



V e r h a n d e l t

zu Ahrensböök am

2012

Vor dem unterzeichneten Notar

Uwe Petersen

in Ahrensböök

erschieden heute

1. **Herr Hans Vietsch, geb. am** _____ ,
wohnhaft Strandallee 192, 23669 Timmendorfer Strand

- nachstehend als „*Verkäufer*“ bezeichnet -

2. _____ ,
3. _____ ,

- nachstehend als „*Käufer*“ bezeichnet -

Der Erschienenene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenenen zu 2. und 3. wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer Bundespersonalausweise.

Sie erklären nachfolgenden

Bauträgervertrag

zu notariellem Protokoll:

A.

I.

Vorbefassung

Die Frage des Notars, ob der Notar oder eine mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Person in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, in anderer Weise als zur Vorbereitung der notariellen Urkunde bereits tätig war oder ist, haben die Vertragsparteien verneint.

II.

Vorab-Entwurf

Der Käufer hat am 2012 einen Entwurf des zu beurkundenden beabsichtigten Textes dieses Vertrages nebst Teilungserklärung- und Baubeschreibung erhalten.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass in der Regel spätestens 14 Tage vor Beurkundung einem an der Beurkundung beteiligten Verbraucher ein Vertragsentwurf zur Verfügung gestellt werden soll, damit ein rechtlich und tatsächlich unerfahrener Verbraucher die Möglichkeit hat, einen zur Verfügung gestellten Entwurf der zu beurkunden beabsichtigten Vereinbarung fachkundig prüfen zu lassen und so die Möglichkeit hat, Erläuterungen und Hinweise zu Regelungen der Vereinbarung zu erhalten, die ihn betreffen.

Der Notar hat die Beteiligten weiter darauf hingewiesen, dass sie zu jedem der Punkte, die sie selbst für erläuterungsbedürftig halten, jederzeit Fragen an den Notar richten können und der Notar dazu über den Inhalt der Vereinbarung hinaus jederzeit Erläuterungen geben wird.

Die Beteiligten erklären nunmehr:

Wir wünschen keine weitere Gelegenheit, außerhalb der nachfolgenden Beurkundung weitere Informationen bei Dritten einzuholen und bitten den Notar um sofortige Beurkundung.

B.

Bauträgervertrag

I.

Vorbemerkung

1. Der Verkäufer wird Eigentümer des derzeit im Grundbuch des Amtsgerichts Eutin von Haffkrug-Scharbeutz Blatt 4464 eingetragenen Grundstücks, und zwar Gemarkung Haffkrug, Flur 002, Flurstück 46/4, groß 603 m².

Der Verkäufer errichtet auf dem vorbezeichneten Grundstück eine Wohnungseigentumsanlage mit 6 Wohnungen und 6 oberirdischen Stellplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Der Verkäufer hat mit Teilungserklärung vom 12. Juli 2012, UR-Nr. 390/2012 des Notars Uwe Petersen in Ahrensböök den Grundbesitz in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen geteilt, Sondernutzungsregelungen getroffen und die Gemeinschaftsordnung festgelegt.

Die Teilungserklärung ist noch nicht vollzogen.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich

Vollmacht,

die oben genannte Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auffassung zu erklären und entgegenzunehmen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung

durch Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen hat.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungseigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Erwerber.

2. Die Vertragsparteien nehmen Bezug auf die gesamte unter Ziffer 1. vorstehend genannte Urkunde, die bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vorliegt.

Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde einschließlich der zugehörigen Pläne und Berechnungen bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen und Beifügen zur heutigen Niederschrift verzichten, § 13 a BeurkG. Der Inhalt der Urkunde wird Gegenstand dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien erkennen insbesondere den Inhalt der Teilungserklärung und die Regelungen der Gemeinschaftsordnung als für sich verbindlich an.

3. Die Vertragsparteien bestätigen weiterhin die in der vorgenannten Urkunde sämtlich enthaltenen Vollmachten.
4. Der Notar berichtet über den den Vertragsgegenstand betreffenden, zuletzt aufgrund Einsicht in das elektronische Grundbuch vom festgestellten Grundbuchstand. Zu diesem Zeitpunkt waren im Grundbuch folgende vertragsrelevanten Eintragungen verzeichnet:

Abt. I

Abt. II lfd. Nr.

Abt. III lfd. Nr.

Die Bestellung von Dienstbarkeiten im Grundbuch und Baulasten im Baulastenverzeichnis zur Ver- oder Entsorgung im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bleibt dem Verkäufer vorbehalten, soweit das Sondereigentum des Käufers betroffen ist mit Zustimmung des Käufers.

II.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Pflicht zur Übertragung eines
 - a)/1.000 Miteigentumsanteils an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an und dem ausschließlichen Recht der Nutzung des Stellplatzes Nr. des Aufteilungsplans.

2. Die Ausführung und Ausstattung des Kaufgegenstandes ergibt sich aus der Baubeschreibung vom 12. Juli 2012, UR-Nr. 389/2012 des amtierenden Notars sowie aus den dieser Urkunde *beigefügten* Plänen und Wohn- und Nutzflächenberechnungen.

Die Vertragsparteien nehmen Bezug auf die vorstehend genannte Urkunde, die bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vorliegt.

Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde einschließlich der zugehörigen Pläne und Berechnungen bekannt ist und dass sie auf das Vorlesen und Beifügen zur heutigen Niederschrift verzichten, § 13 a BeurkG. Der Inhalt dieser Urkunde wird Gegenstand dieses Vertrages.

3. Gegenstand des Vertrages ist weiter die Pflicht zur Durchführung der vereinbarten Bauwerksleistungen entsprechend den Plänen und der Baubeschreibung zu oben genannten Urkunden des Notars Uwe Petersen in Ahrensböök vom 12. Juli 2012, UR-Nrn. 389/2012 und 390/2012, soweit nicht in diesem Vertrage oder in den jeweiligen Verträgen mit den anderen Erwerbern, deren Sondereigentum betreffend, einzelvertragliche Abänderungen erfolgen. Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Plänen geht die Baubeschreibung den Plänen vor.

4. Miteigentumsanteile nebst Sondereigentum und Sondernutzungsrechten sowie die Errichtungspflicht werden nachstehend insgesamt auch „Kaufobjekt“ oder „Vertragsgegenstand“ genannt.

5. Die Sondernutzungsrechte werden, soweit nicht bereits mit der Teilungserklärung geschehen, hiermit dem vorgenannten Sondereigentum zugeordnet. Entsprechende Eintragung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

§ 2

Kauf

Der Verkäufer verkauft das Vertragsobjekt mit allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör an den dieses annehmenden Käufer einschließlich der zu erbringenden Bauleistungen – bei mehreren zu gleichen Anteilen -.

§ 3

Vorbemerkungen

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch / im zu bildenden Grundbuch je eine Eigentumsvormerkung einzutragen – bei mehreren zu gleichen Anteilen.
2. Deren Löschung soll Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgen, was ebenfalls schon jetzt allseits bewilligt und beantragt wird.

Voraussetzung für die Löschung ist jedoch, dass bis dahin keine Eintragungen erfolgt sind oder Eintragungsanträge dem Grundbuchamt vorliegen, die die Eigentumsumschreibung gemäß diesem Vertrag hindern, es sei denn, dies ist mit Zustimmung des Käufers, auf seine Veranlassung hin oder in seinem Interesse zur Durchführung des Bauvorhabens und dieses Vertrages erfolgt.

§ 4

Auflassung

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Eigentumsumschreibung frei von nach diesem Vertrag nicht zu übernehmenden Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches spätestens dann zu veranlassen, wenn der Käufer seine Vertragsverpflichtungen erfüllt hat und im Übrigen die Voraussetzungen für die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung gegeben sind.
2. Der Käufer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Verkäufers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise zu übertragen oder zu verpfänden, so lange der Käufer seine Zahlungspflicht aus dem Vertrag nicht erfüllt hat.

3. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher beschriebenen Vertragsobjekt auf den Käufer übergeht – bei mehreren zu gleichem Anteil -. Diese Einigung ist unbeding. Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung.

Verkäufer erteilt dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter und einem mit ihm in der Kanzlei verbundenen Notar einseitig unwiderruflich und unbeding. Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung des Verkäufers im vereinbarten Verhältnis zu bewilligen und zu beantragen.

Der Käufer kann die Zustimmung des Verkäufers zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn feststeht, dass der Verkäufer die Baumaßnahme nicht fertig stellen kann und Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des Vertragspreises erfolgt ist.

Der Notar stellt den Eintragungsantrag für den Käufer.

§ 5

Vertragspreis

1. Der Vertragspreis beträgt
..... €
(in Worten: Euro).

Der Vertragspreis ist nach Maßgabe folgender Regelungen fällig und zu zahlen:

2. Allgemeine Voraussetzungen für die Fälligkeit des Vertragspreises sind:
 - a) Die Rechtswirksamkeit des Vertrages ist gegeben und die hierfür und für den Vollzug des Vertrages erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor, jedoch nicht der Vorkaufsrechtsverzicht der Gemeinde oder die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbssteuer durch den Käufer.
 - b) Die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, ist gesichert, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird.
 - c) Die in § 3 dieses Vertrages bewilligte Vormerkung ist im Grundbuch eingetragen.

- d) Der Verkäufer hat bis dahin nicht von seinem Rücktrittsrecht gemäß § 13 Ziffer 1. dieses Vertrages Gebrauch gemacht.
- e) Es muss die Baugenehmigung erteilt sein; der für die jeweiligen Teilzahlungen erforderliche Bautenstand erreicht sein; der entsprechende Bautenstand bzw. die entsprechenden Teilleistungen werden dem Käufer unmittelbar durch den Verkäufer mitgeteilt. Baubeginn liegt vor, wenn mit den Erdarbeiten begonnen worden ist.

Der Notar teilt das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß lit. a) – d) dem Käufer mit. Das Vorliegen der Baugenehmigung teilt der Verkäufer dem Käufer unmittelbar mit.

Die Aufforderung zur Zahlung der jeweiligen Vertragspreisteile erfolgt unmittelbar durch den Verkäufer, wenn die vorstehend unter a) – e) aufgeführten Voraussetzungen vorliegen und der jeweilige Bautenstand erreicht ist.

- 3. Wenn die allgemeinen Voraussetzungen gemäß Ziffer 2. vorliegen und der jeweilige Bautenstand gegeben ist, sind die Zahlungen in folgender Aufteilung auf das Objektkonto des Verkäufers für das Bauvorhaben bei der Bank, Kontonummer, BLZ zu leisten. Verkäufer weist darauf hin, dass er seine Zahlungsansprüche aus diesem Vertrag an die Bank abgetreten hat.

Die Zahlungen der jeweilig fälligen Teilbeträge des Vertragspreises sind wie folgt vorzunehmen:

25%	nach Beginn der Erdarbeiten, das sind €
28%	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten, das sind €
5,6%	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, das sind €
17,5%	für die Rohinstallation der Heizung-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung und den Innenputz ausgenommen Beiputz, das sind€
7,0%	für den Estrich, die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und die Fassadenarbeiten, das sind€
8,4%	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe, das sind€

3,5% nach vollständiger Fertigstellung, das sind €

insgesamt €

Vollständige Fertigstellung im Sinne des § 3 Absatz 2 Nr. 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und damit Fälligkeit der letzten Teilzahlung im Sinne der Vorschrift ist gegeben, wenn etwaige im Protokoll vor Abnahme festgehaltene Mängel an der Gesamtanlage beseitigt sind und allenfalls unwesentliche Mängel vorhanden sind, die die Wohnqualität nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Erstmals nach der Abnahme gerügte Mängel (Gewährleistungsmängel) berühren die Fälligkeit des letzten Vertragspreisteils nicht. Zurückbehaltungsrechte des Käufers bleiben jedoch unberührt.

Der Verkäufer erbringt Sicherheitsleistung, indem der Käufer bei der ersten Abschlagszahlung 5% des Kaufpreises zurückbehält, so dass sich die erste Abschlagszahlung von 30% auf 25% des Kaufpreises verringert.

Die Sicherheit ist zurückzugeben bzw. der Einbehalt von 5% zu zahlen, wenn das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel erstellt wurde bzw. wenn der Käufer das Bauwerk abgenommen hat, es sei denn, die bei Abnahme vorbehaltenen wesentlichen Mängel sind noch nicht beseitigt oder es bestehen noch Ansprüche des Erwerbers wegen verzögerter Herstellung oder wesentlicher Mängel.

Die erste Zahlung gemäß § 5 Abs. 3. ist binnen **14 Tagen** ab dem Datum des Schreibens des Notars zu leisten, dass die Voraussetzungen zu § 5 Ziffern 2 a) bis d) vorliegen und dass keine Erkenntnisse vorliegen, die zum Fehlen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen im Sinne des § 5 Ziffer 2 a) führen würden. Neben dem Vorliegen der Baugenehmigung muss zumindest mit den Erdarbeiten begonnen worden sein. Die nächsten Raten sind innerhalb von **14 Tagen** nach Mitteilung des Verkäufers über die Fälligkeit zu bezahlen.

Mit Ablauf der Frist tritt Verzug ein. Zahlt der Käufer den jeweiligen Vertragspreisteil nicht bis zum Fälligkeitstage, hat er ihn ab dem Tage der Fälligkeit mit 1% monatlich zu verzinsen, wobei angefangene Monate als volle Monate gelten, auch der Monat, in dem der Vertragspreis nach vorstehender Maßgabe zu zahlen ist. Dem Käufer bleibt das Recht, einen geringeren Schaden des Verkäufers nachzuweisen, dem Verkäufer bleibt das Recht, einen höheren Schaden zu belegen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist entscheidend das Datum des Eingang auf dem Konto, auf das Zahlung nach vorstehenden Regelungen zu erfolgen hat.

Die Zinsen sind allmonatlich nachträglich zu zahlen und zwar ohne, dass es einer besonderen Aufforderung seitens des Verkäufers bedarf. Die Zinsberechnung erfolgt unmittelbar zwischen den Vertragsparteien.

4. Der Vertragspreis enthält die Kosten für die schlüsselfertige Erstellung des Vertragsobjektes gemäß der Baubeschreibung und eventuellen abändernden Regelungen dieses Vertrages sowie alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Grundstückskosten und die Kosten der Erschließung bis zum Tage des Besitzübergangs. Im Preis ist ein Mehrwertsteuersatz von 19% berücksichtigt. Erhöht sich die gesetzliche Mehrwertsteuer, erhöht sich der Kaufpreis entsprechend den für den Bauträger daraus resultierenden Mehraufwendungen für alle Leistungen, die später als vier Monate ab dem heutigen Beurkundungstage erfolgen.

5. Erschließung

Verkäufer trägt alle Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur bezugsfertigen 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 abgeschlossen wurde.

Außerdem trägt sie alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen der Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben.

6. Der Vertragspreis enthält nicht die Vertragskosten, die Aufwendungen des Käufers für die Finanzierung einschließlich der Absicherung, die Gerichtsgebühren und die Grunderwerbssteuer, soweit keine Befreiung gewährt wird und auch nicht die Mehrkosten für bauliche Sonderwünsche in Abweichung von der Grundausstattung, soweit sie nicht bereits verbindlich vereinbart sind und in der dann zu diesem Vertrag genommenen Anlage „Sonderwünsche“ und „Eigenleistung“ aufgeführt oder im Text des Vertrages enthalten sind.

§ 6

Belastungen

1. Der Käufer beabsichtigt, den Vertragspreis ganz oder teilweise zu finanzieren.

Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, erforderlichenfalls die Eintragung entsprechender Grundpfandrechte in beliebiger Höhe zur Absicherung der Finanzierungsdarlehen einschließlich Kosten bezüglich des Vertragsobjektes im

Grundbuch nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe auch vor Eigentumsumschreibung zu veranlassen und alle hierzu erforderlichen schuldrechtlichen und dinglichen Erklärungen für beide Vertragsparteien, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, abzugeben, entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen, einschließlich der Zwangsvollstreckungsunterwerfung, jedoch für den Verkäufer ohne Übernahme einer persönlichen Schuldverpflichtung, Voraussetzung dafür ist, dass diese Vollmacht vor dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit dem beurkundenden in der Kanzlei tätigen Notar ausgeübt wird.

2. Weitere Voraussetzungen hierfür sind jedoch:

a) Sicherungsabrede

Gläubiger dürfen Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, wie sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Vertragspreisschuld des Käufers geleistet haben und der geschuldete Vertragspreis gezahlt ist. Alle Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb und außerhalb von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden, die zu einer Belastung des Grundbesitzes führen könnten, gelten erst, nachdem der Vertragspreis einschließlich etwaiger Verzugszinsen vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Umschreibung des Eigentums. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung / Abtretung

Der Käufer tritt hiermit seine Ansprüche gegen alle eventuellen Gläubiger des Käufers auf Auszahlung von Finanzierungsmitteln für das Vertragsobjekt unwiderruflich an den Verkäufer ab und weist die beteiligten Kreditinstitute an, Zahlungen ausschließlich auf das Baukonto des Verkäufers oder ein Notaranderkonto gemäß § 5 Ziffer 3 dieses Vertrages zu leisten, soweit solche entsprechend diesem Vertrag dorthin zu leisten sind.

Bei Finanzierung des Käufer mit Bausparverträgen gilt das Sparguthaben als abgetreten.

Der Verkäufer nimmt diese Abtretung an und tritt bereits jetzt mit dem Zeitpunkt der vollständigen Vertragspreiszahlung eventuell noch gegenüber Finanzierungsinstituten bestehende Auszahlungsansprüche an den Käufer zurück ab.

Der Käufer verpflichtet sich, auf einseitiges Verlangen des Verkäufers die gesicherte Endfinanzierung des Vertragspreises nachzuweisen.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit einer Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d) Eigenmittel

Soweit der Käufer den Kaufpreis aus eigenen Mitteln finanziert, verpflichtet er sich, der den Kaufpreis finanzierenden Bank die Eigenmittel vor Kaufpreisfälligkeit zur Verfügung zu stellen, damit eine einheitliche Auszahlung ausschließlich durch diese Bank sichergestellt ist. Die Grundpfandgläubigerin wird angewiesen, nur dann eine Auszahlung auf den Kaufpreis vorzunehmen, wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, es sei denn, die finanzierende Bank wünscht eine solche Abwicklung nicht.

e) Fortbestand des Grundpfandrechtes

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit dem Grundpfandrecht verbunden sind, werden hiermit mit Wirkung ab Vertragspreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

3. Der Käufer räumt schon jetzt zugunsten seiner Finanzierungsbank einzutragenden Grundpfandrechten in beliebiger Höhe nebst bis zu 20% jährlicher Zinsen ab dem Tage der Beurkundung eines Grundpfandrechtes und bis zu 10% einmaliger Nebenleistungen vor der für ihn einzutragenden Eigentumsvormerkung den Vorrang ein. Er bewilligt, die Vertragsparteien beantragen die Eintragung dieses Vorranges im Grundbuch, soweit erforderlich.

§ 7

Bauausführung

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, das Vertragsobjekt gemäß Baubeschreibung, Berechnungen und Plänen, die in den Teilungserklärungs- und Baubeschreibungsurkunden vom 12. Juli 2012, UR-Nrn. 389/2012 und 390/2012 des

Notars Uwe Petersen in Ahrensböök und gegebenenfalls in diesem Verträge erfolgte abgeändert vereinbarter Bauausführung herzustellen und auszustatten und nur normgerechte Baustoffe zu verwenden sowie das Bauvorhaben zumindest nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten. Die Wohnfläche des Vertragsobjektes wird, berechnet nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung, entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung ca. m² betragen.

Von der in vorgenannter Baubeschreibungsurkunde niedergelegten und durch diesen Vertrag gegebenenfalls modifizierten Ausführung der Bauleistungen kann aufgrund Einzelvereinbarung der Vertragsparteien abgewichen werden.

Der Notar weist darauf hin, dass andere als unwesentliche, bei Vertragsabschluss noch nicht vorgesehene Änderungen beurkundet werden müssen.

2. Der Verkäufer verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten im September 2012 zu beginnen soweit dies nicht bereits geschehen ist. Er wird (bestrebt sein) das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten ab tatsächlichem Baubeginn bis 31. Juli 2013 bezugsfertig (zu) erstellen.

Bezugsfertigkeit ist auch dann gegeben, wenn das Vertragsobjekt ohne die Wohnqualität mindernde Einschränkungen benutzt werden kann, auch wenn unwesentliche Protokollmängel noch nicht vollständig beseitigt sind.

Die Bauzeit verlängert sich um die Zeiten, in denen aufgrund vom Verkäufer nicht zu beeinflussender Stillstände wie Streik, höhere Gewalt, Kriegshandlungen oder Witterungsbedingungen (wie zum Beispiel Frost) die Arbeit nicht fortgeführt werden kann. Der Verkäufer ist berechtigt, die Bauarbeiten einzustellen, wenn und solange fällige Vertragspreisteile durch den Käufer nicht gezahlt werden und der Käufer unter Fristsetzung hierzu aufgefordert worden ist.

3. Sofern in den Plänen die Umgebung des Kaufgegenstandes oder des angrenzenden Bereiches dargestellt ist, ist dies für den Vertrag unverbindlich. Dies gilt insbesondere für beispielhaft dargestellte Einrichtungen und Bepflanzungen die nach der Baubeschreibung oder der Einzel-Vertragsvereinbarung nicht zum Lieferumfang gehören.
4. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen bleiben dem Verkäufer – hinsichtlich des Sondereigentums, das Gegenstand dieses Vertrages ist, in Abstimmung mit dem Käufer – vorbehalten, soweit sie sich zur Durchführung des Bauvorhabens als notwendig erweisen, insbesondere wenn sie auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wertmindernd oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

Geringfügige, zumutbare Änderungen der Wohnfläche von bis zu 3% haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

5. Bis zur Übergabe des Vertragsobjektes hat der Verkäufer aus versicherungstechnischen Gründen das alleinige Weisungsrecht auf der Baustelle und ist dem Käufer das Betreten der Baustelle nur mit Genehmigung des Verkäufers oder eines von ihm dazu Bevollmächtigten gestattet. Das Betreten der Baustelle zum Beispiel zur Ausführung von Eigenleistungen erfolgt auf eigene Gefahr.

§ 8

Sonderwünsche

1. Mit diesem Vertrag nicht bereits vereinbarte Sonderwünsche des Käufers können nur berücksichtigt werden, wenn statische Konstruktion, architektonisches Gesamtbild, Bautenstand und geordnete Baudurchführung dieses zulassen. Sie bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers sowie der vorherigen schriftlichen Vereinbarung etwaiger Zuschläge zum oder Abzüge vom Vertragspreis. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht. Die Zustimmung kann von Auflagen abhängig gemacht werden. Insbesondere ist der Verkäufer berechtigt, eine Frist zu setzen, bis zu der gewünschte Sonderausführungen anzumelden sind, damit durch Sonderausführungen die Erstellung des Bauvorhabens nicht verzögert wird. Terminüberschreitungen, die sich aus der Ausführung von Sonderwünschen ergeben, gehen alleine zu Lasten des Käufers.
2. Verlangt der Käufer die Durchführung von in diesem Vertrag nicht bereits vereinbarten Sonderwünschen, so sind diese unmittelbar mit dem vom Verkäufer beauftragten Handwerker zu vereinbaren und abzurechnen.

Für den Fall, dass solche Sonderwünsche aufgrund unmittelbarer Vereinbarung zwischen Käufer und Handwerker vereinbart und abgerechnet werden, erstattet der Verkäufer dem Käufer den Betrag, der für die Standardleistung von Verkäufer an den Handwerker zu entrichten gewesen wäre. Ein Vertragsverhältnis bezüglich dieser Sonderwunscheleistungen besteht dann zwischen dem Verkäufer und dem Käufer nicht.

Der Käufer hat hierzu dem Verkäufer den jeweils vorgesehenen Handwerker vor Beginn der Ausführung zu benennen und die vorgesehenen Leistungen im Einzelnen darstellen, damit der Verkäufer in der Lage ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Leistungen fachgerecht geplant sind.

3. Verzögert sich durch die Ausführung der Sonderwünsche die Fertigstellung des Bauvorhabens, ist der Verkäufer einerseits berechtigt, anstelle des Käufers diese Leistungen selbst auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen.

Gleichzeitig entstehende Mehrkosten hat der Käufer zu tragen.

§ 9

Besitzübergang, Haftung

1. Besitz, Nutzungen, Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren gehen mit dem Tage der Abnahme des Vertragsobjektes auf den Käufer über.
2. Von diesem Tage an tritt der Käufer auch dann in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft ein, wenn nicht bereits vor diesem Zeitpunkt eine Eigentumsvormerkung, wie in § 3 dieses Vertrages vereinbart, für ihn eingetragen worden ist.

In jedem Fall wird der Käufer Mitglied der faktischen Eigentümergeinschaft ab Eintragung der Eigentumsvormerkung und Übergabe des Vertragsobjektes, auch wenn die Eigentumsumschreibung noch nicht erfolgt ist.

3. Der Verkäufer haftet für den ungehinderten Besitz und vertragsgemäßen Eigentumsübergang lediglich mit vom Käufer zu übernehmenden Belastungen und für Rechnung des Käufers bestellte Rechte, sonst jedoch nur für die in diesem Verträge genannten Fälle. Die Mängelhaftung für das Gebäude richtet sich nach den folgenden Bestimmungen.

§ 10

Übergabe, Abnahme

1. Vor der beabsichtigten Übergabe nach Fertigstellung, die auch der Abnahme dienen kann, erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes durch den Verkäufer, den Käufer und den Bauleiter oder deren Vertreter. Der Verkäufer teilt den Termin zur Begehung spätestens 14 Tage vorher mit; die Vertragsparteien können einverständlich einen anderen Termin bestimmen.

Über das Ergebnis der Besichtigung ist ein Begehungsprotokoll aufzunehmen. In diesem Protokoll sind alle von dem Käufer behaupteten Mängel und noch auszuführen behaupteten Restarbeiten aufzunehmen.

Der Verkäufer wird unverzüglich die anerkannten Restarbeiten ausführen und gerügte, anerkannte Mängel beseitigen. Erfolgt bei dieser Besichtigung keine Abnahme, weil nicht nur unwesentliche Mängel vorhanden sind oder noch Restarbeiten auszuführen sind, findet ein weiterer, 14 Tage vorher anzukündigender Besichtigungstermin statt. Auch hier können die Vertragsparteien einen anderen Termin einverständlich bestimmen.

Auch über diesen Besichtigungstermin ist ein Protokoll anzufertigen und in dem Protokoll zu vermerken, ob Restarbeiten auszuführen sind oder Mängel vorhanden sind. Gleichzeitig ist zu vermerken, ob das Vertragsobjekt abgenommen wird.

Von der jeweiligen Niederschrift sind jeweils zwei Exemplare anzufertigen und anschließend von den Beteiligten zu unterschreiben. Je ein Exemplar verbleibt bei dem Verkäufer und dem Käufer.

Sind die Restarbeiten durchgeführt und die gerügten Mängel beseitigt, wird ein endgültiger Termin zur Übergabe und Abnahme zwischen den Parteien nach Maßgabe vorstehender Regelungen vereinbart.

2. Unabhängig von Mängelrügen des Käufers oder ausstehenden Restarbeiten gilt die Übergabe als erfolgt, wenn der Käufer einzieht oder ohne die Wohnqualität beeinträchtigende Mängel einziehen könnte. Voraussetzung dafür ist, dass der Verkäufer bei der Einladung darauf hingewiesen hat.
3. Erscheint der Käufer schuldhaft zum Übergabetermin nicht oder lehnt er es ab, bei der Übergabe mitzuwirken, führt der Verkäufer die Besichtigung alleine durch und hält das Ergebnis anschließend niederschriftsmäßig fest.

Eine Abschrift der Niederschrift ist dem Käufer mit eingeschriebenem Brief mit der Aufforderung zuzusenden, binnen einer anzugebenden Frist den Übergabetermin zu wiederholen.

4. Nimmt der Käufer einen Übergabe- und / oder Abnahmetermin nach Bezugsfertigkeit schuldhaft nicht wahr, kommt er in Verzug.

Der Notar belehrte über die rechtliche Bedeutung der Abnahme und des Verzuges.

Diese Regelungen bedeuten insbesondere, dass bis zum Zeitpunkt der mit dem Übergabetermin durchgeführten Abnahme der Verkäufer zu beweisen hat, dass Mängel nicht vorhanden oder nicht von ihm zu vertreten sind und dass mit dem Schluss der Abnahme und der Übergabe an den Käufer der Käufer zu beweisen hat, dass Mängel vorhanden sind.

Mängel, die zwar in der Niederschrift aufgenommen sind, bei denen aber Nacherfüllung nach Lage der Dinge objektiv unmöglich ist oder einen unverhältnismäßigen, unzumutbaren Aufwand erfordert und deren Beseitigung deshalb von dem zuständigen Unternehmer auf der Grundlage der Regelungen des § 635 Absatz 3 BGB verweigert werden könnte, brauchte der Verkäufer nicht zu beseitigen. Der Notar hat über die Bedeutung der Vorschrift belehrt.

Der Verkäufer hat dem Käufer für die Minderleistung bei der Schlussabrechnung denselben Betrag gutzubringen, den er selbst von dem zuständigen Unternehmer gutgebracht erhält.

Im Übrigen ist der Verkäufer verpflichtet, die Beseitigung der in der Niederschrift festgehaltenen Mängel auf seine Kosten vorzunehmen, soweit diese von ihm anerkannt oder ein Gericht als zu Recht gerügt festgestellt worden sind. Das gleiche gilt für noch offene Restarbeiten. Ergänzend gilt § 12 Ziffer 3 dieses Vertrages.

Der Käufer hat die Erledigung der Restarbeiten und die Beseitigung der Mängel zu ermöglichen und ohne Entgelt für seinen Aufwand durchführen zu lassen. Er hat das Betreten des Vertragsobjektes nach Übergabe auf Anmeldung spätestens eine Woche vor dem angegebenen Termin zum Zeitpunkt des zur Mängelbeseitigung oder Durchführung der Restarbeiten angegebenen Termin zu gestatten.

5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf Seiten der zukünftigen Wohnungseigentümer durch eine einzelne von den zukünftigen Wohnungseigentümern gegebenenfalls in einer Eigentümerversammlung zu bevollmächtigende Person oder mehrere von ihnen zu bevollmächtigende Personen vorgenommen wird.

§ 11

Bezug

1. Bezieht der Käufer das Vertragsobjekt ohne schriftliche Genehmigung des Verkäufers vorzeitig, kann dies rechtlich als Abnahme verstanden werden. Bezieht der Käufer das Vertragsobjekt vorzeitig mit schriftlicher Genehmigung des Verkäufers, ist gleichwohl die Übergabe und Abnahme nach vorstehenden Regelungen unverzüglich nachzuholen, wenn Abnahmefähigkeit gegeben ist. Der Käufer darf das Kaufobjekt vor dem Übergabetermin und vor Zahlung des geschuldeten Vertragspreises nicht beziehen.

2. Im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, die Aushändigung der Schlüssel bei vollständiger Fertigstellung, wie in diesem Vertrag vereinbart, von der Zahlung des restlichen Vertragspreises an ihn, hinsichtlich der abgetretenen Beträge an den Abtretungsempfänger abhängig machen, soweit nicht ein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln gegeben ist.

§ 12

Haftung für Mängel

1. Die Haftung des Verkäufers für bauliche Leistungen richtet sich nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag.

Die Fristen beginnen mit der Abnahme. Mit Ablauf des jeweiligen Zeitraumes sind alle eventuellen Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer verjährt.

2. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe des Kaufobjektes unmittelbar Gewährleistungsansprüche gegen die übrigen am Bau Beteiligten, die im Vertragsverhältnis zum Verkäufer stehen, geltend zu machen, soweit sie das Vertragsobjekt betreffen. Dabei sind sämtliche Maßnahmen, die über Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln und Durchführung von Restarbeiten hinausgehen, zuvor im Einzelnen mit dem Verkäufer abzustimmen.
3. Mängel sind vom Käufer schriftlich zu rügen. Die gerügten Mängel sind unverzüglich zu beseitigen. Bei der Abnahme festgestellte, noch nicht erfolgte Restleistungen sind unverzüglich zu erbringen.

Sollte die Mängelbeseitigung fehlschlagen oder der Verkäufer die Nacherfüllung wegen eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes oder objektiv gegebener Unmöglichkeit der Beseitigung verweigern dürfen, ist der Käufer zur Minderung des Vertragspreises entsprechend § 10 Ziffer 7 dieses Vertrages berechtigt.

Der Anspruch auf Minderung ist ausgeschlossen, soweit eine Nacherfüllung für die Vertragsparteien zumutbar ist oder der Käufer das Unterbleiben der Nacherfüllung zu vertreten hat.

Zur Minderung ist der Käufer berechtigt, wenn Nacherfüllung nicht möglich ist. Der Rücktritt vom Vertrag wegen eines Sachmangels ist nur zulässig, wenn schwere Sachmängel vorliegen, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Die Haftung bei Vorsatz oder Arglist ist uneingeschränkt.

Für Schadensersatzansprüche gelten die Einschränkungen nicht, soweit Haftung gegeben ist für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Sachschäden. Sie gelten auch nicht für Schadensersatzansprüche aus Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf fahrlässiger Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers gleich.

Zusätzlich Garantien werden durch den Verkäufer nicht abgegeben.

4. Das Vertragsobjekt wird frei von Lasten in Abt. III des Grundbuches verkauft, es sei denn, dass solche Belastungen zur Finanzierung des Vertragspreises im Auftrage des Käufers eingetragen worden sind oder vertraglich übernommen worden sind. Solche Belastungen, die zur Durchführung des Bauvorhabens aufgrund Auflagen der Behörden, insbesondere des Bauordnungsamtes, in Abt. II des Grundbuches oder im Baulastenverzeichnis einzutragen erforderlich sind, und bis zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung eingetragen oder einzutragen beantragt sind, werden übernommen.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung eingetragener, vom Käufer nicht zu übernehmender Belastungen im jeweiligen Grundbuch.

§ 13

Rücktrittsrechte

1. vertragliches Rücktrittsrecht

Der Verkäufer behält sich vor, von diesem Vertrag bis zum Baubeginn zurückzutreten, falls das gesamte Bauprojekt nicht realisiert werden kann oder erteilte Genehmigungen mit solchen Auflagen verbunden werden, dass eine Realisierung des Vorhabens unangemessen erschwert oder unvorhergesehen verteuert wird oder, wenn trotz aller zumutbaren Bemühungen eine Finanzierung nicht erfolgen kann.

Für den Fall des Rücktritts aus diesem Grunde trägt der Verkäufer die entstandenen Kosten. Ein Rücktritt aus vorgenannten Gründen ist nur zulässig, wenn die entsprechende Erklärung vor Entgegennahme der ersten Vertragspreisteils beim Notar eingegangen ist, der sie für den Käufer entgegen- und zur Kenntnis nimmt. Der Notar wird in diesem Fall den Käufer unverzüglich unterrichten.

2. gesetzliche Rücktrittsrechte

a) des Verkäufers

Der Verkäufer ist berechtigt, bei Zahlungsverzug des Käufers nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des BGB vom Verträge zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts vom Vertrag ist durch eingeschriebenen Brief oder auf anderem, auch telekommunikativem Weg, der geeignet ist, den Nachweis des Zugangs zu führen, anzuzeigen.

Für den Fall eines von ihm zu vertretenden Rücktritts hat der Käufer dem Verkäufer die Aufwendungen für die Erfüllung etwaiger Sonderwünsche zu ersetzen.

In allen Fällen des Rücktritts ist der Käufer verpflichtet, das Vertragsobjekt innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab Zustellung der Rücktrittserklärung vollständig zu räumen und in einem einwandfreien Zustand zurückzugeben, falls die Übergabe an ihn bereits erfolgt war. Er hat auch vom Zeitpunkt des Besitzübergangs bis zur tatsächlichen Räumung je angefangenen Monats eine Nutzungsentschädigung in Höhe ortsüblicher Miete zuzüglich sämtlicher Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV) an den Verkäufer zu zahlen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, bereits erhaltene Teile des Vertragspreises nach Abzug der von ihm verauslagten Kosten und Steuern sowie angefallener Nutzungsentschädigung bei Räumung des Vertragsobjektes durch den Käufer Zug um Zug gegen Abgabe der Löschungsbewilligung für die Eigentumsvormerkung gemäß § 3 dieses Vertrages ohne Zinsen an den Käufer zurückzuzahlen, solange die empfangenen Vertragspreisteile nicht zur Löschung der für Rechnung des Käufers eingetragenen Grundpfandrechte Verwendung finden.

b) des Käufers

Für das Rücktrittsrecht des Käufers gelten die vorstehenden Bestimmungen des Rücktrittsrechtes für den Verkäufer entsprechend.

Dies bedeutet auch, dass der Käufer vom Zeitpunkt des Bezuges bis zur vollständigen Räumung im Falle des Rücktritts ebenfalls die vorerwähnte Nutzungsentschädigung zu zahlen hat.

Die gesetzlichen Rücktritts- und Schadensersatzrechte nach den §§ 323 ff., 634, 636 BGB stehen dem Käufer auch dann zu, wenn er den Vertrag bereits erfüllt hat.

3. Der Notar hat über die Bedeutung der Vorschriften der §§ 323 ff., 634, 636 BGB belehrt.

4. Der Notar ist ermächtigt, die Rücktrittserklärung entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen. Mit Eingang beim Notar gilt sie als der anderen Vertragspartei zugegangen. Der Notar soll die andere Vertragspartei in einem solchen Fall unverzüglich informieren.
5. Im Falle des Rücktritts gehen sämtliche bis dahin entstandenen Notar- und Gerichtskosten zu Lasten desjenigen, der den Rücktritt zu vertreten hat, es sei denn, dem stehen gesetzliche Vorschriften entgegen.

§ 14

Vollmachten

1. Der beurkundende Notar, sein amtliche bestellter Vertreter und ein mit ihm in der Kanzlei zur gemeinsamen Berufsausübung verbundener Notar sind berechtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde einzeln, auch eingeschränkt zu stellen oder zurückzunehmen, auch wiederholt.

Sie sind weiterhin berechtigt, im Rahmen der Abwicklung und eventuellen Rückabwicklung des Vertrages erforderlich werdenden Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten, die der Durchführung des Vertrages dienen und nicht bereits im Vertrag enthalten sind, insbesondere auch Korrekturen und Ergänzungen im Wege der Erstellung von Eigenurkunden für die Vertragsbeteiligten abzugeben, ebenso wie Anträge zur Eintragung noch zu bestellender Grundpfandrechte zu stellen.

Sie sind auch berechtigt, Rücktrittserklärungen einer Vertragspartei für die jeweils andere entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen. Solche Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar als der jeweils anderen Vertragspartei zugegangen.

2. Der beurkundende Notar belehrte die Vertragsparteien über die Bedeutung, Art und Umfang von dinglichen und persönlichen Vollstreckungsunterwerfungserklärungen. Er belehrte die Vertragsparteien darüber, welche Bedeutung dies im Zusammenhang mit Grundpfandrechtsbestellungen hat, die zur Absicherung von Finanzierungen als Sicherheit für finanzierende Banken, Sparkasse oder anderen Kreditgeber dienen.

Den Vertragsparteien ist bewußt, dass aus Urkunden, die Vollstreckungsunterwerfung zum Gegenstand haben, Vollstreckungen in Forderungen und Rechte wie z.B. Lohn- und Gehaltsforderungen (persönliche Vollstreckung) oder aber auch in die erworbene Immobilie (dingliche Vollstreckung) erfolgen können.

Üblicherweise verlangen Banken die dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung in Grundpfandrechtsbestellungsurkunden. Aus vollstreckbaren Ausfertigungen solcher Urkunden, die Vollstreckungsunterwerfungen enthalten, ist die Zwangsvollstreckung ohne Erwirkung eines Urteils möglich.

Deshalb soll die Bestellung von Grundpfandrechten grundsätzlich durch den Käufer und nur im Ausnahmefall durch Bevollmächtigte erfolgen.

Dies vorausgeschickt und vom Notar belehrt, bevollmächtigen die Vertragsparteien die Mitarbeiterinnen des Notars Uwe Petersen in Ahrensböök

- a) Rechtsanwalts- und Notarhilfin Carolin Westphal
- b) Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Anja Weigelt
- sämtlich geschäftsansässig Plöner Straße 12, 23623 Ahrensböök -

jede für sich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, alle zur Durchführung dieses Vertrages noch notwendigen Erklärungen für sie abzugeben und entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen, einschließlich hierzu notwendiger Änderungen des Vertrages entsprechend gerichtlichen und / oder behördlichen Auflagen und Verfügungen.

Sie werden in gleicher Weise weiter bevollmächtigt, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe namens des Verkäufers und des Käufers zu bestellen, den Verkäufer dinglich mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer und den Käufer dinglich und persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, die Eintragung von Grundpfandrechten sowie etwaiger Rechte und Belastungen und anderer Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches zu bewilligen und zu beantragen – bei mehreren Pfandobjekten auch die Eintragung unabhängig voneinander und zu unterschiedlichen Zeitpunkten -, Rangänderungen zu bewilligen und zu beantragen, Nachverpfändungen zu erklären, alle notwendigen Erklärungen zur Freischaffung von Belastungen und anderen Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches, soweit sie der vertragsgerechten Übertragung entgegenstehen, Erklärungen zur Änderung oder Ergänzung der Teilungserklärung für die Vertragsparteien abzugeben, entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen.

Die Bevollmächtigten sind weiter unwiderruflich ermächtigt, bei Nichtdurchführung des Vertrages die Löschung einer zugunsten des Käufers eingetragenen Vormerkung und etwa zugunsten von Gläubigern des Käufers eingetragener Grundpfandrechte zu bewilligen und zu beantragen. Voraussetzung hierfür ist, dass der vom Käufer bis dahin gezahlte Vertragspreisteil vom Verkäufer auf einem Treuhandkonto des Notars zur Verwendung im Rahmen der Rückabwicklungsvereinbarung nach Maßgabe der Regelungen zu § 13 Ziffern 1 – 3 hinterlegt ist.

Sie sind weiter bevollmächtigt, die Auflassung für die Vertragsparteien zu erklären und die Erklärungen wechselseitig für die Vertragsparteien entgegen und zur Kenntnis zu nehmen, auch soweit dies nach einer Änderung der Teilungserklärung erforderlich sein könnte, hinsichtlich des Vertragsobjektes mit geänderten Miteigentumsanteilen und geänderter Zuordnung von Sondernutzungsrechten.

Sie sind weiter bevollmächtigt, bei fortzuschreibenden Grundbesitz nach Fortschreibung des Grundbesitzes zum Vollzug der Teilungserklärung und dieses Vertrages die Identitätserklärung hinsichtlich des fortgeschriebenen Grundstücks mit demjenigen, das Vertragsgegenstand ist, abzugeben.

Die Vollmacht ist unwiderruflich und unbefristet und erlischt nicht durch den Tod der Vollmachtgeber. Sie kann im Einzelfall auf Dritte übertragen werden. Die Vollmacht endet automatisch ein Jahr nach der Durchführung der Eigentumsumschreibung auf den letzten Erwerber der Gesamtbaumaßnahme des Verkäufers im Grundbuch.

Sie darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit ihm in der Kanzlei verbundenen Notar ausgeübt werden.

Die Bevollmächtigten sind von einer persönlichen Haftung ausdrücklich freigestellt, soweit dies gesetzlich zulässig ist, also mit Ausnahme vorsätzlich vollmachtswidrigen Verhaltens.

§ 15

Aufträge, Belehrungen, Hinweise

1. Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst erfolgen kann, wenn die notwendigen behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen, insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbssteuer durch den Käufer, dem Notar vorliegen.

Der Notar ist beauftragt, diese für sie einzuholen und entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen.

2. Wird eine Genehmigung versagt, so sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, binnen einer Frist von vier Wochen nach Kenntnisnahme von einer bestandskräftigen Entscheidung aus diesem Grunde vom Vertrag zurückzutreten. Die Versagung einer Genehmigung oder die Ausübung eines behördlichen Vorkaufsrechtes ist den Beteiligten persönlich zuzustellen, jedoch wird eine Abschrift hiervon an den Notar erbeten.

3. Die Vertragsparteien ersuchen den Notar, bei Vorliegen der Eigentumsumschreibungsvoraussetzungen den Eigentumsumschreibungsantrag zu stellen.

III.

Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Verjährungsfrist für den Vertragspreisanspruch 30 Jahre vom Beginn der gesetzlichen Verjährungsfrist an beträgt. Das gleiche gilt für den Anspruch auf Übereignung des Vertragsobjektes.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung sollen dann die gesetzlichen Bestimmungen gelten.

Entsprechendes soll gelten, wenn eine Lücke im Verträge offenbar ist.

3. Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass die bisher verbindlich getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes in der Urkunde vollständig und richtig niedergelegt sein müssen – insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises -, damit sie nicht unwirksam sind. Sie erklären dazu, dass dies der Fall ist.
4. Die Vertragsparteien weisen den Notar an, von dieser Urkunde Ausfertigungen, beglaubigte und / oder einfache Abschriften zu erteilen:
 - eine Ausfertigung für das Amtsgericht – Grundbuchamt –
 - eine beglaubigte Abschrift für das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung
 - eine einfache Abschrift für den Gutachterausschuss der Stadt
 - eine einfache Abschrift für den WEG-Verwalter,
 - eine einfache Abschrift für finanzierende Kreditinstitute
 - zwei beglaubigte Abschriften für den Verkäufer
 - zwei beglaubigte Abschriften für den Käufer

sowie nach vom Notar zu entscheidender Notwendigkeit weitere Ausfertigungen, beglaubigte und einfache Abschriften.

5. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Ausführung einschließlich der Kaufpreisabwicklung, sowie die anfallende Grunderwerbssteuer und gegebenenfalls anfallende Kosten für die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über Treuhandkonto trägt der Käufer. Ausgenommen sind hiervon die Kosten der Löschung eingetragener, nicht vom Käufer zu übernehmender Belastungen, die der Verkäufer trägt.

6. Soweit mehrere aus dem Vertrag berechtigt sind, sind sie Gesamtgläubiger; mehrere Verpflichtete sind Gesamtschuldner, soweit nicht im Vertrag etwas anderes niedergelegt ist.

7. Der Notar hat keine steuerliche Beratung vorgenommen. Er haftet nicht für steuerliche Fragen und Konstruktionen, insbesondere nicht für den Eintritt der von den Vertragsparteien etwa verfolgten steuerlichen Ziele. Der Notar hat insoweit grundsätzliche Hinweise erteilt und verweist die Parteien im übrigen zu einer eventuellen Klärung solcher Fragen an einen ihnen genehmen Fachmann der steuerberatenden Berufe.

8. Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch insoweit, wie die Schriftform abbedungen werden soll.

Das Protokoll wurde den Beteiligten in Gegenwart des Notars vorgelesen, Anlagen zum Vertrag eingesehen und, soweit sie nicht als beurkundete Erklärungen in Bezug genommen sind, vorgelesen, sämtlich von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar, wie folgt, unterschrieben: