

V e r h a n d e l t

zu Heiligenhafen

am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Hans-Ferdinand Köhler**

mit dem Amtssitz in Heiligenhafen, im Bezirk  
des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts

erschienen heute in meinem Geschäftszimmer:

1. Herr Udo Schwarzburg, geboren am 19.12.1963  
geschäftsansässig in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19  
- dem Notar von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der ihm in der Urkunde vom  
24.02.2021 -UR-Nr.: 193/2021 des Notars Dr Guido Tögel/Ahrensburg - erteilten Vollmacht,  
die mir im Original vorgelegen hat und dieser Urkunde in Kopie beigelegt ist, für

die Baltic Five GmbH & Co. KG  
HRA 9460 HL, Amtsgericht Lübeck

- nachfolgend "Verkäufer" genannt -

2. Herr ??, geboren am ??  
wohnhaft in ??,  
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis -  
Steueridentifikationsnummer:.....

2. Frau ??, geborene ??, geboren am ??  
wohnhaft ebenda  
- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis -  
Steueridentifikationsnummer:.....

- zu 2) und 3) nachfolgend auch "Käufer" genannt -

Der Käufer bestätigt, dass ihm gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG mindestens zwei Wochen vor  
der heutigen Beurkundung sowohl der beabsichtigte Text des Vertrages als auch eine Kopie  
der in diesem Vertrag wiederholt genannten Bezugsurkunde, UR-Nr.: 203/2021 des Notars

Hans-Ferdinand Köhler zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunden auch durch Rücksprache mit dem Notariat auseinander zu setzen.

Der Notar fragte sodann, ob er (oder eine ihm beruflich verbundene Person) mit der vorliegenden Angelegenheit bereits außerhalb seiner notariellen Amtstätigkeit vorbefasst war (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG); dies verneinten die Erschienenen.

Auf Ersuchen der Erschienenen und ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen entsprechend beurkunde ich wie folgt:

## Bauträgervertrag

### I Vorbemerkungen

1.

Die Baltic Five GmbH & Co. KG ist Eigentümer des folgenden im Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg i.H. von Heiligenhafen Blatt 7943 eingetragenen Grundbesitzes:

Flurstücke 294 und 298 der Flur 003 in der Gemarkung Heiligenhafen, Gebäude- und Freifläche, Dazendorfer Weg, groß 446 qm

Der Grundbesitz ist unbelastet.

2.

Die Baltic Five GmbH & Co. KG ist ferner Eigentümer zu einem Anteil von 1/1 des folgenden, im Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg i.H. von Heiligenhafen Blatt 7985 eingetragenen Grundbesitzes:

Flurstücke 268, 296 und 300 Flur 003 ,( nachfolgend auch "**Geh- und Fahrwege**" genannt)

Der Grundbesitz ist unbelastet.

Der Notar hat die elektronischen Grundbücher am eingesehen.

Der Grundbuchbestände wurden mit den Parteien erörtert.

3.

Die Baltic Five GmbH & Co. KG erstellt z.Zt. auf in I Ziff. 1 genannten Grundbesitz eine Wohnungseigentumsanlage bestehend aus insgesamt ?? Wohneinheiten.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum soll nach der vom amtierenden Notar beurkundeten Teilungserklärung, UR-Nr. 203/2021 vom 02.03.2021 erfolgen. Die Urkunde, enthält auch die Baubeschreibung für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum, den Verwaltervertrag und die Miteigentümerordnung betreffend den Geh- und Fahrweg. Die Urkunde 203/2021 liegt bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist und sie auf das Vorlesen sowie das Beifügen zu dieser Niederschrift verzichten.

Mit Vollzug der Teilungserklärung wird u.a. das heutige Vertragsobjekt gebildet, nämlich

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Heiligenhafen, Flur 003, Flurstücke 294 und 298 Gebäude- und Freifläche, Dazendorfer Weg verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ?? bezeichneten Wohneinheit im ?? und dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. SN AB ?? bezeichneten Abstellraum.

Zugunsten des Wohnungseigentums wird dem Wohnungseigentümer in Form einer Grunddienstbarkeit zudem ein Nutzungsrecht an einer Stellplatzfläche übertragen und zugewiesen.

4.

Der Plan des verkauften Wohnungseigentums sowie der Plan, aus dem sich das Nutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz ergibt, wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt; sind dieser Urkunde als **Anlage 1 und 2** beigeheftet.

5.

Der Veräußerer weist darauf hin, dass angrenzend an diese Wohnungseigentumsanlage weitere Wohnungseigentumsanlagen entstehen werden, die allesamt über einen gemeinsamen Geh- und Fahrweg(s.u. I. Ziffer 2) erreichbar sein werden. An diesem Geh- und Fahrweg soll jeder Wohnungseigentümer Miteigentümer werden. Auf diesem Geh- und Fahrweg werden u.a. auch Pkw - Stellflächen erstellt, die einzelnen Wohnungseigentümern zur Nutzung überlassen und die zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentums dinglich gesichert werden. Zur Abicherung der Ver- und Entsorgung( z.B. Schmutzwasserleitungen, Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser) des Vertragsgegenstandes werden weitere Dienstbarkeiten und Reallasten in Abteilung II der Grundbücher einzutragen sein. So soll beispielsweise die Versorgung mit Wärmeenergie an ein Energie- Dienstleistungsunternehmen (Contractor) übertragen werden.

## II. Verkauf

1.

Die Baltic Five GmbH & Co. KG

verkauft hiermit an

??

- je zur ideellen Hälfte -

1.

den in Abschnitt I Ziffer 1. aufgeführten Grundbesitz

und

2.

einen Miteigentumsanteil von 1/59-tel an dem in Abschnitt I Ziffer 2 ( Geh- und Fahrweg) aufgeführten Grundbesitz, wobei die in der Anlage 3 rot umrandete, unvermessene Fläche aus dem Flurstück 296 nicht mitverkauft wird. Die Anlage 3 wurde den Vertragsbeteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt.

3.

Ferner wird ein grundbuchlich gesichertes Kfz-Stellplatz-Nutzungsrecht mitverkauft.

-vorstehende Ziffern 1., 2. und 3. werden im Folgenden auch „Vertragsgegenstand“ oder "Vertragsobjekt, - genannt.

Das Kfz - Stellplatz - Nutzungsrecht bezieht sich auf die mit STP ?? bezeichnete und sich aus der **Anlage 2** ersichtlichen Fläche(rot umrandet).

Nach der Teilungserklärung vom UR-Nr. 203/21 des beurkundenden Notars und IX dieses Vertrages ist die Baltic Five GmbH & Co. KG als aufteilender Eigentümer zur Zuweisung des Kfz - Stellplatz - Nutzungsrechtes auf dem in I. Ziffer 2 genannten Grundstück berechtigt. Als Bevollmächtigter der Baltic Five GmbH & Co. KG ordne ich nunmehr dem jeweiligen Erwerber des vertragsgegenständlichen Wohnungsgrundbuchs das Kfz - Stellplatz - Nutzungsrecht auf der mit STP ?? bezeichneten und sich aus der **Anlage 2** ersichtlichen Fläche(rot umrandet) zu.

### III. Kaufpreis

1.

1.1

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt

- I Ziff. 1.1. beträgt ?? €

(in Worten ?? Euro)

- I Ziff. 1.2. 2.500,00 €

(in Worten: zweitausendfünfhundert Euro).

- I Ziff. 1.3. 10.900,00 €

(in Worten: zehntausendneunhundert Euro)

Der Gesamkaufpreis in Höhe von ?? € ist ein Festpreis.

Der Kaufpreis enthält sämtliche Kosten für die Herstellung des Vertragsobjektes( Teileigentum/Wohnungseigentum/Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte) gemäß der Baubeschreibung, einschließlich der Kosten der Vermessung und Gebäudeeinmessung. Eventuelle Lohn- bzw. Materialpreiserhöhungen gehen zulasten des Bauträgers. Der Verkäufer trägt ebenfalls alle Erschließungsbeiträge i.S.d. Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur Fertigstellung des Vertragsobjektes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde. Außerdem trägt der Verkäufer alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Er-

schließung des Vertragsobjektes sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

2.

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen für die vorgenannte Kaufpreise sind, dass

2.1.

der Vertrag rechtswirksam ist. Dies ist mit Unterschriftsleistung unter diesen Vertrag der Fall.

2.2.

eine Auflassungsvormerkung für den Erwerber am Vertragsobjekt eingetragen ist, wobei dieser Vormerkung nur solche Rechte im Range vorgehen dürfen, deren Bestellung der Erwerber zugestimmt (z.B. eine Finanzierungsgrundschuld), bzw. zu deren Eintragung er den Bauträger bevollmächtigt hat( s.u. Abschnitt IX).

2.3.

die Lastenfreistellung gesichert ist.

2.4.

die Baugenehmigung erteilt wurde. Der Bauträger erklärt, dass die Baugenehmigung am 11.06.2020.

2.5.

der Bauträger dem Erwerber eine Bürgschaft der Sparkasse Holstein i.H.v. 5 % (fünf Prozent) des vereinbarten Kaufpreises als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel stellt.

Ist diese Sicherheit bei Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung noch nicht gestellt, so kann der Erwerber stattdessen zur Sicherheit 5 % des Gesamtkaufpreises von der ersten Abschlagszahlung einbehalten, sodass die Baubeginnsrate nur 25% statt 30 % des Kaufpreises beträgt. Dieser Einbehalt ist an den Bauträger zu zahlen, sobald nachträglich die vereinbarte Bürgschaft gestellt wird oder das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist und die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, also im Regelfall zeitgleich mit der Fertigstellungsrate. Schadensersatzansprüche wegen schuldhaft verspäteter Herstellung kann der Erwerber bei Zahlung des Einbehalts abziehen. Wegen unwesentlicher Mängel kann nach dem Gesetz im Regelfall nur das Doppelte der geschätzten Mängelbeseitigungskosten einbehalten werden.

Die Erschienenen beauftragen den Notar hiermit, das Original dieser Erklärung für den Erwerber zu verwahren. Der Notar wird sie dem Erwerber auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben. Die Sicherheit ist an die Sparkasse Holstein zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Der Veräußerer wird dem Notar mitteilen, wann nach seiner Auffassung die Voraussetzungen für die Rückgabe der Sicherheit vorliegen. Der Notar hat dem Erwerber hiervon Mitteilung an die ihm zuletzt bekannte Adresse zu geben. Sofern der Erwerber der Rückgabe nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung widerspricht, hat der Notar die Bürgschaft herauszugeben. Im Fall des Widerspruchs des Erwerbers hat der Notar die Bürgschaft weiter zu verwahren, bis er vom Erwerber zur Herausgabe an ihn oder die Bank aufgefordert wird. Die Herausgabe der Bürgschaft soll für den Notar jedoch verpflichtend sein, wenn der Käufer die Freigabe in

dem Abnahmeprotokoll erklärt hat.

Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist,

dass der Notar den Eintritt der Voraussetzungen 2.1.) bis 2.3) durch schriftliche Mitteilung an den Erwerber bestätigt. Die Beteiligten beauftragen den Notar, die Fälligkeitsmitteilung durch Einwurfeinschreiben an die eingangs genannte Adresse der Erwerber zu versenden; der Bauträger erhält eine einfache Abschrift zur Kenntnis.

3.

Der Kaufpreis ist in sieben Abschlagszahlungen nach Baufortschritt wie folgt zu zahlen:

3.1.

30 % nach Beginn der Erdarbeiten,

3.2.

28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,

3.3.

12,6 % nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung

3.4.

6,3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation(Heizung-, Sanitär- und Elektroanlagen)

3.5.

6,3% nach Fertigstellung des Innenputzes( ausgenommen Beiputzarbeiten) und des Estrichs

3.6.

13,3 % nach Bezugsfertigkeit, Fertigstellung der Fliesen- und Fassadenarbeiten und Zug um Zug gegen Besitzübergabe

3.7.

3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, einschließlich der Außenanlagen.

Vorstehende Abschlagszahlungen sind binnen 14 Tagen zu erbringen (Zahlungseingang auf dem Konto der Gläubigerin entscheidet), nachdem sowohl die vorbezeichneten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen als auch der Bauträger den Erwerber unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters schriftlich zur Zahlung aufgefordert hat. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne weitere Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind die ausstehenden Beträge unbeschadet eines weitergehenden gesetzlichen Schadensersatzanspruches mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

4.

Zahlungen sind ausschließlich auf das bei der Sparkasse Holstein geführte Sonderkonto des Verkäufers

IBAN: DE.....

BIC: .....

zu zahlen,

es sei denn, die Sparkasse Holstein hat der Zahlung auf ein anderes Konto zugestimmt. Der Verkäufer hat seine Zahlungsansprüche gegen den Käufer an die Sparkasse Holstein abgetreten, was hiermit angezeigt wird.

#### IV. Bauverpflichtung

1.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu errichten und technisch einwandfrei unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach Maßgabe der Baubeschreibung herzustellen. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem technischen Stand, den technischen Regelwerken und den gesetzlichen Anforderungen im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung, dem ..... Änderungen nach diesem Zeitpunkt, insbesondere Änderungen von technischen Regelwerken oder gesetzlichen Änderungen, werden nur berücksichtigt, wenn die nach gesetzlicher Anordnung auch für dieses Bauvorhaben mit der genannten Bauantragsstellung bereits zwingend gelten oder aufgrund anderer Umstände sonst kein genehmigtes Bauvorhaben mehr vorliegen würde. Bei Zweifeln geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. In die Baupläne der Wohnungseigentumsanlage etwaig eingezeichnete Möblierungen oder sonstige Ausstattungsgegenstände sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Haustechnische Installationen, wie z. B. gegebenenfalls erforderliche Rohrschächte für Wasser- und Abwasserleitungen oder Lüftungsrohre, können regelmäßig erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden und sind daher in den Grundrissplänen noch nicht oder nicht vollständig dargestellt. Zudem können sich Wandstärken oder sonstige Maße von Bauteilen noch aufgrund statischer Anforderungen ändern. Solche Änderungen werden vom Erwerber übernommen.

Soweit die Baubeschreibung Erklärungen enthält, die von Vereinbarungen in dieser Urkunde abweichen oder ihnen widersprechen, gilt dieser Urkundstext als vereinbart.

2.

*Es werden keine Sonderwünsche vereinbart/Als Sonderwunsch wird vereinbart:*

Der vertragsgegenständliche Stellplatz kann ggf. mit einem Elektroanschluss für E-Ladestationen ausgestattet werden. Dies kann auf Wunsch im Rahmen der Sonderwunschbearbeitung geprüft und angeboten werden. Der Veräußerer weist darauf hin, dass die Ladestation selbst nicht Bestandteil Leistung des Veräußerers ist, diese ist von dem Erwerber selbst anzuschaffen, zu installieren und später sodann auf eigene Kosten zu unterhalten.

3.

Der Bauträger behält sich einseitige Änderungen gegenüber der Baubeschreibung samt Bauplänen vor, soweit sie auf nachträglichen behördlichen Auflagen beruhen oder sich

sonst nachträglich rechtlich oder technisch als erforderlich erweisen. Ebenfalls zulässig sind Änderungen auf Wunsch anderer Erwerber, soweit das Sondereigentum des Erwerbers nicht betroffen ist. Alle Abweichungen müssen dem Erwerber zumutbar sein; sie dürfen den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

4.

Folgende Abweichungen der bisherigen Bauausführung von der Baubeschreibung erkennt der Erwerber angesichts des fortgeschrittenen Bautenstands als vertragsmäßig an:

.....

5.

Die Wohnfläche beträgt ca. ?? qm (in Worten: ?? Quadratmeter) - berechnet nach der Wohnflächenverordnung (BGBl. 2003 I, S. 2346). Bei Balkonen, Loggien, Dachterrassen, im Sondereigentum stehenden Teilen von Laubengängen und Terrassen wurde diese Fläche bei einer Größe von bis zu 20 qm jeweils mit 50 %, die darüberhinausgehende Fläche mit 25 % der Grundfläche angerechnet.

Ein mögliches Flächenmindermaß von bis zu 2 % muss der Erwerber hinnehmen, ohne dass ihm deshalb Mängel- oder Schadensersatzansprüche etc. zustehen. Auch bei größeren Abweichungen können Ansprüche lediglich hinsichtlich der 2 % übersteigenden Flächenabweichung geltend gemacht werden.

*evtl. bei Finanzierung durch KfW-Kredit*

*6. KfW-Schutzklausel*

*6.1. Energieeffizienzhaus-Niveau*

*Der Erwerber hat zur Finanzierung des Kaufpreises ein KfW-Förderdarlehen beantragt. Vor diesem Hintergrund wird als Beschaffenheit vereinbart, dass das Bauwerk das Energieeffizienz-Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55] nach den Vorgaben des KfW-Förderkredits Nr. 153 in der zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der KfW am xx.xx.xxxx [Datum Antragseingang siehe Kreditvertrag] geltenden Fassung erreicht. Die im Übrigen vereinbarte Beschaffenheit und etwaige weitergehende Verpflichtungen des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.*

*6.2. Übergabe von Unterlagen*

*Zum Nachweis des vereinbarten Effizienzhaus-Niveaus hat der Verkäufer spätestens mit Fertigstellung die für eine eventuelle Prüfung des Förderantrags durch die KfW erforderlichen Unterlagen zu erstellen und dem Erwerber zu übergeben. Dieser Anspruch verjährt nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach der Kreditzusage durch die KfW.*

## V. Fertigstellungstermin

1.

Das Vertragsobjekt ist voraussichtlich am 31.12.2022 fertiggestellt, wobei der Verkäufer zu einer früheren Fertigstellung berechtigt ist. Geschuldet ist die vollständige Fertigstellung jedoch erst zum 30.09.2023 Außenanlagen, wie z.B. Rasensaat, können witterungsbedingt ggf. später hergestellt werden.



2.

Die Fristen verlängern sich jeweils um vom Bauträger nicht zu vertretende Bauverzögerungen (z.B. durch höhere Gewalt, Arbeitskampf, wetterbedingte oder pandemiebedingte Unmöglichkeit der Baufortführung) und Verzögerungen durch Sonderwünsche. Derartige Verzögerungen hat der Verkäufer dem Erwerber unverzüglich mitzuteilen.

3.

Wegen verspäteter Fertigstellung kann der Erwerber nur zurücktreten, wenn er dem Bauträger erfolglos eine Nachfrist von mindestens 60 Tagen gesetzt hat. Der Rücktritt kann frühestens einen Monat nach dem vereinbarten Fertigstellungstermin erklärt werden. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform.

## VI. Abnahme, Besitzübergang

1.

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und erstellten Geh- und Fahrwegs nach vollständiger Fertigstellung aller gegenüber dem Erwerber aufgrund dieses Vertrags geschuldeten Arbeiten.

Auf Verlangen des Veräußerers sind die Arbeiten jedoch bereits nach bezugsfertiger Herstellung abzunehmen. Mit Abnahme des Sondereigentums ist auch das Gemeinschaftseigentum abzunehmen, soweit dieses zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist; entsprechendes gilt für den Geh- und Fahrweg. Arbeiten, die erst nach Abnahme des Sondereigentums erbracht werden, sind jeweils nach Fertigstellung abzunehmen. *Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.*

Den Abnahmetermin setzt der Bauträger mit einer Frist von 14 Tagen fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in einem Abnahmeprotokoll schriftlich niederzulegen. In diesem Protokoll sind etwaige Vorbehalte wegen Mängeln aufzunehmen, ebenfalls etwaige Einwendungen hiergegen. Mit seiner Unterschrift erkennt der Bauträger nicht die Berechtigung der Vorbehalte des Erwerbers an, sondern nimmt davon nur Kenntnis. Jeder Teil erhält eine Abschrift des Protokolls. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

Der Notar hat auf die mit der Abnahme eintretenden Rechtswirkungen hingewiesen.

*Damit bei dem eigentlichen Abnahmetermin möglichst keine Mängel oder Restarbeiten mehr vorhanden sind, werden die Vertragsparteien eine gemeinsame Vorbegehung des Sondereigentums ca. 10 Tage vor dem eigentlichen Abnahmetermin durchführen, um etwaige Mängel oder Restarbeiten am Sondereigentum festzustellen, sodass diese möglichst noch bis zum eigentlichen Abnahmetermin erledigt werden können. Auch zu dieser Vorbegehung wird der Veräußerer mit einer Frist von mindestens 7 Tagen einladen. Die vorbereitende Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird mit dem unter VII erwähnten Sachverständigen erfolgen, der eine Empfehlung geben soll, die sich auf die Abnahmefähigkeit, etwaig vorhandene Mängel und ggf. noch zu erbringende Restarbeiten betreffend das Ge-*

*meinschaftseigentum bezieht. Die Teilnahme an dieser Begehung ist nicht verpflichtend. Das Ergebnis der Begutachtung und Empfehlung wird dem Erwerber vor dem eigentlichen Abnahmetermin übermittelt. Der Erwerber erhält hierdurch Gelegenheit Einwendungen und Ergänzungen vorzutragen; der Erwerber ist an die Empfehlungen des Sachverständigen nicht gebunden.*

2.

Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Erwerber über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Der Veräußerer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt und die Abnahme durchgeführt ist. Der Veräußerer kann den Vertragsbesitz nach Ermessen auch nach dessen bezugsfertiger Herstellung und Abnahme - also vor vollständiger Fertigstellung - übergeben. Die Übergabe kann jedoch verweigert werden, wenn der Erwerber nicht alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Sollten zu diesem Zeitpunkt noch Restarbeiten erforderlich sein, ist der Erwerber berechtigt, einen angemessenen Teilbetrag der Restkaufpreisrate zurückzubehalten.

Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

## VII. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft

1.

Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums an der Wohnanlage und der Benutzung derselben und des Sondereigentums ergibt sich aus der eingangs genannten Teilungserklärung, die auch die Gemeinschaftsordnung enthält.

2.

Der Erwerber tritt im Innenverhältnis bereits mit dem Tag des Besitzübergangs in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ein.

Insbesondere ist er ab diesem Tag zur Zahlung des Wohngelds und der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Der Veräußerer erteilt dem Erwerber Vollmacht - bei mehreren Erwerbern jedem einzeln -, ihn bezüglich des Kaufobjekts in der Wohnungseigentümerversammlung zu vertreten bzw. wird - soweit eine Vertretung nicht möglich ist - insoweit entsprechend der Weisungen des Erwerbers abstimmen.

*3. Der Veräußerer wird zeitnah nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher eine erste Eigentümerversammlung einberufen. In dieser ersten Eigentümerversammlung soll über die Bestellung des Sachverständigen entschieden werden, der im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des Gemeinschaftseigentums eine Begutachtung vornehmen und betreffend dieser Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Empfehlung aussprechen soll. Der Veräußerer wird dazu einen Sachverständigen vorschlagen, der auch hinsichtlich der Begleitung/Kontrolle des Bauablaufes beauftragt wird und daher über entsprechende Detailkenntnisse verfügt. Auch an diesen Vorschlag ist der Käufer nicht gebunden.*

## VIII. Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln

1.

Der Grundbesitz ist lastenfrei zu übereignen. Mitübernommen werden eventuell noch einzutragende Rechte in Abt. II, die gemäß Abschnitt I Ziff. 1 notwendig sein sollten.

2.

Für Mängel des Bauwerkes gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag, für Mängel des Grundstücks und etwaig mitverkaufter beweglicher Sachen die Bestimmungen über den Kaufvertrag.

Der Bauträger weist darauf hin, dass normaler Verschleiß keinen Sachmangel darstellt, ebenso wenig die Nutzungsspuren durch die bereits in die anderen Wohnungen eingezogenen Nutzer.

3.

Hinsichtlich des Grundstücks werden Schadensersatzansprüche wegen der Grundstücksgröße und Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen, ausgenommen Grundstücksängel, wegen derer das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet werden kann oder die zu Sachmängeln am Bauwerk führen oder die auf einer Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung beruhen.

Unberührt bleibt die Haftung aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Bauträger die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Bauträgers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Bauträgers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4.

Der Erwerber ist verpflichtet, dem Veräußerer oder von ihm beauftragten Dritten den Zugang zur Wohnung zu gewähren, um Mängel zu beseitigen, aufgrund derer der Veräußerer seitens Dritter haftbar gemacht werden könnte.

5.

Dem Erwerber ist bekannt, dass bei Übergabe des Vertragsgegenstandes möglicherweise noch Bauarbeiten in dieser Wohnanlage oder angrenzender Wohnanlagen durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen, z.B. Lärm oder Staub, führen können. Schadensersatzansprüche aus diesen Umständen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

## IX. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, der Miteigentümerordnung gemäß § 1010 BGB sowie zur Bestellung von Dienstbarkeiten

1. Der Veräußerer weist darauf hin, dass die derzeitige Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung sowie die Miteigentümerordnung noch ergänzt, möglicherweise inhaltlich auch noch geändert werden muss. Die Notwendigkeit einer Anpassung kann sich insbesondere durch Änderungswünsche späterer Käufer, Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder bautechnische Notwendigkeiten ergeben.

Dementsprechend wird dem Veräußerer hiermit die unwiderrufliche Vollmacht erteilt zur Änderung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung sowie der Miteigentümerordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie zur Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang stehender Erklärungen. Diese Vollmacht gilt gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, unbeschränkt und über den Tod des Käufers hinaus. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Der Veräußerer ist jedoch bei Ausübung der vorstehend dargelegten Vollmacht dem Käufer gegenüber dergestalt beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Lage, Größe, Grundriss und Umfang des gekauften Sondereigentums, etwaiger Sondernutzungsrechte sowie des Miteigentums an dem Geh- und Fahrweg nicht geändert werden dürfen. Auch darf der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums des betreffenden Erwerbers bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Sämtliche Kosten eventueller Änderungen, insbesondere eventuell notwendiger Zustimmungserklärungen von Grundpfandrechtsgläubigern, hat der Veräußerer zu tragen. Diese Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger oder vor dem mit dem Notar in Sozietät verbundenen Notar Dierkes ausgeübt werden.

Kann der Notar die Einhaltung der Vollmachtsbeschränkung selbst nicht überprüfen, ist er berechtigt, zuvor die Zustimmung des Käufers zur beabsichtigten Änderung einzuholen. Der Käufer ist verpflichtet, im Falle der Rechtsnachfolge dafür Sorge zu tragen, dass sein Rechtsnachfolger dem Verkäufer eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilt mit der Verpflichtung, einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Die Vollmacht und die vorstehenden Verpflichtungen erlöschen, zwei Jahre nachdem das Eigentum an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des vertragsgegenständlichen Gebäudes auf einen Erwerber umgeschrieben ist.

2. Im vorgenannten Umfang wird dem Veräußerer weiterhin eine unwiderrufliche Vollmacht erteilt, Dienstbarkeiten jedweder Art, die der Absicherung von Geh- und Fahrtrechten, Pkw-Abstellflächen, Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie der Versorgung mit Heizwärme und der entsprechenden Abnahmeverpflichtung dienen, zugunsten des Käufers und anderer Wohnungseigentümer sowie zugunsten von öffentlichen oder privaten Versorgungsträgern an den in den einzelnen Erwerbsverträgen festgelegten Vertragsgegenständen sowie an den im Grundbuch von Heiligenhafen Blatt 7985 zu bestellen und diesen Rang vor der Auflassungsvormerkung des Erwerbers sowie vor Belastungen in Abt. III zu verschaffen. Auch und insbesondere berechtigt diese unwiderrufliche Vollmacht zur Abgabe sämtlicher Willenserklärungen - auch berichtiger oder abändernder Art - die erforderlich sind, um die in Anlage 9 der Bezugsurkunde dargelegten Dienstbarkeiten zur Eintragung zu bringen. Auch diese Vollmacht gilt gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, unbeschränkt und über den Tod des Käufers hinaus. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Von diesen Vollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar (oder seinem Vertreter, Notariatsverwalter oder Amtsnachfolger) Gebrauch gemacht werden. Der Notar hat die Einhaltung der im Innenverhältnis bestehenden Beschränkungen zu überwachen und dem Erwerber mitzuteilen, wenn von dieser Vollmacht Gebrauch gemacht wurde. Im Außenverhältnis unterliegt diese Vollmacht keinen weiteren Einschränkungen.

X. Miteigentümerordnung gem. § 1010 BGB (sofern noch nicht eingetragen!!)

**Miteigentümerordnung gemäß § 1010 BGB für den der gemeinschaftlichen Infrastruktur dienenden Geh- und Fahrweg sowie der sonstigen gemeinschaftlich genutzten Vorrichtungen und Anlagen.**

## Miteigentümerordnung gem. § 1010 BGB

### I.

1. Im Grundbuch des AG Oldenburg von Heiligenhafen Blatt 7985 ist die Baltic Five GmbH & Co. KG - nachstehend „Baltic Five“ - als Eigentümer folgenden Grundbesitzes eingetragen: Flurstücke 268, 296 und 300 der Flur 003 in der Gemarkung Heiligenhafen, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche.

Die vorgenannten Flurstücke sind zu nutzen in dem aus der Anlage ersichtlichen

- als Geh- und Fahrwege einschließlich Feuerwehrezufahrt,

- als Kfz-Abstellplätze

und

- als Müllstandorte.

Nicht umfasst von dieser Miteigentümerordnung ist der in der Anlage 3 rot umrandete Bereich.

Insgesamt werden vorgenannte Flurstücke von den Eigentümern bzw. Bewohnern der angrenzenden Wohnungseigentumsanlagen genutzt. Es handelt es sich um 5 Wohnungseigentumsanlagen mit insgesamt 52 Einheiten, zzgl. der 7 Einheiten, die auf den Flurstücken 283 und 285 errichtet werden.

Auf jedes Sondereigentum i.S. des WEG, eingetragen in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern entfällt ein Anteil 1/59stel Miteigentum an den vorgenannten Grundstücken; der Anteil des Eigentümers der Flurstücke 283 und 285 beträgt 7/59.

2. Jeder Miteigentümer ist zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Grundstücks im Rahmen des § 743 Abs. 2 BGB befugt, soweit nicht Grunddienstbarkeiten über die Nutzung von Müllstandorten oder Kfz-Abstellplätzen entgegenstehen.

3. Die Verwaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung der Flurstücke obliegt den Miteigentümern gemeinsam.

Die Miteigentümer vereinbaren hiermit, dass ein Verwalter für das vorgenannte Gemeinschaftsgrundstück bestellt wird.

Zum ersten Verwalter für die Dauer von drei Jahren ab dem Tag der Eintragung dieser Miteigentümerordnung wird bestellt:

Hausverwaltung Martens und Werner, Schulstraße 4, 23774 Heiligenhafen

Die durch die Bewirtschaftung, Instandhaltung, Instandsetzung, Verkehrssicherung und Verwaltung des Eigentums entstehende Kosten werden unter den Miteigentümern verteilt. Entsprechendes gilt für alle erzielten Einnahmen.

Für die Abrechnung und Verwaltung gilt Folgendes:

3.1. Jeder Eigentümer eines Sondereigentums in den fünf Wohnungseigentumsanlagen ist mit einem Anteil von 1/59 an Kosten und Einnahmen beteiligt.

3.2. Der Eigentümer der Flurstücke 283 und 285, eingetragen im Grundbuch von Heiligenhafen Blatt 7885, ist an den anfallenden Kosten und Einnahmen mit Anteil von 7/59 beteiligt.

3.3. Die vom Verwalter jährlich im Nachhinein zu erstellende Jahresabrechnung ist

eine Einnahmen-/Ausgabenabrechnung. Die Verwaltung dieses Grundstücks erfolgt entsprechend den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Verwalter ist insbesondere befugt, von den Miteigentümern angemessene Vorauszahlungen zu verlangen. Er ist verpflichtet, jährlich eine Eigentümerversammlung abzuhalten, in der - ähnlich einem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft - u.a. der Haushaltsplan, die Höhe der Abschlagszahlungen, seine Bestellung und Abberufung beschlossen wird.

3.4. Auf jedes der in den fünf Wohnungseigentumsanlagen bestehenden Sondereigentumsrechte entfällt eine Stimme; der Eigentümer der Flurstücke 283 und 285 hat sieben(7) Stimmen. Diese Stimmgewichtung wird damit begründet, dass in den fünf Wohnungseigentumsanlagen insgesamt 52 Wohnungseigentumseinheiten gebildet werden sollen. Demgegenüber werden in dem auf den Flurstücken 283 und 285 zu errichtenden Gebäude insgesamt 7 Wohnungen errichtet, ohne dass hieran Wohnungseigentum gebildet wird. Unabhängig davon, wie viele Wohnungen auf den Flurstücken 283 und 285 letztendlich gebildet werden, die Stimmgewichtung ändert sich dadurch nicht. Auf den Eigentümer der Flurstücke 283 und 285 entfällt stets ein Anteil und ein Stimmrecht, das 7 Einheiten entspricht.

4. Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft an den Flurstücken 268, 296 und 300 zu verlangen, wird - soweit gesetzlich zulässig - für immer ausgeschlossen.

5. Die Eintragung der in vorstehender Ziffer 1 vereinbarten Benutzungsregelung, des in vorstehender Ziffer 4 vereinbarten Aufhebungsverbot und der in Ziff. 3 vereinbarten Verwaltungsregelungen gem. § 1010 BGB in das Grundbuch wird

bewilligt und beantragt.

## II.

Es werden hiermit vorsorglich bevollmächtigt:

a) die ReNo-Gehilfin Sina Bauer,

b) die ReNo-Gehilfin Katrin Scholz,

beide geschäftsansässig Mühlenstraße 36 in 23774 Heiligenhafen, den jeweiligen Erwerber bei Abschluss dieser Miteigentümergeinschaft zu vertreten und diese in der dafür erforderlichen Form entsprechend vorgenannter Regelung abzuschließen.

Sie werden ferner bevollmächtigt, und zwar jede für sich allein, sämtliche Erklärungen für die Vertragsbeteiligten vorzunehmen, die der Eintragung vorstehender Miteigentümergeinschaft gemäß § 1010 BGB dienen, auch solche berichtiger oder abändernder Art und Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und geht über den Tod hinaus. Sie erlischt mit der vertragsgemäßen Eintragung im Grundbuch.

## XI. Wärmeversorgungsvertrag

Dem Käufer ist bekannt, dass die zentrale Wärmeversorgung über einen Nahwärmeanschluss der amnis energy erfolgt. Hinsichtlich des Vertragsinhaltes wird gemäß § 13 a BeurkG auf den in der Bezugsurkunde enthaltenen Versorgungsvertrag verwiesen.

## XII. Grundbucheintragungen

1.

Die Vertragsparteien sind über den Eigentumsübergang gemäß II. der Urkunde einig. Sie

bewilligen und

b e a n t r a g e n

in das Grundbuch einzutragen:

1.1. die Rechtsänderung (d.h. den Eigentumsübergang)

1.2. die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der Eintragung der Rechtsänderung vorausgesetzt, dass ohne Zustimmung des Käufers keine Zwischeneintragungen erfolgt sind.

Den Umschreibungsantrag kann nur der amtierende Notar stellen. Die Vertragsparteien verzichten insoweit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht. Der Notar wird angewiesen, den Vollzug der Auflassung erst dann zu beantragen, wenn ihm der Verkäufer oder die Gläubigerbank den Zahlungseingang des Kaufpreises schriftlich angezeigt hat (schriftlich oder per Telefax) oder aber der Käufer bzw. dessen finanzierende Bank dem Notar die vertragsgemäße Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen hat. Vorher darf der Notar dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, in der die Auflassung enthalten ist.

2.

Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Erwerbers

bewilligen und beantragen

die Beteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an nächst offener Rangstelle.

3.

Der Erwerber

bewilligt

hiermit die Löschung der unter XI Ziffer 2. genannten Vormerkung.

Der Notar wird angewiesen, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn

- der Notar die Bestätigung über das Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen an den Erwerber zu der im Urkundseingang aufgeführten Anschrift versandt hat,
- der Bauträger dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Erwerbspreises vom Bauträgervertrag zurückgetreten ist und
- der Erwerber gegenüber dem Notar auf dessen Aufforderung per Einschreiben/Rückschein nicht innerhalb von 14 Tagen die fristgerechte Zahlung oder das Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts behauptet hat, das daraus resultiert, dass der zu vergütende Baufortschritt noch nicht erreicht oder die zu vergütende Bauträgerleistung mangelhaft ist.

Weist der Erwerber nach, dass ein Teil des Erwerbspreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages oder dessen Hinterlegung beim Notar erfolgen.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Auflassungsvormerkung zu veranlassen, wenn der Erwerber Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Anspruch auf den Erwerbspreis oder Teile desselben zusteht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

Bis zum Vorliegen dieser Voraussetzungen darf der Notar von dieser Urkunde Ausfertigungen, einfache Abschriften oder beglaubigte Abschriften nur im Auszug - ohne diese Löschungsbewilligung - erteilen.

4.

Hinsichtlich des Kfz- Abstellplatzes wird Folgendes erklärt:

Dem jeweiligen Eigentümer des vertragsgegenständlichen Wohnungsgrundbuchs von Heiligenhafen **Blatt** ..... wird eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eingeräumt, dass der jeweilige Eigentümer berechtigt ist, den auf dem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Heiligenhafen Blatt ..... befindlichen und nachfolgend näher beschriebenen Bereich als Pkw-Abstellplatz unter Ausschluss des Eigentümers zum Abstellen von Kraftfahrzeugen jeglicher Art mit Ausnahme von Lastkraftwagen zu benutzen, sofern die Fahrzeuge für den Straßenverkehr zugelassen sind.

Es gilt Folgendes:

Der jeweilige Eigentümer des Grundbesitzes, eingetragen im Wohnungsgrundbuch Heiligenhafen Blatt ....., erhält den schwarz umrandeten, in der Anlage 2 mit STP ?? bezeichneten Bereich, als Pkw-Abstellfläche zugeordnet.

Zur Verdeutlichung und Konkretisierung des zugeordneten Bereichs wird auf den dieser Urkunde als Anlage2 beigefügten Plan Bezug genommen.

Die Erschienenen

### **b e w i l l i g e n   u n d   b e a n t r a g e n**

die Grunddienstbarkeit in das vorgenannte Grundbuch (dienendes Grundbuch) sowie im Bestandsverzeichnis des vorstehenden Wohnungsgrundbuchs den entsprechenden Herschvermerk einzutragen.

5.

Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen zur Lastenfreistellung zu (insbesondere Löschungen und Pfandfreigaben in Abteilung II und III)

und beantragen

deren Vollzug im Grundbuch, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden.

### XIII. Vollzug

1.

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

2.

Sie erteilen ihm Vollmacht, Anträge und Bewilligungen zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen, zu erläutern, einzuschränken oder zurückzunehmen sowie Genehmigungen, Bescheide und Zeugnisse einzuholen. Alle Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten.

3.



Alle behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen gelten. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

4.

Bei mehreren Personen als Erwerbern:

Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich wechselseitig, alle zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen auch in Vertretung der anderen Erwerber abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere die Entgegennahme der Fälligkeitsmitteilung; ausgenommen sind Vertragsänderungen.

5.

Ebenfalls bevollmächtigen die Vertragsparteien unwiderruflich

a) die ReNo-Gehilfin Sina Bauer

b) die ReNo-Gehilfin Katrin Scholz, beide geschäftsansässig Mühlenstraße 36

in 23774 Heiligenhafen, und zwar jede für sich allein, sämtliche Erklärungen für sie vorzunehmen, die der Durchführung des Vertrages dienen, auch solche berichtiger oder abändernder Art und Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht erfolgt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und geht über den Tod hinaus. Sie erlischt zwei Jahre nach vertragsgemäßer Umschreibung im Grundbuch.

#### XIV. Hinweise des Notars

Der Notar belehrte den Erwerber über folgende Risiken:

Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere für nicht gezahlte Erschließungsbeiträge.

Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere über Folgendes:

Zur Rechtswirksamkeit des Vertrages und aus steuerlichen Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden.

Das Eigentum geht erst über mit Umschreibung im Grundbuch. Dafür muss die Unbedenklichkeitsbescheinigung über die erfolgte Grunderwerbsteuerzahlung vorliegen und ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

Die Vertragsparteien haften unabhängig von der Vereinbarung in diesem Vertrag nach dem Gesetz gesamtschuldnerisch für sämtliche durch diesen Vertrag ausgelösten Kosten und Steuern.

Der Notar weist zudem darauf hin, dass er für steuerliche Folgen keine Haftung übernimmt; die Erschienen bestätigen insoweit, dass eine steuerrechtliche Beratung durch den Notar nicht erfolgt ist.

#### XV. Wärmelieferungsvertrag

*Die Wohnungseigentümergeinschaft, in der sich das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum befindet, wird nach Maßgabe des Anschluss- und Wärmelieferungsvertrages, der in der Bezugsurkunde als Anlage 8 aufgeführt ist, von der amnis.energy mit Wärme beliefert. Der Erwerber tritt mit Abschluss dieses Vertrages in diesen Anschluss- und*

*Wärmelieferungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten ein.*

#### XVI. Kosten und Steuern

Der Erwerber trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, ebenso die Grunderwerbsteuer. Der Bauträger trägt hingegen die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen (sowie ggf. die Kosten für auf seiner Seite erforderliche Genehmigungen). Auf die gesetzliche Haftung beider Vertragsparteien für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.

#### XVII. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

1.

je eine beglaubigte Abschrift

- Verkäufer und Erwerber (Ehegatten gemeinsam) - sowie Ausfertigung nach Grundbuch vollzug,

- Grundbuchamt;

2.

unbeglaubigte Abschriften:

- Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,

- Gutachterausschuss des Kreises Ostholstein,

- finanzierendes Kreditinstitut des Erwerbers.

#### XVIII. Kaufpreisfinanzierung

*Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung in das Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen. Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:*

*a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherheitsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.*

*b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im übrigen an den Verkäufer zu leisten.*

*c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.*

*d) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.*

*Der Verkäufer erteilt dem Käufer, mehrere Käufer sich gegenseitig, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB*

*V o l l m a c h t ,*

*alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Auflassungsvormerkung im Rang zurückzutreten sowie das Wohnungseigentum und das Teileigentum der sofortigen Zwangs-vollstreckung zu unterwerfen und Untervollmacht zu erteilen.*

**alt.**

*Der Käufer erklärt, dass eine Belastung des Vertragsgegenstandes mit einer Grundschuld im Rahmen der Abwicklung dieses Vertrages nicht erfolgen soll.*

#### **XIX: Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt bedacht hätten.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen einschließlich Ergänzungen und Streichungen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: