ist gewährleistet, dass der Erwerber die Möglichkeit hat, Stellplätze in dem Parkhaus am Bahnhof anzumieten.

3. Belehrung, Baubeschreibung

Der Notar hat über die Bedeutung der Baubeschreibung belehrt und darauf hingewiesen, dass in dieser das vertragliche Soll der Herstellungspflicht definiert ist. In der Baubeschreibung sollte möglichst präzise sowie ausführlich Angaben über die zu erbringenden Leistungen und Materialien gemacht werden. Der Notar kann jedoch nicht über technische Details belehren und er kann auch nicht prüfen, ob die Baubeschreibung diesen Anforderungen entspricht, insbesondere ob sie die Herstellungspflicht vollständig definiert und diese transparent ist und ob zur tatsächlichen Fertigstellung noch weitere Arbeiten erforderlich sind, die nicht beschrieben wurden.

4. **Änderungsvorbehalt und Vollmacht**

- a. Der Veräußerer behält sich vor, von der vertragsgegenständlichen Baubeschreibung im Rahmen der nachfolgenden Vollmacht abzuweichen oder dann abzuweichen, wenn diese Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich zwingend sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und sich deren Notwendigkeit erst nach heutiger Beurkundung ergeben und dem Erwerber zumutbar sind oder sich diese aufgrund von Sonderwünschen anderer Erwerber ergeben. Die Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern. Über die Änderungen muss der Erwerber innerhalb angemessener Frist und möglichst vor ihrer Durchführung unterrichtet werden. Aufgrund dieses Vorbehalts durchgeführte Änderungen haben keine Auswirkungen auf die vereinbarte Vergütung bzw. den Erwerbspreis. Der Erwerber ist zur Durchführung solcher Änderungen verpflichtet und zur Weitergabe an evtl. Rechtsnachfolger.
- b. Der Bauträger erhält vom Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung abzuändern und alle hierzu erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen, insbesondere auch Auflassungen vorzunehmen und Erklärungen zur Grundbucheintragung abzugeben. Dies beinhaltet auch die Befugnis, Miteigentumsanteile zu ändern oder Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum zu überführen oder umgekehrt. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt, im Innenverhältnis – und damit vom Grundbuchamt nicht zu prüfen -, wird jedoch vereinbart, dass
- für die Änderung ein vom Bauträger gegenüber dem Notar darzulegender triftiger Grund vorliegt,
 - und das Sondereigentum und eventuelle Sondernutzungsrechte des Erwerbers nicht beeinträchtigt werden dürfen,
 - und das sonstige Gemeinschaftseigentum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise (insbesondere hinsichtlich Verkehrs- oder sonstiger Gemeinschaftsflächen) nicht wesentlich verändert oder verlegt werden,

- und der Erwerber keine zusätzlichen Verpflichtungen übernimmt (vorbehaltlich einer eventuell höheren Kostenbeteiligung hinsichtlich der Instandhaltung aufgrund Änderungen des Gemeinschaftseigentums).

Die Kosten der Änderung trägt der Bauträger. Die Vollmacht berechtigt auch zur Bestellung von Dienstbarkeiten betreffend Ver- und Entsorgung sowie von Geh- und Leitungsrechten einschließlich der Regelung von Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sowie zur Bestellung von Baulasten.

Diese Vollmacht und eventuelle Untervollmachten können nur vor dem Urkundsnotar, seinem jeweiligen Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden.

Darüber hinaus erhält der Bauträger vom Erwerber unwiderruflich Vollmacht namens der Eigentümergemeinschaft, Verträge abzuschließen, die zur Verwaltung und zur Nutzung des Grundstücks und Gebäudes erforderlich sind bzw. zur Gewährleistung der Infrastruktur und des Betriebs des Gebäudes. Davon umfasst sind insbesondere Hausmeisterverträge, Verträge für die Versorgung mit Strom, Gas, Wärme, Medien aller Art und zur Entsorgung von Abwasser sowie zum Abschluss von Wartungsverträgen für die Gebäudetechnik wie Heizungs- und Aufzugsanlage sowie Versicherungsverträge.

Die Vollmachten gelten jedoch nur solange der Veräußerer noch Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentumsrechts ist.

Der Erwerber hat dafür Sorge zu tragen, dass ein etwaiger Rechtsnachfolger diese Vollmacht ebenfalls erteilt.

5. Wohnfläche

Es wird auf die der Verweisungsurkunde beigelegten Grundrisse verwiesen. Die tatsächlichen Wohnflächen können von den geplanten Wohnflächen bis zu 2 % abweichen, ohne dass dies Auswirkungen auf die übrigen Vereinbarungen hat.

6. Beschaffenheitsvereinbarungen, keine Garantien

Die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen des Bauträgers sind lediglich Beschaffenheitsvereinbarungen und stellen keine Garantien dar.

7. Sonderwünsche

- a. Von der Baubeschreibung abweichend werden folgende Sonderwünsche vereinbart, die in der vereinbarten Gegenleistung berücksichtigt sind:

.....

- b. Weitere Abweichungen zu der vertragsgegenständlichen Baubeschreibung werden heute nicht vereinbart.
- c. Im Übrigen hat der Erwerber keinen Anspruch auf Durchführung weiterer Sonderwünsche oder Eigenleistungen.
- d. Dritte können vom Erwerber mit abweichenden Bauleistungen nur beauftragt werden, wenn es sich bei diesen um solche Unternehmer und Handwerker handelt, die auch vom Bauträger mit der Herstellung des Bauwerks beauftragt sind.
- e. Der Veräußerer weist darauf hin, dass bei die Bewilligung von der Durchführung von Sonderwünschen zu berücksichtigen ist, dass der Vertragsgegenstand unter Denkmalschutz steht.

8. Herstellungsfristen

- a. Das voraussichtliche Fertigstellungsdatum ergibt sich aus dem dem Entwurf der Verweisungsurkunde beigefügten Bauzeitenplan. Der Bauträger verpflichtet sich im Wege einer Beschaffenheitsvereinbarung und nicht als Garantie, den Vertragsgegenstand bis spätestens 9 Monate nach dem letzten im Bauzeitenplan genannten Datum fertigzustellen. Dem Erwerber ist bekannt, dass der Bauträger auch zu einer früheren Fertigstellung berechtigt ist. Der Bauträger ist verpflichtet, die frühere Fertigstellung schriftlich mit

einer Frist von 6 Wochen vor der beabsichtigten Fertigstellung dem Erwerber mitzuteilen.

Der Veräußerer weist darauf hin, dass die Sanierungsarbeiten, um die steuerliche Abschreibungsfähigkeit der Sanierungskosten gemäß § 7h EStG zu erhalten, erst nach der Beurkundung des Kaufvertrages begonnen werden darf. Daraus rechtfertigt sich die vorstehend vereinbarte Herstellungsfrist, weil die Sanierungsarbeiten für alle Wohnungen gleichzeitig begonnen werden müssen.

- b. Können die Leistungen aus Gründen, die der Bauträger nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb dieser Fristen ausgeführt werden, haftet der Bauträger dafür nicht. Hierzu gehören beispielhaft Bauzeitverzögerungen aufgrund staatlich angeordneter Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz, insbesondere Lockdowns aufgrund einer Pandemie oder Epidemie, aufgrund Streit, höhere Gewalt, von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrungen im Betrieb des Bauträgers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, Ausführung von Sonderwünschen, vom Deutschen Wetterdienst (DWD) bestätigte Schlechtwetterlage, nach denen das Wetter die Bautätigkeit ungünstig beeinflusst, erschwert oder sehr erschwert oder ein nachhaltiger deutschlandweit wirkender Baustoffmangel.
- c. Der Erwerber akzeptiert, dass der Sichtschutz im Treppenhaus und die Herstellung der Außenanlagen nicht Voraussetzung der Bezugsfertigkeit ist.
- d. Der Erwerber ist berechtigt, die Baustelle auf eigene Gefahr zu betreten, um sich von dem Bautenstand zu überzeugen. Er hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten. Bis zur Übergabe des Vertragsgegenstands steht dem Bauträger das alleinige Hausrecht auf der Baustelle zu. Das etwaige Betreten der Baustelle durch den Erwerber erfolgt auf eigene Gefahr. Der Erwerber hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert.

§ 3
Erwerbspreis

1. Erwerbspreis

Der Erwerbspreis beträgt

€

(in Worten: Euro _____).

Vom Erwerbspreis entfallen

- a. auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert € _____ /m²
- b. auf die Bestandsimmobilie € _____ (netto)
- c. auf die Modernisierungs- und Instandsetzungen € _____ (netto)

2. Festpreis

Im Erwerbspreis sind enthalten

- a. der Preis für den Grund und Boden,
- b. der Preis für die Bestandsimmobilie
- c. die Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung

3. Nichtleistungsbeschreibung

Nicht im Erwerbspreis sind enthalten

- a. alle Beiträge, Gebühren und Kosten, die nicht mit der Ersterschließung des Grund und Bodens und nicht mit dem erstmaligen Anschluss des Gebäudes an Strom, Wasser, Gas und Abwasser im Zusammenhang stehen,
- b. Finanzierungskosten und Bearbeitungskosten der Finanzierung sowie die Gebühren des Notars und des Grundbuchamts und auch die Grunderwerbsteuer,
- c. die Kosten für Sonderwünsche zusätzlich zum Erwerbspreis.

4. Preisanpassungsklausel:

Erhöht sich der Umsatzsteuersatz gegenüber dem heute geltenden Umsatzsteuersatz, so erhöhen sich alle Raten mit Ausnahme der ersten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Bauabschnitt innerhalb von vier Monaten ab heute erreicht ist. Der Bauträger ist nicht verpflichtet, über die tatsächlichen Auswirkungen der Steueränderung Rechnung zu legen.

§ 4

Fälligkeit des Erwerbspreises

1. Grundvoraussetzungen der Fälligkeit

Die Fälligkeit des Erwerbspreises richtet sich nach der Hausbauverordnung und §§ 3 und 4 der Makler- und Bauträgenerverordnung (nachfolgend kurz MaBV) wie folgt:

Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Erwerbspreises sind danach:

- a. Die vorstehend genannten Teilungserklärungen sind im Grundbuch eingetragen.
- b. Der Urkundsnotar hat bestätigt, dass der Vertrag rechtswirksam ist, erforderliche Genehmigungen erteilt sind und keine Tatsachen bekannt sind, die gegen die Rechtswirksamkeit sprechen und zum Vollzug keine weiteren Genehmigungen erforderlich sind.
- c. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung ist an dem Vertragsgegenstand eine Übereignungsvormerkung im jeweiligen Grundbuch eingetragen, wobei dieser Vormerkung nur die in dieser Urkunde genannte und etwaige unter Mitwirkung des Erwerbers neu bestellte Belastungen im Range vorgehen dürfen.
- d. Die Baugenehmigung ist erteilt oder, wenn eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist, von der zuständigen Behörde wurde

bestätigt, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf, oder wenn auch eine derartige Bestätigung nicht vorgesehen ist, von dem Bauträger bestätigt worden ist, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf, und nach Eingang dieser Bestätigung beim Erwerber mindestens ein Monat vergangen ist.

Hierzu wird festgestellt, dass die Baugenehmigung bereits am erteilt wurde.

- e. Die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes durch Vorliegen der Freistellungserklärung des Globalgläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme.
- f. Die sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Neustadt in Holstein liegt vor.

2. Fälligkeit

Liegen die vorstehend in Ziffer 1. genannten Grundvoraussetzungen vor, so ist der gesamte Erwerbspreis fällig mit Fertigstellung des Vertragsgegenstandes und Zug-um-Zug gegen Übergabe.

Unter der Voraussetzung, dass die Fertigstellung erfolgt ist, ist nach Vorliegen dieser Voraussetzungen der Erwerbspreis innerhalb von 14 Bankarbeitstagen nach Erhalt der Mitteilung über die Fertigstellung in Geld zu überweisen.

Während dieser Frist kann sich der Erwerber selbst vom Baufortschritt überzeugen.

3. Verzug

Im Falle nicht rechtzeitiger Zahlung (maßgeblich ist der Tag der Gutschrift auf dem Empfängerkonto) sind Zinsen in Höhe von des um 5 % (ggf. 9 %)-Punkte erhöhten Basiszinssatzes, mindestens jedoch 8 (acht) % jährlich zu entrichten. Dem Erwerber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Bauträger kein oder nur ein

geringerer Schaden entstanden ist, dem Bauträger bleibt der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Der Notar wies den Erwerber darauf hin, dass gemäß der vorstehenden Vereinbarung entsprechend § 286 Abs. 2 BGB Verzug des Erwerbers auch ohne besondere Mahnung eintritt.

4. Zahlstelle, Abtretung

Der Bauträger hat den Zahlungsanspruch gegen den Erwerber vorab an seine finanzierende Bank, die Sparkasse Holstein abgetreten. Dies ist dem Erwerber bekannt. Alle Zahlungen haben deshalb auf das in der Freigabeerklärung des Globalgläubigers genannte Konto zu erfolgen.

Trotz der Abtretung ist der Bauträger berechtigt, den Erwerbspreis geltend zu machen und zur Zahlung an die Globalgläubigerin einzufordern.

§ 5

Abnahme, Besitzübergabe

1. Verpflichtung zur Abnahme

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig

- a. zur Teilabnahme nach aa. bezugsfertiger Herstellung des Vertragsgegenstands und bb. Zug um Zug gegen Besitzübergabe

und

- b. nachvollständiger Fertigstellung zur vollständigen Abnahme des Vertragsgegenstands,

sofern jeweils keine wesentlichen Mängel vorliegen.

2. Abnahmeprotokoll

Im Abnahmetermin wird der Vertragsgegenstand gemeinsam besichtigt. Beide Vertragsteile sind berechtigt, einen Sachverständigen bei der Abnahme hinzu-

zuziehen. Über die Abnahme ist ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, das von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist (förmliche Abnahme). In diesem Protokoll sind noch fehlende Leistungen und evtl. Mängel aufzunehmen, unabhängig davon, ob hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme bleiben vorbehalten und möglich.

3. Abnahmefiktion

Auf die Abnahmefiktion des § 640 Abs. 2 BGB hat der Notar hingewiesen. Diese liegt vor, wenn der Erwerber nach Fertigstellung und Aufforderung zur Abnahme nach Fristsetzung durch den Bauträger die Abnahme nicht unter Nennung mindestens eines Mangels verweigert. Die Fristsetzung ist mit dem Hinweis über die Rechtsfolgen einer nicht erklärten oder ohne Angaben von Gründen verweigerten Abnahme zu versehen.

4. Schlüsselübergabe

Erforderliche technische Einweisungen und Schlüsselübergabe hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums erfolgten an die von der Gemeinschaft bestimmten Personen bei Inbetriebnahme der technischen Anlagen. Für die Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums gilt das vorstehend für das Sondereigentum Vereinbarte entsprechend.

5. Nacherfüllungen

Nacherfüllungen und noch offene Restarbeiten sind wie vorstehend nach vollständiger Fertigstellung vom Erwerber gesondert abzunehmen.

6. Abnahme betr. Gemeinschaftseigentums

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt ebenfalls wie vorstehend durch den Erwerber und nicht die Eigentümergemeinschaft.

7. Besitzübergabe

Der Besitz geht nach Durchführung der Abnahme über, sofern der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt fälligen und geschuldeten Zahlungen bereits geleistet hat

oder diese Zug um Zug mit der Übergabe leistet. Ab Übergabe gehen alle Nutzungen und die Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung und auch die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über. Das Vertragsobjekt darf vor Besitzübergabe vom Erwerber ohne Zustimmung des Bauträgers weder bezogen noch in anderer Weise genutzt werden. Im Fall einer dennoch erfolgten vorzeitigen Nutzung trägt der Erwerber ab Nutzungsbeginn alle Lasten und Gefahren, sowie die Verkehrssicherungspflicht.

8. Zurückbehaltungsrechte

Eventuelle Zurückbehaltungsrechte des Erwerbers wegen Mängeln bleiben trotz Übergabe unberührt.

§ 6

Rechts- und Sachmängel

1. Eingetragene Belastungen

- a. In Abteilung II und Abteilung III der Grundbücher sind derzeit die eingangs in der Vorbemerkung genannten Belastungen eingetragen. Ferner werden in Abteilung II noch die ebenfalls in der Vorbemerkung benannten Dienstbarkeiten eingetragen. Der Bauträger verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand frei von Rechtsmängeln in das Eigentum des Erwerbers zu übertragen, ausgenommen die in Abteilung II Nr. 1 derzeit eingetragene Belastung sowie die noch in Abteilung II einzutragenden Dienstbarkeiten gemäß dieser Niederschrift beigefügten Entwürfen sowie altrechtliche, nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten und diejenigen Belastungen, denen der Erwerber etwa zur Finanzierung des Erwerbspreises zugestimmt hat. Die Löschung der Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs haben mit der Eigentumsänderung zu erfolgen.

Der Erwerber bevollmächtigt den Veräußerer hiermit unwiderruflich zur Bestellung von Dienstbarkeiten jeder Art an dem Vertragsgegenstand. Der Veräußerer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass der Veräußerer von der Vollmacht nur Gebrauch machen darf, wenn die Bestellung der Dienstbarkeiten für den

ordnungsgemäßen wirtschaftlichen und infrastrukturellen Betrieb des Vertragsgegenstandes sowie der Nachbargrundstücke notwendig ist.

- b. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen bereits heute die Löschung der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen im Grundbuch. Der Löschantrag soll jedoch erst mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingereicht werden.

2. Haftung Grundstücksanteil, Altbausubstanz

- a. Für die Haftung des Bauträgers für Grund und Boden und die unberührt gebliebene Altbausubstanz gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Kaufvertrag.
- b. Für die unberührt gebliebene Altbausubstanz des Gebäudes, für die der Bauträger nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, werden in dem heutigen, dem Erwerber bekannten und gebrauchten Zustand erworben.
- c. Eine Haftung des Bauträgers wegen
 - (1) des Grundstücks, seiner Größe und seiner Bodenbeschaffenheit sowie der Wohnfläche

und

- (2) der unverändert bleibenden Altbausubstanz

wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude nur eingeschränkt genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht des Bauträgers zur Untersuchung des Bodens oder der Altbausubstanz.

Der Bauträger erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind.

3. Haftung Bauverpflichtungen

Für die Erfüllung der Bauverpflichtungen somit für das Bauwerk richten sich die Mängelrechte des Erwerbers nach Werkvertragsrecht des BGB (§§ 634 ff.). Die Verjährungsfrist für Sachmängel hinsichtlich der Werkleistungen beträgt fünf Jahre ab Abnahme.

4. Keine Haftung für Drittaufträge

Für vom Erwerber an Dritte vergebene Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keine Haftung.

5. Mitwirkungspflicht/Duldungspflicht Erwerber bei Mangelbeseitigung

Nach der Besitzübergabe ist der Erwerber zur Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung verpflichtet, auch wenn es sich um Mängel handelt, die andere Wohnungseigentümer betreffen. Der Erwerber ist insbesondere verpflichtet, dem Bauträger oder einem von diesem beauftragten Dritten zur Beseitigung der Mängel den Zugang zu der Wohnung zu verkehrsüblicher Tageszeit (an Werktagen in der Zeit von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr) zu gewähren. Die Mangelbeseitigung ist schonend auszuüben. Dem Erwerber entstandene Schäden sind ihm zu ersetzen, entstandener Schmutz ist zu beseitigen.

6. Sicherungsabtretung

- a. Sicherungshalber tritt der Bauträger die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer, Planer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Mängel- und Schadenersatzansprüche an den Erwerber oder, soweit es sich um Mängel am Gemeinschaftseigentum handelt, an die (werdende) Eigentümergemeinschaft ab. Über das Erfordernis der Annahme der Abtretung durch die Eigentümergemeinschaft hat der Notar belehrt, ebenso über das Erfordernis der Abtretungsanzeige und die Folgen der Nichtanzeige.
- b. Die Ansprüche des Erwerbers gegen den Bauträger werden von dieser Abtretung nicht berührt, insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen Dritte geltend gemacht werden.

- c. Der Erwerber ist verpflichtet, diese Abtretung den am Bau Beteiligten nur anzuzeigen, wenn der Bauträger mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen in Verzug ist und diesen trotz angemessener Nachfristsetzung nicht nachkommt.
- d. Der Bauträger bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Kosten und Rechnung geltend zu machen und durchzusetzen. Der Bauträger wird dem Erwerber eine Liste der am Bau beteiligten Unternehmer aushändigen.
- e. Sollten Mängelansprüche bereits anderweitig abgetreten sein, so tritt der Bauträger hiermit seinen Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche in entsprechender Weise ab.
- f. Eine Verpflichtung des Erwerbers oder der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung dieser Ansprüche besteht nicht.

7. Vorbehaltene Ansprüche

Vorbehalten bleiben Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Bauträgers oder seines Erfüllungsgehilfen entstehen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung oder vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Erfüllungsgehilfen entstehen.

8. Arglist, Garantie

Die in Abs. 1 vereinbarte Haftungsbeschränkungen bzw. -ausschlüsse gelten nicht, wenn der Bauträger den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen hat.

9. Belehrung

Über Umfang und Rechtsfolgen der hier getroffenen Vereinbarung hat der Notar belehrt, insbes. darüber, dass der Bauträger wegen Verletzung von Leistungs-

pflichten nur insoweit in Anspruch genommen werden kann, als er eine solche übernommen und verletzt hat.

§ 7

Erschließungskosten

1. Bezahlte Erschließungs- Hausanschlusskosten

Der Bauträger garantiert, dass alle auf den Vertragsgegenstand entfallenden Erschließungskosten und Beiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz oder entsprechender Bestimmungen für die funktionsgerechte Ersterschließung des Vertragsgegenstands bezahlt sind einschließlich der Kosten etwaiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und der die Anliegerbeiträge für die Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser und der Beitrag für die Anlagen zur Ableitung des Abwassers.

2. Endabrechnung

Die Endabrechnung der Kosten Ziffer 1 mit der Gemeinde erfolgt zwischen der Gemeinde und dem Bauträger. Evtl. Rückerstattungsansprüche tritt der Erwerber an den Bauträger ab. Über das Erfordernis der Abtretungsanzeige hat der Notar belehrt.

3. Belehrung Haftung

Der Notar hat darüber belehrt, dass der Erwerber für die Zahlung dieser Kosten dennoch in Anspruch genommen werden kann, ihm deshalb ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Vergütung zusteht und eine Rückforderung gegen den Bauträger, wenn dieser leistungsunfähig wird, womöglich ausgeschlossen ist. Weiter hat der Notar den Erwerber auf die Möglichkeiten zur Vermeidung dieses Risikos hingewiesen durch Stellung einer Sicherheit für diese Kosten etwa durch Bankbürgschaft oder Hinterlegung eines Betrags auf das Notaranderkonto. Eine entsprechende Sicherstellung soll dennoch nicht erfolgen.

4. Sonstige Beiträge

Alle Beiträge, Gebühren und Kosten, die nicht mit der Ersterschließung des Grund und Bodens und nicht mit dem erstmaligen Anschluss des Gebäudes an Strom, Wasser und Abwasser im Zusammenhang stehen, gehen zu Lasten des Erwerbers. Die dennoch bestehende Haftung des Bauträgers für diese Kosten ist bekannt. Sicherstellungen werden trotz Belehrung durch den Notar über Risiken und die Möglichkeiten nicht gewünscht.

§ 8

Eintritt in Wohnungseigentümergeinschaft

1. Übernahme der Lasten sowie Übergang der Nutzungen hinsichtlich der Eigentümergeinschaft

Der Erwerber tritt ab dem Tag der Besitzübergabe in alle Rechte und Pflichten ein, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen, insbesondere in die Gemeinschafts- und Hausordnung, in evtl. Beschlüsse der Eigentümerversammlung und in den Verwaltervertrag. Mit der Besitzübergabe übernimmt der Erwerber die an die Gemeinschaft zu leistenden Zahlungen (Hausgelder).

2. Abrechnung der Bewirtschaftungskosten

Auf den Tag der Übergabe erfolgt eine Abrechnung der Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten unter den Vertragsparteien. Verbrauchskosten fallen bis zum Stichtag dem Bauträger, danach dem Erwerber zur Last. Andere Kosten sind zeitanteilig zu verteilen.

3. Abtretung der Anteile am Gemeinschaftsvermögen

Entstandene Rechte am Gemeinschaftsvermögen (insbesondere Anteile an den Rücklagen) werden mit der Besitzübergabe dem Erwerber (bei mehreren im vorgenannten Erwerbsverhältnis) abgetreten.

4. Belehrung

Über die bestehende Haftung für rückständige Hausgeldzahlungen und die Möglichkeiten zur Vermeidung eines Risikos, etwa durch Sicherheitenbestellung, hat der Notar belehrt. Diese werden dennoch nicht gewünscht.

5. Erwerb der Mitgliedschaft

Der Erwerber ist ab der Besitzübergabe und Eintragung der Erwerbsvormerkung Mitglied der Eigentümergeinschaft und ist als Mitglied stimmberechtigt und übt das Antragsrecht gemäß § 43 WEG aus. Bis zur Besitzübergabe darf der Bauträger das Stimmrecht nur in Absprache mit dem Erwerber ausüben.

§ 9

Eigentumsänderung

Die Übertragung des Eigentums (= Auflassung) hat nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme sowie sämtlicher zum Vollzug dieses Vertrags erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen zu erfolgen. Der Bauträger verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers dem Notar unverzüglich schriftlich (auch per Fax) mitzuteilen. Der Erwerber kann die Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unvermögen des Bauträgers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des Erwerbspreises. Vom Notar nicht überwacht werden erhöhte Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers aufgrund nachträglicher Vereinbarungen.

1. Eigentumsverschaffung

Die Übertragung des Eigentums hat nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme sowie sämtlicher zum Vollzug dieses Vertrags erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen zu erfolgen.

2. Sofortige Auflassung ohne Bewilligung

Die Auflassung erfolgt jedoch sofort.

Es besteht Einigkeit darüber, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand vom Bauträger auf den Erwerber - an mehrere Erwerber als Miteigentümer zu gleichen ideellen Anteilen - übergeht. Die Auflassung enthält jedoch keine Eintragungsbewilligung.

3. Vollmacht

Alle Vertragsbeteiligten erteilen die unbedingte und durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschende Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Abgabe der Eintragungsbewilligung und des -antrags für die Eigentumsumschreibung und Löschung der Vormerkung je einzeln dem Urkundsnotar, seinem jeweiligen Vertreter oder Nachfolger im Amt sowie seinen Soziern durch notarielle Eigenurkunde.

4. Anweisung

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Im Innenverhältnis wird jedoch bestimmt, dass von der Vollmacht nur dann Gebrauch gemacht werden darf, wenn der Bauträger den Eingang des geschuldeten Erwerbspreises originalschriftlich unter gleichzeitiger Beifügung eines die in Geld per Überweisung erbrachte Zahlung dokumentierenden Kontoauszuges bestätigt hat. Der Bauträger ist zur unverzüglichen schriftlichen Bestätigung der Erfüllung der geschuldeten Zahlungspflichten des Erwerbers verpflichtet.

§ 10

Eigentumsvormerkung, Löschung bei Nichtzahlung des Erwerbspreises

1. Eigentumsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Bauträger die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch zugunsten des Erwerbers. Diese Vormerkung ist einzutragen und wird vom Erwerber zur Eintragung beantragt. Auf die Bedeutung der Vormerkung hat der Notar hingewiesen.

2. Keine Anspruchsverfügung

Eine Verfügung des Erwerbers über den Eigentumsverschaffungsanspruch ist ausgeschlossen. Der Bauträger verpflichtet sich jedoch gegenüber dem Erwerber, einer Verpfändung des Anspruchs zum Zwecke der Finanzierung des Vertragsgegenstands zuzustimmen, sofern die Verpfändung zugunsten eines der deutschen Kreditaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder eine Sparkasse oder eines Versicherers erfolgt.

3. Löschungsbewilligung Eigentumsvormerkung bei Eigentumsänderung

Der Erwerber bewilligt bereits jetzt die Löschung der Vormerkung jedoch nur für den Fall, dass er gleichzeitig als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird und keine der Vormerkung vor- oder gleichstehenden Rechte eingetragen oder entsprechende Belastungen zur Eintragung beantragt sind, es sei denn, der Erwerber hat diesen Rechten zugestimmt.

4. Löschung Eigentumsvormerkung bei Nichtzahlung

a. Auflösend bedingte Eigentumsvormerkung

Die vorstehend bewilligte Eigentumsvormerkung für den Erwerber ist auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der Notar, sein Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt.

b. Anweisungen und Voraussetzungen zur Löschung

Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich übereinstimmend an, den Löschantrag nur zu stellen, wenn folgende – lediglich im Innenverhältnis und nicht vom Grundbuchamt zu prüfende – Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Der Veräußerer hat den Notar schriftlich zur Löschung aufgefordert.
- b. Der Notar hat die Bestätigung über den Eintritt der Grundvoraussetzungen nach § 4 dieser Urkunde an den Erwerber unter der vorgenannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt.

- c. Der Veräußerer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Erwerbspreises von dem Bauträgervertrag zurückgetreten ist bzw. Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangt hat oder der Anspruch auf Eigentumsverschaffung aus sonstigen Gründen nicht mehr besteht.
- d. Der Notar hat per Einwurf-Einschreiben dem Erwerber diese Aufforderung des Veräußerers an zuletzt mitgeteilte Adresse des Erwerbers übersandt und ihn auf seine Möglichkeiten zum Widerspruch gegen die Löschung hingewiesen. Sollte dieses Schreiben unzustellbar sein, hat der Notar einen zweiten Zustellungsversuch zu unternehmen.
- e. Dem Notar geht trotz seiner Mitteilung an den Erwerber nicht innerhalb von 4 Wochen berechnet ab dem Datum der vorgenannten Mitteilung des Notars ein Schreiben des Erwerbers zu, in dem dieser (*fakultativ: unter schlüssiger Angabe der Gründe, warum der Erwerbspreis nicht fällig ist bzw. ihm Zurückbehaltungsrechte zustehen*) geltend macht, dass ihm der Anspruch auf Eigentumsverschaffung des Vertragsobjekts weiterhin zustehe bzw. er der Löschung der Vormerkung widerspreche.

Die Eigentumsvormerkung ist Zug-um-Zug gegen Rückzahlung evtl. Zahlungen des Erwerbspreises zu löschen. Kann der Erwerber innerhalb der vorgenannten Frist von 4 Wochen nachweisen, dass ein Teil des Erwerbspreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen oder ersatzweise gegen Hinterlegung des Betrags auf einem vom Notar dann einzurichtenden Notaranderkonto.

Der Notar hat dem Erwerber eingehend erläutert, welche Gefahren mit der Löschung der Vormerkung verbunden sind und ihm empfohlen Adressenänderungen unverzüglich mitzuteilen und auch auf Anfragen des Notars unverzüglich zu reagieren. Den Notar treffen jedoch keine Nachforschungspflichten.

§ 11

Kündigungs- und Rücktrittsrechte

Kein Vertragsteil behält sich ein vertragliches Kündigungs- oder Rücktrittsrecht vor (Ausnahme § 13). Der Bauträger kann seine gesetzlichen Rechte zur Lösung vom Vertrag wegen Zahlungsverzugs des Erwerbers nur schriftlich ausüben.

Die angemessene Frist nach § 323 BGB wird auf 4 Wochen bestimmt.

§ 12

Pauschalierung Schadensersatz

1. Schadenspauschale

Für den Fall, dass der Bauträger aufgrund eines gesetzlichen Rücktrittsrechts von diesem Vertrag zurücktritt bzw. Schadensersatz statt der ganzen Leistung geltend macht, ist er berechtigt, vom Erwerber eine Entschädigung von 5 (fünf) % des vereinbarten Erwerbspreises zu verlangen, sofern der Erwerber nicht nachweist, dass dem Bauträger ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist. Die Entschädigung ist mit dem Zugang der Rücktrittserklärung bzw. der Erklärung über die Geltendmachung des Schadensersatzes statt der ganzen Leistung fällig.

2. Schadensberechnung, Aufrechnung

Bei Schadensberechnungen sind insbesondere Zinsverluste, Werbungskosten, Zeitaufwand für neuen Verkauf, Notar- und Grundbuchkosten des Bauträgers zu berücksichtigen. Die Kosten des Vertrags und des Rücktritts trägt der Erwerber. Eine Aufrechnung des Schadensbetrags mit bezahlten Raten ist zulässig. Eine Rückzahlung geleisteter Raten kann auch direkt an Darlehensgeber des Erwerbers erfolgen.

3. Keine Verzinsung, Keine Erstattung Eigenleistungen

Eine Verzinsung der vom Erwerber geleisteten Zahlungen ist ausgeschlossen. Mehraufwendungen Eigenleistungen werden nicht vergütet.

§ 13

Lösungsrecht für den Erwerber bei Unvermögen des Bauträgers

1. Kündigungsrecht Erwerber

Dem Erwerber wird das Recht eingeräumt, sich vom bauvertraglichen Teil dieses Vertrages durch Kündigung mit Wirkung hinsichtlich der noch nicht erbrachten Bauleistungen zu lösen, ohne dass dadurch die Übereignungsverpflichtung des Bauträgers am Grundbesitz eingeschränkt wird. Dieses Recht steht dem Erwerber nur für den Fall zu, dass der Bau stecken bleibt oder der Bauträger mit der Bauerrichtung erheblich in Verzug ist oder der Bautenstand grobe Mängel aufweist oder über das Vermögen des Bauträgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird.

2. Frist im Insolvenzfall

Im Insolvenzfall ist das Kündigungsrecht jedoch befristet bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Kenntnis des Erwerbers von der Insolvenzeröffnung.

3. Folgen der Kündigung

Die Ausübung des Kündigungsrechtes hat zur Folge, dass hinsichtlich der bereits erbrachten bzw. dinglich gesicherten Leistungen so abzurechnen ist, wie dies im Fall der Nichterfüllungswahl bei einer Insolvenzeröffnung durch den Insolvenzverwalter der Fall wäre. Die Erklärung hat schriftlich zu erfolgen, Abschrift an den Notar wird erbeten.

4. Zusatzklausel bei Kündigung durch einen Erwerber bei Wohnungseigentum

Weitere Voraussetzung ist, dass durch die Kündigung keinem anderen Erwerber ein erheblicher Nachteil entsteht.

§ 14
Kosten, Steuern

1. Vertrags- und Vollzugskosten, Grunderwerbsteuer

Sämtliche durch diesen Vertrag und seinen Vollzug im Grundbuch unmittelbar entstehenden Kosten und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Die Kosten für die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstands und die Kosten einer Bürgschaft trägt der Bauträger. Den Beteiligten ist ihre gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern bekannt gegeben. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist bekannt. Kosten einer Nachgenehmigung oder einer Vollmachtsbestätigung ist vom Vertretenen zu tragen.

2. Grundsteuer

Die Grundsteuer und die sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Abgaben für den Vertragsgegenstand übernimmt der Erwerber ab dem Beginn des auf die Bezugsfertigstellung folgenden Kalendermonats.

3. Umsatzsteuer

a. Verzicht auf Steuerbefreiung (Umsatzsteuer):

Der Veräußerer verzichtet hiermit gemäß § 9 Abs. 1 UStG i.V.m. § 9 Abs. 3 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 9a UStG und optiert hinsichtlich des Verkaufs des Grundbesitzes zur Umsatzsteuer und verpflichtet sich, diese Option nicht zu widerrufen. In diesem Fall findet § 13b UStG (Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers) Anwendung, so dass der Käufer Schuldner der Umsatzsteuer ist.

b. Unternehmer/Keine Betriebsveräußerung:

Der Veräußerer garantiert, dass er den Grundbesitz als Unternehmer i.S. v. § 2 UStG verkauft und keine Betriebsveräußerung i.S. v. § 1 Abs. 1a UStG vorliegt. Der Verkäufer erklärt, dass er die Veräußerung im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Der Käufer erklärt, den Kaufgegenstand für sein Unternehmen zu

erwerben und ab Erwerb als Unternehmer i.S.d. § 2 UStG in Form der Fremdvermietung für sein Unternehmen zu nutzen.

c. Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers:

Die Beteiligten stellen ausdrücklich klar, dass dieser Vertrag noch keine Rechnung i.S.d. § 14 Abs. 4 UStG darstellt. Der Verkäufer verpflichtet sich, Rechnungen über die Kaufpreisraten nach Baufortschritt gemäß § 14 a Abs. 5 UStG ohne Umsatzsteuerausweis auszustellen. In den Rechnungen ist zudem auf die Steuerschuldnerschaft des Käufers mit folgender Angabe hinzuweisen: „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers“.

4. Allgemein:

Verkäufer und Käufer haben die jeweils andere Partei von allen Nachteilen freizustellen, die sich aus einer Unrichtigkeit der vorstehenden Angaben in diesem Abschnitt ergibt. Der Notar hat über die steuerlichen Fragen nicht belehrt und beraten.

§ 15

Verjährung

1. Verjährung Herstellungsanspruch

Die Verjährung der Ansprüche des Erwerbers auf Herstellung des Werks beginnt mit der Abnahme des Werks.

2. Verjährung Zahlungsansprüche

Der Anspruch des Bauträgers auf Zahlung der Vergütung verjährt in 10 Jahren, nach der Fälligkeit des Erwerbspreises.

§ 16
Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

§ 17
Finanzierung

Der Erwerber beabsichtigt nicht, den Erwerbspreis ganz oder teilweise zu finanzieren.

ALTERNATIV

1. Der Erwerber beabsichtigt, den Erwerbspreis ganz oder teilweise zu finanzieren. Allein er hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte bereits vor Eigentumsumschreibung zugunsten deutscher Kreditinstitute, Lebensversicherungen oder Bausparkassen zum Zwecke der Finanzierung des Erwerbspreises mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungs-urkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden, wobei Begriffe wie "Erwerber", "Veräußerer" und "Grundpfandrechtsgläubiger" etc. durch gleichbedeutende ersetzt werden können:

- a. Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Erwerbspreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsver- einbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Erwerbspreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentums- umschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.

- b. Zahlungsanweisung

Zahlungen gemäß Buchstabe a) sind lediglich auf das in § ... genannte Konto bzw. das noch schriftlich mitzuteilende Konto des Ablösegläubigers gemäß dessen Treuhandauftrag zu leisten.

c. Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d. Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche in Bezug auf diese Grundschuld werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Erwerbspreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

2. Der Veräußerer erteilt jedem Erwerber - und mehrere Erwerber sich gegenseitig - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus Vollmacht,

- ihn bei der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zu vertreten und dabei der sofortigen dinglichen Zwangsvollstreckung in den Kaufgegenstand zu unterwerfen sowie
- die den Finanzierungsgrundpfandrechten zugrunde liegenden Zweckerklärungen abzugeben.

Mehrere Erwerber erteilen sich darüber hinaus wechselseitig Vollmacht zur Abgabe der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Rahmen der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten.

Der Notar belehrte den Erwerber über die Auswirkung der Abgabe einer persönlichen Unterwerfungserklärung.

Die Zweckerklärungen müssen jedoch bis zur vollständigen Erwerbspreiszahlung darauf beschränkt sein, dass die Grundpfandrechte nur zur Sicherung des tatsächlich an den Veräußerer ausbezahlten und finanzierten Erwerbspreises verwendet werden dürfen.

Von dieser Belastungsvollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Antrag auf Eintragung des Grundpfandrechts über den beurkundenden Notar des Vertrages, dessen Vertreter im Amt oder einem seiner Sozien beim Grundbuchamt eingereicht wird.

Die Belastungsvollmacht wird durch den Veräußerer unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erteilt.

§ 18

Durchführungsauftrag und Vollmachten

1. Vollzugsvollmacht Notar

Die Beteiligten beauftragen den Notar und seinen jeweiligen Vertreter im Amt und Amtsnachfolger – je einzeln – mit dem Vollzug dieser Urkunde. Ihnen wird Vollmacht erteilt, ohne Beschränkung auf § 15 GBO Anträge und Bewilligungen zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen, zu erläutern, einzuschränken oder zurückzunehmen somit erhält er Vollmacht für sämtliche Verfahrenserklärungen, einschließlich der auch teilweisen Rücknahme von Anträgen und zu Abänderungen. Darüber hinaus erhalten sie Vollmacht, Genehmigungen, Bescheide und Zeugnisse einzuholen und entgegen zu nehmen.

2. Wirksamkeit Genehmigungen

Erforderliche Genehmigungen werden mit ihrem Eingang beim Notar für alle Beteiligten rechtswirksam und gelten diesen als zugegangen. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder sofern Genehmigungen nur unter Bedingungen oder Auflagen erteilt sind.

3. Vollzugsvollmacht Notarmitarbeiter

Die Vertragsschließenden bevollmächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger mit dem Recht zur ganzen oder teilweisen Vollmachtsübertragung:

Notarfachangestellte

- a. Tanja Roden,
 - b. Stefanie Schulz,
 - c. Jutta Schmidt,
- Geschäftsadresse Lienustraße 1, 23730 Neustadt in Holstein,
- und zwar jeder für sich allein -

alle zur Änderung, Ergänzung und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen schuldrechtlichen und verfügenden Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen in seinem Namen vorzunehmen, Einigungen, insbesondere die Auflassung zu erklären, Bewilligungen nach der Grundbuchordnung abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen und ferner Änderungen der Teilungserklärung nach § 8 WEG mit Nachtrag hierzu zu bewilligen und zu beantragen sowie Dienstbarkeiten zu bestellen und Löschungen von eingetragenen Belastungen zu bewilligen und zu beantragen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmachten werden unbedingt erteilt und sind in Bestand und Wirksamkeit vom übrigen Urkundeninhalt unabhängig.

Diese Vollzugsvollmachten sollen nur die Vertragsabwicklung erleichtern; ihre Erteilung ist den Vertragsschließenden ausdrücklich freigestellt. Die Vollmachten können nur zu Beurkundungen oder Beglaubigungen beim Urkundsnotar, dessen Amtsvertreter oder Amtsnachfolger verwendet werden; sie erlöschen einen Monat nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Eine Verpflichtung der Bevollmächtigten zum Tätigwerden besteht nicht. Im Innenverhältnis gegenüber den Bevollmächtigten wird jedoch bestimmt, dass die Auflassung nur erklärt werden darf, wenn der in dieser Urkunde genannte Zahlungsnachweis vorliegt.

§ 19
Genehmigung

Zur Wirksamkeit dieses Vertrags ist die Sanierungsgenehmigung gemäß § 144 BauGB erforderlich.

Diese wird durch den beurkundenden Notar angefordert.

Der Veräußerer erklärt hierzu, dass er mit der Stadt Neustadt in Holstein bereits eine Ablösevereinbarung geschlossen hat und die Genehmigung erteilt wird.

§ 20
Unverbindliche Schlichtungsklausel

Sollte es zwischen uns, den Vertragsschließenden, zu Konflikten kommen, werden wir diese mündlich verhandeln und eine einvernehmliche, an den Interessen der Vertragsschließenden orientierte und in die Zukunft gerichtete Lösung anstreben.

Der Notar hat uns darauf hingewiesen, dass der Schlichtungs- und Schiedsgerichtshof deutscher Notare (SGH) ein Schlichtungsverfahren zur Verfügung stellt, wenn die direkten Verhandlungen zu keinem Ergebnis führen. Unter der Leitung eines erfahrenen und unabhängigen Schlichters könnten wir dort selbstbestimmt unseren Konflikt weiterbearbeiten (Informationen und Kontaktdaten zum SGH unter www.dnotv.de).

Eine Klage betrachten wir als letztes Mittel. Unsere rechtlichen Berater sollen uns vorrangig bei den vorgenannten Verhandlungslösungen unterstützen.

Wir stellen klar, dass diese Absichtserklärungen der Einleitung eines Gerichtsverfahrens/Schiedsgerichtsverfahrens nicht entgegenstehen.

§ 21
Hinweise, Belehrungen

Die Beteiligten wurden vom Notar nach §§ 17 BeurkG ausführlich belehrt.

Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere über die wesentlichen Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung und der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Weiter hat der Notar auf Folgendes hingewiesen:

- Es besteht eine Haftung auch des Erwerbers für nicht bezahlte Erschließungskosten und Hausanschlüsse, es können Sicherstellungen für das Risiko der Inanspruchnahme vereinbart werden.
- Es entsteht Grunderwerbsteuer.
- Alle Beteiligten haften gesamtschuldnerisch für die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer, die aus diesem Vertrag entsteht.
- Zur Rechtswirksamkeit des Vertrags und aus steuerlichen Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden, da ansonsten das Risiko der Gesamtnichtigkeit des Vertrags besteht; von der Beurkundungspflicht umfasst sind auch evtl. bereits geleistete Zahlungen etwa Reservierungsgebühren.
- Der Eigentumsübergang findet erst mit der Umschreibung im Grundbuch statt; die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Auflassung erklärt ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.
- Der Bauträger ist zur Erstellung und Herausgabe der Planungsunterlagen gemäß § 650n BGB und der sonstigen Unterlagen an den Erwerber oder einen Dritten verpflichtet.
- Der Veräußerer übernimmt für die Erreichung steuerlicher Ziele des Erwerbs keine Haftung und durch ihn keine steuerliche Beratung erfolgt ist; der Veräußerer empfiehlt dem Erwerber, eine steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.
- Die Nachweispflichten in Bezug auf das Barzahlungsverbot und die weiteren Regelungen des § 16a GwG.

Über die steuerlichen Folgen des Vertrags hat der Notar die Beteiligten nicht beraten. Er hatte hierzu auch keinen Auftrag.

§ 22
Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde erhalten:

digital qualifiziert signierte Datei:

- das Amtsgericht – Grundbuchamt –

beglaubigte Abschrift:

- etwaige Finanzierungsgläubiger des Erwerbers (auf Anforderung)
- die Stadt Neustadt in Holstein

einfache Abschrift:

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –
- Ablösegläubigerin (auf Anforderung)

einfache Datei:

- die Vertragsparteien
- der Gutachterausschuss

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, nebst Anlagen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: