

Nr. _____ des Urkundenverzeichnisses Jahrgang 2026

V e r h a n d e l t

zu Ahrensburg am 2026

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Guido T ö g e l
mit dem Amtssitz in Ahrensburg

erschieden heute in meinen Geschäftsräumen 22926 Ahrensburg, Bahnhofstraße 2:

1. Herr.....Stark,
geb. am
persönlich bekannt,
geschäftsansässig Stubbendorfer Ring 15, 23858 Wesenberg,

zu 1. handelnd nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 24869 HL eingetragene

Stark Projektgesellschaft GmbH,
mit Sitz in Wesenberg,
Anschrift: Stubbendorfer Ring 15, 23858 Wesenberg,

diese GmbH nachstehend auch "**Verkäufer**" genannt.

In meiner Eigenschaft als Notar bestätige ich hiermit gemäß § 21 BNotO, am heutigen Tage das vorgenannte elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck eingesehen und festgestellt zu haben, dass dort die vorgenannte Gesellschaft eingetragen ist und das vorgenannte Vertretungsverhältnis besteht.

2. Herr
geb. am

ausgewiesen durch Personalausweis,

2. Frau

geb. am

ausgewiesen durch Personalausweis,

zu 2. und 3. wohnhaft

zu 2. und 3. gemeinsam im Folgenden auch **"der Käufer"** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, wobei diese Bezeichnung geschlechtsneutral und rein funktional zu verstehen ist.

Verkäufer und Käufer werden nachfolgend gemeinsam auch **"Parteien"** oder einzeln **"Partei"** genannt.

Die Parteien erklären, jeweils für eigene Rechnung zu handeln.

Die Erschienenen wurden auf die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes hingewiesen und darauf hingewiesen, dass die Notare nach diesen Bestimmungen verpflichtet sind, den wirtschaftlich Berechtigten festzustellen und weitere Feststellungen dazu zu treffen. Dies vorausgeschickt erklären die Erschienenen, dass sie jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für Dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass keiner von ihnen eine politisch exponierte Person i.S.d. GwG ist oder in den letzten 12 Monaten war, noch Familienmitglied oder "bekanntermaßen nahe stehende Person" einer solchen ist. Soweit Beteiligte dieser Urkunde offen als Vertreter auftreten, bezieht sich die vorstehende Erklärung auf den Vertretenen.

Im Hinblick auf die Pflicht nach § 12 Abs.4 S.1 GWG verweist die als Verkäufer auftretende Gesellschaft auf die bereits übergebene, vom Notar auf Schlüssigkeit überprüfte und bei ihm verwahrte Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur und versichert, dass die darin enthaltenen Angaben weiterhin zutreffend sind.

Nach Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen erklärten die Beteiligten ihr Einverständnis mit der Erfassung der persönlichen Daten für die Zwecke dieser Urkunde auf Datenträgern des Notars und deren Mitteilung - auch durch Übersendung von Urkundsabschriften - an die zu beteiligenden Behörden und Dritte.

Die Beteiligten erklären, dass sie mit der Übersendung von Vertragsexemplaren oder

sonstigen Benachrichtigungen per E-Mail auch in unverschlüsselter Form einverstanden sind.

Auf die Frage des Notars gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Beteiligten, dass weder der Notar, noch eine der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Personen außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist.

Die Parteien bestätigen ferner, dass ihnen gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG von dem amtierenden Notar mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung

- der beabsichtigte Text des Vertrages,
- die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, UVZ-Nr. 294/2026 des amtierenden Notars,
- die Berichtigungs-, Klarstellungs- und Ergänzungserklärung zur Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, UVZ-Nr.342/2026 des amtierenden Notars,
- die Bezugsurkunde (Bau- und Ausstattungsbeschreibung) UVZ-Nr.428/2026 des amtierenden Notars, ,

zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurden, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand dieser Urkunden, gegebenenfalls auch durch Rücksprache mit dem Notar, auseinander zu setzen.

Die Parteien erklärten zu meinem Protokoll folgenden

B a u t r ä g e r v e r t r a g

in dem, soweit auf Anhänge Bezug genommen ist, die Anhänge zum heutigen Kaufvertrag und soweit auf Anlagen Bezug genommen ist, die Anlagen zu der Teilungserklärung bzw. der vorstehend genannten Bezugsurkunde gemeint sind.

**I.
Vorbemerkungen**

(1) Grundbesitz

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch von Bad Oldesloe Blatt 9497 verzeichneten Grundstücks, bezeichnet mit Flurstück 328 der Flur 20 der Gemarkung Oldesloe, mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 5.216 qm ("Grundstück").

(2) Bauvorhaben

Der Verkäufer beabsichtigt, das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit 70 Wohnungen und 15 Tiefgaragenstellplätzen sowie oberirdischen Stellplätzen (teils als Carport ausgestaltet) zum Zwecke der Aufteilung nach § 8 WEG und der Weiterveräußerung als Bauträger zu bebauen.

Die Baugenehmigung wurde nach Erklärung des Verkäufers erteilt.

(3) Teilungserklärung

Der Verkäufer hat das Grundstück mit Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ("TE") vom 16.April 2026, UVZ-Nr.294/2026 des amtierenden Notars in 70 Wohnungseigentumseinheiten und 15 Teileigentumseinheiten (Tiefgaragenstellplätze) aufgeteilt.

Zu der vorgenannten Teilungserklärung wurde aufgrund einer Mitteilung des Grundbuchamtes am 05.Mai 2026 zur UVZ-Nr.342/2026 des amtierenden Notars eine Berichtigungs-, Klarstellungs- und Ergänzungserklärung beurkundet.

Mit Bezugsurkunde ("BU") vom 29.Mai 2026, UVZ-Nr.428/2026 des amtierenden Notars wurde als weitere Grundlage für die Kaufverträge eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung beurkundet.

Auf diese heute in beglaubigter Abschrift vorliegenden Urkunden wird hiermit nach § 13a BeurkG verwiesen, so dass sie Bestandteil des heutigen Kaufvertrages werden. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt sei und sie auf ihre Verlesung, Vorlage zur Durchsicht und auf ihre Beifügung zur heutigen Urkunde verzichten.

Die TE wurde grundbuchlich noch nicht vollzogen.

Der Käufer erkennt alle Bestimmungen der TE als auch für sich verbindlich an, tritt als künftiges Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ("GdWE") mit Wirkung zum Übergabetag in die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten ein und bestätigt hiermit ausdrücklich die in der TE enthaltenen Vollmachten, insbesondere auf den aufteilenden Eigentümer und den Verwalter. Der Verkäufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Verwaltervertrag nebst Verwalterbestellung abzuschließen und die erste Eigentümerversammlung einzuberufen. Der Verkäufer und der Verwalter sind, jeder für sich, berechtigt, aber nicht verpflichtet, für die GdWE noch nötige oder zweckmäßige Verträge etwa zur Erschließung, Ver- bzw. Entsorgung einschließlich Abrechnungsdiensten, Versicherung, Unterhaltung und Wartung des Grundstücks bzw. Gebäudes und seiner Anlagen, auch zur Aufrechterhaltung der Gewährleistungsansprüche gegenüber den Werkunternehmern und Lieferanten, abzuschließen.

(4) Grundbuchliche Belastungen

Das Grundstück und der Kaufgegenstand sind in Abteilung II wie folgt belastet:

Nr.1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungs- und bezugsbeschränkung; Leitungs- und Versorgungsanlagenrecht zur Wärmeversorgung der Bauwerke auf dem Grundstück) für Stadt Bad Oldesloe Erdkabelleitungsrecht mit Nebenrechten und Nebenpflichten für Schleswig-Holstein Netz AG,

Diese Belastung wird vom Käufer übernommen.

In Abteilung III des Grundbuchs sind bzw. werden vom Käufer nicht zu übernehmende Finanzierungsgrundschulden des Verkäufers eingetragen.

II. KAUFVERTRAG

in dem die verkaufende Partei auch als der "Verkäufer" und die kaufende Partei auch als "der Käufer" bezeichnet werden.

§ 1 Kaufgegenstand

(1) Es verkauft die Stark Projektgesellschaft GmbH
an

-

-

- zu Alleineigentum * * je zur ideellen Hälfte -

a.

Wohnungsgrundbuch von Bad Oldesloe Blatt neu,/517.819 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 328 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit bezeichnet mit Nr. des Aufteilungsplans.

*ggf.: Der Verkäufer macht hiermit von der in Teil II § 2 Ziff. 2 der Teilungserklärung eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, das Sondernutzungsrecht an einem Aussenstellplatz zuzuweisen und weist hiermit das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz P..../als Carport ausgestaltetem Stellplatz CP....dem vorstehend genannten Wohnungseigentum zu und **bewilligt und beantragt**, diese Zuweisung im Grundbuch einzutragen.*

Als **Anhang 1** wird diesem Vertrag ein Grundriss der Wohnung nebst Wohnflächenangabe beigelegt.

b.

Teileigentumsgrundbuch von Bad Oldesloe Blatt neu,...../517.819 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 328 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, bezeichnet mit TF-P.... des Aufteilungsplans.

c.

das unter lit.a beschriebene Wohnungseigentum *nebst dem zugewiesenen Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz* und das unter lit.b. beschriebene Teileigentum werden zusammen nachfolgend "**Kaufgegenstand**" genannt.

(2) Der Kaufgegenstand ist in Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet zu lie-

fern, abgesehen von Belastungen, die gemäß den Vorbemerkungen oder der BU zu übernehmen sind oder unter Mitwirkung des Käufers oder nach nachfolgendem Unterabsatz bestellt werden.

Der Käufer übernimmt ferner die etwa von Behörden oder Ver- bzw. Entsorgungsträgern geforderten Dienstbarkeiten, Reallasten und/oder Baulasten, die zur Sicherstellung von Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten oder Versorgungsanlagen oder zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks oder von Nachbargrundstücken erforderlich oder zweckmäßig sind, und verpflichtet sich, an der Bestellung und Eintragung dieser Belastungen auf Kosten des Verkäufers oder nach Veräußerung aller Einheiten auf Kosten der GdWE mitzuwirken und zu bewirken, dass seine Finanzierungsgläubiger einen Rangrücktritt erklären.

Im Baulastenverzeichnis sind nach Angabe des Verkäufers derzeit keine Belastungen eingetragen.

§ 2

Bauverpflichtung

(1) Der Verkäufer schuldet mit diesem Vertrag die Herstellung des Kaufgegenstandes und dessen Übereignung. Der Verkäufer hat diese Baulichkeiten nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und technisch einwandfrei herzustellen und zu liefern, und zwar bei Widersprüchen in aufsteigender Rangfolge auf der Grundlage der Baugenehmigung, der TE, der Baubeschreibung, etwaiger weiterer in der BU niedergelegten Beschaffenheitsabreden und dieses vorrangigsten Kaufvertrages.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Verkäufer ausschließlich die Einhaltung der im Zeitpunkt des Bauantrages, dem 07.11.2022, geltenden Vorschriften und der zu jenem Zeitpunkt allgemein anerkannten Regeln der Technik schuldet, soweit in der Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist, während nachfolgend in Kraft tretende Vorschriften oder Regeln nicht anzuwenden sind.

Der Verkäufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auch nach den vorgenannten Zeitpunkten eingetretene Änderungen von Vorschriften oder der allgemein anerkannten Regeln der Technik umzusetzen.

Als vertragsgemäß wird vereinbart, dass es im Zuge der Verlegung von Leitungen in

Teilbereichen zu abgehängten Decken und/oder verkleideten Rohrführungen und/oder Abkofferungen für Wasser- oder Entwässerungsleitungen kommen kann.

(2) Der Verkäufer ist zu Änderungen der Baubeschreibung, Bauausführung, der Baustoffe und der Ausstattungsgegenstände berechtigt, soweit sich diese technisch, aufgrund behördlicher Forderungen oder aus dem Baufortschritt dienenden Gründen als notwendig erweisen; gleiches gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Voraussetzung ist, dass die Änderungen keine Minderungen in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit für den Käufer bedeuten und sie auch sonst nicht aufgrund etwaiger besonderer Umstände des Einzelfalls für den Käufer unzumutbar sind.

(3) Soweit in der Baubeschreibung Leistungen allgemein beschrieben oder nicht ausdrücklich aufgeführt sind, ist der Verkäufer berechtigt, die näheren Einzelheiten unter Berücksichtigung des bei Beurkundung der Baubeschreibung üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung ausdrücklich beschriebenen Leistungen zu bestimmen. Etwaige in Plänen dargestellte Einrichtungen oder Außenanlagen sind nur dann geschuldet, wenn sie in der schriftlichen Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Etwaige andere vor der Beurkundung übergebene Unterlagen wie etwa Verkaufsunterlagen einschließlich etwaiger Visualisierungen sind nicht Vertragsbestandteil und daher nicht maßgeblich.

§ 2 a

Sonderwünsche

Der Käufer hat keinen Anspruch auf nachträglich gewünschte Abweichungen gegenüber der vereinbarten Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, nachfolgend "Sonderwünsche" und / oder "Kundenwünsche" genannt. Dazu wird im Einzelnen folgendes vereinbart:

- a.) Im Allgemeinen werden die Wünsche erst nach der Beurkundung berücksichtigt. Dennoch ist es zwingend erforderlich, Änderungen am Grundriss vor dem Abschluss des Kaufvertrags zu erfassen.
- b.) Der Ausführung von Sonderwünschen des Käufers wird von dem Verkäufer - vorbehaltlich etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen - nur dann zugestimmt, wenn:
 - 1. diese technisch möglich sind,

2. sich hierdurch die Bauabwicklung nicht verzögert,
 3. der Baufortschritt eine Ausführung noch zulässt,
 4. rechtzeitig vor Ausführungsbeginn eine schriftliche Vereinbarung getroffen ist über die Ausführung und Umsetzung nebst Kostenregelung, in der Art, Umfang und Kosten der Leistung und die Zahlung der Mehrkosten geregelt wird.
- c.) Der Verkäufer ermittelt in diesem Fall für die Sonderwunschvereinbarung die Mehr- oder Minderkosten und teilt diese dem Erwerber schriftlich mit. Die Mehrkosten trägt der Käufer. Sollten zusätzliche Kosten für erforderliche Planungsleistungen anfallen, sind diese Kosten vom Käufer zu tragen. Diese Planungskosten hat der Käufer auch dann zu tragen, wenn er sich letztendlich gegen die Ausführung des Sonderwunsches entscheidet.

Werden die beschriebenen Regelungen nicht berücksichtigt, ist der Verkäufer zur Ausführung nicht verpflichtet. Er kann Kundenwünsche auch dann ablehnen, wenn diese nicht bei den durch den Verkäufer für das jeweilige Gewerk beauftragten Ausführungsunternehmen bestellt werden sollen oder können. Zu Eigenleistungen ist der Käufer erst nach Übergabe des Sonder- und Gemeinschaftseigentums berechtigt. Die Sonderwünsche sind nicht in dem nachfolgend in § 3 vereinbarten Kaufpreis enthalten.

Ggf.: Die vorstehenden Regelungen in diesem § 2 a gelten mit Ausnahme etwaiger im Anhang 2 aufgeführter Sonderwünsche, die bereits vereinbart sind und mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

§ 3 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis beträgt

€

(in Worten: Euro ***).

- (2) Im Kaufpreis sind enthalten alle Erschließungskosten und Anliegerbeiträge für die erstmalige Fertigstellung. Sollte die zuständige Gemeinde nach der Abnahme des Kaufgegenstandes neue oder weitergehende Erschließungsmaßnahmen beschließen und/oder Beiträge festsetzen, hat der Käufer diese zu tragen. Solche Beschlüsse sind dem Verkäufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt.

(3) Die Wohnfläche ist in dem Anhang 1 angegeben. Diese aktualisierte Angabe kann geringfügig von der Flächenaufstellung, die Anlage zur Teilungserklärung geworden ist, abweichen.

Balkone und Dachterrassen sind zu 50 % angesetzt. Wenn eine Dachterrasse größer als 20 qm ist, ist der übersteigende Teil nur mit 25 % angesetzt.

Aufgrund nicht auszuschließender Bautoleranzen ist eine Unterschreitung der als Summe angegebenen Fläche von bis zu 2 % noch vertragsgerecht, was hiermit vereinbart wird. Wird diese Grenze überschritten, ist nur der darüber hinausgehende Teil der Minderfläche auszugleichen. Beruht eine Minderfläche auf einem Sonderwunsch des Käufers, ist diese keinesfalls auszugleichen. Mehrgrößen sind nicht ausgleichspflichtig. Künftige Lohn- und Materialpreisveränderungen beeinflussen den hier vereinbarten Kaufpreis nicht. Eine Kostenabrechnung findet nicht statt. Ein Reduzierungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 6 Monaten nach der Abnahme geltend gemacht wird.

§ 4

Kaufpreiszahlung

(1) Der Kaufpreis ist in den nachfolgend genannten zwei Raten innerhalb von 14 Tagen eingehend zu zahlen, nachdem dem Käufer vom Verkäufer der jeweilige Bautenstand und vom durchführenden Notar die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß nachfolgender Ziff. (2) mitgeteilt wurden:

30 % nach Beginn der Erdarbeiten (zu einem Einbehalt nach § 650m Absatz 2 BGB nachstehender Unterabsatz),

70 % nach vollständiger Fertigstellung Zug um Zug gegen Besitzübergabe, wobei vereinbart wird, dass diese Rate nach Abnahme des Kaufgegenstandes (vgl. § 7) zu zahlen ist und der Käufer wegen etwaiger unwesentlicher Restarbeiten oder unwesentlicher Mängel nur zum Einbehalt des Doppelten der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten berechtigt ist.

Der Käufer hat gemäß § 650m Abs. 2 BGB als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel einen Betrag in Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises von der ersten Rate einzubehalten, so dass die erste Rate

25 % beträgt. Der einbehaltene Betrag ist gemäß dem BGB erst bei rechtzeitiger Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel oder nach Vorlage einer Bürgschaft zur Zahlung fällig. Erhöht sich der Kaufpreis nach Abschluss dieses Vertrages etwa wegen Sonderwünschen um mehr als 10 % hat der Käufer einen weiteren Teilbetrag von 5 % der Erhöhungssumme aus der bzw. den sodann noch fällig werden den Raten zurückzuhalten. Das Zurückbehaltungsrecht entfällt, wenn der Verkäufer dem Käufer eine andere zulässige Sicherheit gemäß § 650m Abs. 3 BGB leistet, nämlich durch Garantie oder ein Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts/ Kreditversicherers mit Befugnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland.

Die Kaufpreistraten sind ausschließlich auf das in der Fälligkeitsmitteilung des Notars angegebene Konto zu zahlen, da der Verkäufer der das Bauvorhaben finanzierenden Sparkasse Holstein die Kaufpreisansprüche abgetreten hat.

(2) Die Kaufpreistraten sind frühestens zu zahlen innerhalb von 14 Tagen eingehend nach Zugang der Mitteilung des durchführenden Notars, dass folgende allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen:

(a) die Begründung des Eigentums nebst zugewiesener Sondernutzungsrechte ist durch Bildung eines eigenen Grundbuchblattes für den Kaufgegenstand vollzogen;

(b) die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Range nur nach von ihm zu übernehmenden Belastungen, seinen eigenen Finanzierungsgrundschulden und den Finanzierungsgrundschulden des Verkäufers in dem für den Kaufgegenstand angelegten Grundbuch eingetragen;

(c) die Freistellungserklärung gemäß § 3 MaBV für die Finanzierungsgrundschulden des Verkäufers liegt dem Notar zu treuen Händen für den Käufer vor;

(d) der Vertrag ist wirksam und die zum Vollzug nötigen Genehmigungen liegen dem Notar vor.

Weitere Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit ist, dass die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt wurde.

Der Verkäufer erklärt, dass das Bauprojekt genehmigt ist und mit der Bebauung begonnen werden kann.

Der Notar hat das Vorliegen und den Inhalt der Baugenehmigung und die technischen

Angaben in der Baubeschreibung nicht überprüft.

Die Freistellung nach § 3 MaBV ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundschulden im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich die Grundschuldgläubigerin vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes zurückzuzahlen. Die Freistellungserklärung der Sparkasse Holstein ist dem Käufer jederzeit auf Verlangen auszuhändigen.

(3) Der Verkäufer ist berechtigt, die Fälligkeitsvoraussetzungen des Absatzes 2 durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV in Höhe der geschuldeten Kaufpreistraten zu ersetzen und die einzelnen Kaufpreistraten nach Baufortschritt fällig zu stellen, wenn die Bürgschaftsurkunde bei dem Notar hinterlegt ist. Sie ist dem Käufer jederzeit auf Verlangen auszuhändigen.

Die Bürgschaftsurkunde ist an den Verkäufer zurückzugeben, sobald die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind. Der Käufer haftet für alle aus einer verspäteten Rückgabe entstehenden Kosten und Schäden.

(4) Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug und hat Verzugszinsen nach Maßgabe des § 288 BGB zu zahlen.

(5) Der Notar hat das Barzahlungsverbot erläutert. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar die unbare Kaufpreiszahlung durch Vorlage entsprechender Bankbestätigungen bzw. Kontoauszüge nachzuweisen.

§ 5

Finanzierung, Rücktritt

(1) Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass der Kaufgegenstand vor Eigentums-umschreibung mit Grundpfandrechten belastet wird, und verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten von durch die BaFin zugelassener Kreditinstituten auf Kosten des Käufers mitzuwirken, wenn in der Bestellungsurkunde sinngemäß wiedergegeben wird, ohne dass dies vom Grundbuchamt zu prüfen ist:

- Die Grundpfandgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit

verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat. Abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

- Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im übrigen an den Verkäufer zu leisten.
- Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung weder eine persönliche Haftung, noch trägt er damit verbundene Kosten.
- 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 vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

Der Käufer übernimmt die so einzutragenden Belastungen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihnen zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen; entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

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

§ 6

Fertigstellung

(1) Die Wohnung nebst Stellplatz ist voraussichtlich am ?, spätestens am ? als dem verbindlichen Datum vollständig fertiggestellt zu übergeben.

(2) Die vollständige Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums hat zu den gleichen Zeitpunkten zu erfolgen, wobei jahreszeitlich oder witterungsbedingt noch ausstehende

Außenarbeiten wie etwa Bepflanzungen oder die Erledigung untergeordneter Restarbeiten wie etwa die dekorative, erst nach Einzug aller Miteigentümer vorzunehmende Gestaltung des Treppenhauses der Fertigstellung nicht entgegenstehen.

(3) Für die vorgenannten Termine gilt, dass insoweit keine verschuldensunabhängige Garantie abgegeben wird; vielmehr gelten bei Leistungsverzögerungen die allgemeinen Bestimmungen des BGB. Der genaue Übergabetermin ist dem Käufer mit einer Frist von 14 Tagen schriftlich mitzuteilen. Eine frühere Übergabe ist zulässig und dem Käufer mit einer Frist von 2 Monaten vorab schriftlich anzukündigen mit der Folge, dass die zur Übergabe fällige Kaufpreisrate entsprechend früher zu zahlen sind.

(4) Die Ausführungsfristen verlängern sich um die Tage, an denen die Arbeiten durch einen vom Käufer zu vertretenden Umstand oder durch höhere Gewalt wie kriegsrechtliche Auseinandersetzungen oder andere für den Verkäufer unabwendbare Umstände behindert werden. Der höheren Gewalt stehen Streik, Aussperrung und unverschuldete Betriebsbehinderungen (z.B. Feuer, Wasser- und Sturmschaden, Epidemien, Pandemien, oder außergewöhnliche Verhältnisse wie Produktions- oder Lieferausfälle wegen Pandemie, Epidemie oder Krieg, die nur mit einem unzumutbaren Aufwand ausgeglichen werden können oder vergleichbare Umstände) gleich, so dass sich die Ausführungsfristen verlängern, wenn die Arbeiten tatsächlich nicht oder nicht in dem geplanten Umfang ausgeführt werden können.

Die Ausführungsfristen verlängern sich auch um die Tage, an denen die Bauausführung durch solche Witterungseinflüsse behindert wird, mit denen nach der Witterungserfahrung der letzten 10 Jahre normalerweise nicht gerechnet werden musste.

Die Ausführungszeit verlängert sich ferner um den Zeitraum, den der Käufer mit der Zahlung von Kaufpreisraten einschließlich einer Nachfrist von zwei Wochen in Verzug ist. Schließlich kann sich die Ausführungszeit durch Sonderwünsche verlängern. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein späteres Datum für die Bezugsfertigkeit als das in Absatz 1 vereinbarte Datum aus Gründen, die nicht der Käufer zu vertreten hat, wahrscheinlich ist.

§ 7

Abnahme/Übergabe

(1) Bei vollständiger Fertigstellung erfolgt vor der Übergabe die Abnahme des Sondereigentums sowie des im Bereich des Sondereigentums des Käufers liegenden oder ihm als Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums. Der Verkäufer hat den ge-

neuen Abnahmetermin, der auch der Übergabetag sein kann, mit einer Frist von mindestens 14 Tagen schriftlich mitzuteilen.

(2) Zum Abnahmetermin sind die abzunehmenden Baulichkeiten zu besichtigen und ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll zu fertigen, in dem alle etwaigen bekannten Mängel und noch zu erbringenden Leistungen aufzunehmen sind. Solche Mängel und Restarbeiten sind vom Verkäufer in angemessener Frist abzarbeiten. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nicht verweigert werden.

Falls der Käufer an dem Abnahmetermin weder selbst noch durch einen schriftlich Bevollmächtigten teilnimmt, wird der Verkäufer den Käufer schriftlich mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auffordern, an einem neuen Abnahmetermin teilzunehmen. Falls der Käufer auch an diesem Termin nicht teilnimmt, gilt der Kaufgegenstand als abgenommen, soweit dafür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen; auf diese Rechtsfolgen hat der Verkäufer den Käufer in der Aufforderung hinzuweisen.

Damit bei dem eigentlichen Abnahmetermin möglichst keine Mängel oder Restarbeiten mehr vorhanden sind, ist der Verkäufer berechtigt, den Käufer zu einer gemeinsamen Vorbegehung des Sondereigentums ca. 10 Tage vor dem eigentlichen Abnahmetermin einzuladen, um etwaige Mängel oder Restarbeiten festzustellen, sodass diese möglichst bis zum eigentlichen Abnahmetermin erledigt werden können. Zu der Vorbegehung wird der Verkäufer mit einer Frist von 7 Tagen einladen. Der Käufer verpflichtet sich zur Teilnahme.

Der Verkäufer kann auch zu einer gesonderten Vorbegehung des Gemeinschaftseigentums, ggf. unter Begleitung des vom Verkäufer mit der Bauüberwachung eingeschalteten Bausachverständigen, mit einer Frist von 7 Tagen einladen. Die Teilnahme an dieser Begehung ist nicht verpflichtend.

(3) Die Übergabe findet nach der Abnahme gemäß Absatz 1 und Zug um Zug gegen Zahlung der bei Übergabe fälligen Kaufpreissrate sowie der Vergütung für etwaige Sonderwünsche statt. Zuvor darf der Käufer das Grundstück und die Baulichkeiten nicht beziehen oder in Besitz nehmen. Das Hausrecht steht bis zur Übergabe allein dem Verkäufer zu. Der Käufer ist aber nach Absprache mit dem Verkäufer zur Besichtigung auch mit Dritten berechtigt.

(4) Mit der Übergabe des Kaufgegenstandes gehen Lasten und Gefahren, Nutzungen und Besitz auf den Käufer über, der ab diesem Zeitpunkt auch alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen öffentlich-rechtlichen Pflichten zu erfüllen hat. Ferner hat der Käufer

fer ab diesem Zeitpunkt für den Kaufgegenstand die Betriebskosten, das Hausgeld und die Abgaben nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung zu zahlen, insbesondere auch die auf seine Wohnung entfallenen Kosten für geleaste Rauchmelder und Verbrauchszähler sowie die Abrechnungsfirmen. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab der Übergabe das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

(5) Das Gemeinschaftseigentum wird von dem Käufer nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen, die insoweit entsprechend gelten, und der gesetzlichen Bestimmungen abgenommen. Dem Käufer kann dazu die Abnahmeempfehlung ("technische Abnahme") eines durch den Verkäufer oder durch den Verwalter beauftragten Bausachverständigen als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, ohne dass der Käufer hieran gebunden ist.

Der Verkäufer ist berechtigt, getrennte Abnahme von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum zu verlangen.

§ 8 **Mängelhaftung**

(1) Ansprüche und Rechte des Käufers bezüglich des Grund und Bodens, z.B. wegen einer bestimmten Grundstücksgröße, wegen sichtbarer und unsichtbarer Sachmängel etwa wegen Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen oder wegen einer bestimmten Ertragsfähigkeit sind ausgeschlossen, es sei denn, dass die nach § 2 zu errichtenden Baulichkeiten nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden können oder dass Mängel von Grund und Boden zu Mängeln am Bauwerk führen.

(2) Ansprüche und Rechte des Käufers wegen etwaiger Sachmängel der vom Verkäufer nach § 2 zu erbringenden Bauleistungen bestimmen sich nach dem BGB. Es wird aber vereinbart, dass der Käufer bei einem Mangel zunächst nur Nacherfüllung und erst nach Fehlschlagen oder Verweigerung dieser Nacherfüllung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Minderung oder Rücktritt verlangen kann. Dem Verkäufer bzw. von ihm beauftragten Dritten ist für die Mangelbeseitigung und für die Prüfung eigener Gewährleistungsansprüche Zugang zu geschäftsüblichen Zeiten zu gewähren.

(3) Der Verkäufer weist daraufhin, dass er nicht für bauphysikalische und materialbedingte Phänomene haftet, deren Eintritt auch bei einer die Regeln der Technik in allen Punkten beachtenden Bauausführung nicht ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft insbesondere Abrisse elastischer Fugen, Haarrisse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen. Daneben haftet der Verkäufer nicht für gebrauchstypische oder aus unsach-

gemäßer Verwendung resultierende Abnutzung und Verschleiß von Bauteilen und Anlagen. Dies betrifft insbesondere Dichtungen, Scharniere, Brenner, Pumpen, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Anstriche, Beschläge, Drückergarnituren, Tore, Antriebe, Fahrstühle, Lüftungen usw. Es obliegt dem Käufer bzw. der GdWE, solche Bauteile und Anlagen durch ordnungsgemäße Nutzung, Pflege und Wartung in einem gebrauchstauglichen Zustand zu halten.

(4) Von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 9

Hinweise auf Besonderheiten des Kaufgegenstandes und weitere Vereinbarungen zur Beschaffenheit des Kaufgegenstandes

(1) Abweichungen von Bauwerksmaßen (Grenz-, Winkel-, Ebenheits- und Fluchtabweichungen) innerhalb der zulässigen Toleranzen der DIN 18201 bis 18203-3 stellen keinen Mangel dar. Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Rohrkästen (vertikal und horizontal) sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich, sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren. Gleiches gilt für ggf. in Fluren oder Nebenräumen notwendige abgehangene Decken und Verwahrungen. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße. Endgültige Maße für Planung von Einrichtungen, Küchen und dgl. sind am Bau zu nehmen.

Die Instandhaltung und sachgerechte Wartung von Bauteilen und Anlagen obliegt dem Käufer. Dies beinhaltet die regelmäßige Pflege von Bauteilen mit mechanischen Funktionen, wie Rauchwarnmelder und Komponenten der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlagen sowie Fenster- und Türbeschläge. Die Wartung der begrünten Dachfläche ist regelmäßig durch einen qualifizierten Fachbetrieb durchzuführen. Anstricharbeiten sowohl im Innen- als auch im Außenbereich sind periodisch zu erneuern, um die Schutzfunktionen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für Außenanstriche und für die Instandsetzung von Schwindrissen, die durch den Trocknungsprozess entstehen können.

Aufgrund physikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Schwinden) können im Zuge des Trocknungsprozesses, Entweichen der Baufeuchte aus dem Gebäude, Risse entstehen z.B. im Putz oder in Betonbauteilen. Diese Risse sind keine Gewährleistungsmängel. Die Durchführung von Reparaturarbeiten obliegt den Käufern.

Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Sachmängelhaftung.

Damit mögliche Schäden vermieden werden, müssen die Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Käufer unbedingt belüftet und beheizt werden. Dies ist erforderlich, um die restliche Baufeuchte zu reduzieren. Zusätzlich sollten Möbel mit einem Mindestabstand von 5 cm zu den Wänden aufgestellt werden.

Kleine Farbabweichungen innerhalb einer Serie von Sanitäreinrichtungsgegenständen und/oder einer Charge von Fliesen in Gemeinschafts- und Sondereigentum sind aufgrund der Fertigungstechnik vertragsgemäß und führen nicht zu einer Anpassung des Kaufpreises.

Es ist ungewiss, ob die ausgewählten Pflanzen unter den vorhandenen Bewässerungs-, Belichtungs- und Belüftungsbedingungen erfolgreich wachsen werden. Wenn es während der einjährigen Anwachsphase zu Trockenheit kommt, obliegt es dem Käufer bzw. der GdWE, ausreichend zu bewässern.

Die aktuell zur Wohnung gehörenden Küchenpläne stellen einen Einrichtungsvorschlag dar, nach dem aktuell auf der Baustelle gearbeitet wird. Sollte es der Bauablauf noch zulassen, kann mit Zustimmung des Verkäufers die vorliegende Küchenplanung auf Wunsch des Käufers noch geändert werden. Eine Verlegung von Zu- und Abwasserleitungen ist in der Regel nicht möglich.

Für die Einrichtung der Küche durch den Käufer ist zudem zu beachten: Der Küchenplaner des Käufers hat zu berücksichtigen, dass er auf Bautoleranzen mit seiner Planung reagieren kann. Die Höhe der Einbauschränke in den Küchen kann in Abhängigkeit der Abluftelemente eingeschränkt sein.

Es ist nicht gestattet, Schächte anzubohren oder sie mit Schrauben und Nägeln zu versehen.

(2) Der Verkäufer kann den ersten Hausverwalter ernennen.

(3) Der Käufer erklärt sich damit einverstanden, dass die mit dem Vertrieb beauftragte S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG eine der Wohnungen bis zum Verkauf aller Einheiten an Endnutzer als Musterwohnung nutzt und betreibt und am Objekt übliche Vertriebshinweise (z.B. Verkaufsschild) anbringt/aufstellt.

(4) In der gemäß den Anforderungen der Garagenverordnung entsprechend errichteten Tiefgarage können trotz Einhaltung der Mindestabmessungen der Stellplätze aufgrund der Garagegeometrie mehrere Rangierbewegungen für das Ein- und Ausparken erforderlich sein.

Diese Sachverhalte werden vom Käufer als vertragsgerecht akzeptiert.

§ 10

Kosten, Steuern

(1) Die mit der heutigen Urkunde sowie die mit der Durchführung dieser Urkunden verbundenen Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer ebenso wie die Grunderwerbsteuer.

Die Gerichtskosten für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch trägt der Verkäufer.

Etwaige aufgrund Stellvertretung wegen Abwesenheit einer Partei entstehende Mehrkosten trägt diese allein.

(2) Die Grunderwerbsteuer und die Gerichtskosten sind vom Käufer unverzüglich nach Erhalt des Steuerbescheides bzw. der Rechnungen zu begleichen, und zwar ungeachtet etwaiger Einspruchsverfahren, damit die Vertragsabwicklung nicht verzögert wird.

§ 11

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht aufgrund Gesetzesvorschriften die notarielle Beurkundung nötig ist. Dies gilt auch für das Aufheben des Erfordernisses der Schriftform. Telefaxe und pdf-Dateien stehen der Schriftform gleich.

(2) Anstelle einer ganz oder teilweise unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke gilt dasjenige rechtlich Zulässige als vereinbart, das soweit wie zulässig dem entspricht, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieser Urkunde vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit oder fehlende Durchsetzbarkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten. Hilfsweise besteht eine Verpflichtung zur entsprechenden Abänderung der Urkunde. § 139 BGB wird ausdrücklich insgesamt abbedungen (keine bloße Beweislastumkehr).

(3) Die Parteien sind nicht berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Dies gilt nicht für die Abtretung von Ansprüchen an Finanzierungsgläubiger und von Mängelhaftungsansprüchen des Käufers nach Übergabe. Der Verkäufer ist weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

(4) Mehrere Käufer übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich gegenseitig, sämtliche Erklärungen im Rahmen der Durchführung des Vertrages, auch bei der Abnahme, jeweils auch für den anderen abzugeben und entgegenzunehmen.

III.

Grundbucheklärungen, Vollmachten

§ 1

Auflösend bedingte Eigentumsvormerkung, Löschungsanträge

(1) Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt**, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers, mehrere Käufer im Anteilsverhältnis der Ziff. II § 1 (1), auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch mit dem Vermerk einzutragen, dass der Übertragungsanspruch nicht abtretbar ist.

Die Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Diese Bedingung tritt ein, wenn der durchführende Notar die Löschung der Vormerkung beantragt. Dieser Notar wird in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, den Löschungsantrag zu stellen, nachdem

- der Verkäufer den Notar schriftlich um Löschung ersucht hat, weil der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen sei oder aus anderen

Gründen nicht oder nicht mehr bestehe,

- der Notar dem Käufer an seine zuletzt bekannt gegebene Anschrift per Einwurf-Einschreiben das Löschungsersuchen des Verkäufers mitgeteilt hat und

- der Käufer nicht binnen vier Wochen nach Absendung der Mitteilung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis, fällige Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer gezahlt sind oder ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises zugunsten des Verkäufers gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung oder Hinterlegung des bereits gezahlten Betrages auf einem Notaranderkonto des durchführenden Notars erfolgen mit der einseitig unwiderruflichen Anweisung, den Betrag nur aufgrund einvernehmlicher Anweisung der Parteien auszusahlen.

Der Notar wird angewiesen, den Eintragungsantrag der Eigentumsvormerkung umgehend nach Vollzug der Teilungserklärung beim Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen. Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und sofern keine Zwischeneintragungen vorgenommen sind oder Zwischenanträge vorliegen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt bzw. denen er nicht zugestimmt hat.

(2) Der Verkäufer **bewilligt bzw. beantragt** die Löschung bzw. Pfandfreigabe aller nicht zu übernehmenden Belastungen im Grundbuch. Der Käufer schließt sich diesem Antrag an.

§ 2

Auflassung

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer *****zu Alleineigentum***** zu dem in Abschnitt II § 1 (1) genannten Gemeinschaftsverhältnis ******* übergeht. Diese unbedingte Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen und bevollmächtigt, die Eintragungsbewilligung und den -antrag für den Eigentumsübergang abzugeben und die Eigentumsüber-

schreibung zu veranlassen, sobald ihm alle Unterlagen vorliegen und alle vertraglichen Bedingungen für deren Einreichung erfüllt sind und ihm die vollständige Zahlung des geschuldeten Kaufpreises einschließlich für Sonderwünsche vom Verkäufer bestätigt oder gleichwertig nachgewiesen wurde.

§ 3

Notarauftrag

Wir beauftragen und bevollmächtigen den Notar Dr. Guido Tögel, Bahnhofstr.2, 22926 Ahrensburg, mit der Durchführung dieses Vertrages und bitten, sämtliche Zustellungen an ihn zu richten mit Ausnahme des Grunderwerbsteuerbescheides.

Dieser Notar ist berechtigt, alle Erklärungen, auch in Eigenurkunden, abzugeben und entgegenzunehmen, die er für die Durchführung für erforderlich hält.

Etwaige Genehmigungen gelten den Parteien mit ihrem Eingang bei diesem Notar als zugegangen.

Die in dieser Urkunde enthaltenen Anweisungen können nur gemeinschaftlich geändert oder widerrufen werden.

Der durchführende Notar wird bevollmächtigt, Rangbestimmungen vorzunehmen und sämtliche Anträge aus dieser Urkunde auch geteilt oder eingeschränkt zu stellen, sie zu ändern oder zu ergänzen und sie ganz oder teilweise wieder zurückzunehmen. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 4

Vollmachten

1.

Die Erschienenen in ihren vorbezeichneten Eigenschaften erteilen hiermit den Notariatsangestellten des durchführenden Notars, Dorothee Lüdtke, Andrea Geertz und Kirsten Wesche, aller Anschrift: Bahnhofstr.2, 22926 Ahrensburg, und zwar jedem für sich allein, Vollmacht, sämtliche Erklärungen zur Durchführung oder Änderung dieser Urkunde, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, abzugeben und entgegenzunehmen, somit auch Bewilligungen und Anträge jeder Art zu erklären, zu stellen und zu

widerrufen, ferner die Identitätserklärung abzugeben und ggf. die Auflassung zu wiederholen sowie die Löschung der Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmachten gelten über den Tod/die Liquidation des Vollmachtgebers hinaus und sind auch wirksam, wenn die Urkunde ansonsten unwirksam ist.

Diese Bevollmächtigten sowie jeder Käufer sind befugt, und zwar jeder für sich allein und mehrere Käufer auch jeweils einzeln untereinander, auch im Namen des Käufers und Verkäufers alle zur Belastung des Kaufgegenstandes erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, auch über den Kaufpreis hinaus einschließlich dinglicher Unterwerfung, auch nach § 800 ZPO, Rangänderung und Sicherungszweckerklärung, und den Käufer als Gesamtschuldner aus Schuldanerkenntnis auch der Zwangsvollstreckung hinsichtlich seines persönlichen Vermögens zu unterwerfen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Erklärungen im Rahmen der Grundpfandrechtsbestellung, wenn der Käufer Verbraucher ist, durch den Käufer persönlich oder eine Vertrauensperson abgegeben werden sollten.

Jede der Notariatsangestellten sowie der Käufer sind berechtigt, Untervollmachten zu erteilen, und sind von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit. Die an die Notariatsangestellten erteilten Vollmachten sind auch wirksam, wenn der Vertrag ansonsten unwirksam ist. Das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen für die Ausübung der Vollmachten ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen. Die Vollmachten erlöschen sechs Monate nach Umschreibung des Eigentums an der letzten Einheit des Bauvorhabens auf etwaige Käufer. Von ihnen kann nur vor dem durchführenden Notar Dr. Guido Tögel, seinen Sozien oder den amtlich bestellten Notarvertretern Gebrauch gemacht werden.

2.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unter Befreiung von § 181 BGB mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten und über den Tod hinaus unwiderruflich, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Handlungen, Erklärungen und Bewilligungen abzugeben, vorzunehmen und zurückzunehmen. Er bevollmächtigt den Verkäufer insbesondere dazu,

- die vertragsgemäße Umschreibung des Eigentums auf den Käufer vorzunehmen, insbesondere die Auflassung zu wiederholen,
- Dienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh- und Fahrrechte zu bestellen und im Rang vor der Auflassungsvormerkung des Käufers sowie vor Rech-

- ten in Abt. III des Grundbuchs in das Grundbuch eintragen zu lassen,
- die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung sowie etwaigen Nachträgen hierzu zu ergänzen und zu ändern, insbesondere auch weitere Nachträge hierzu zu errichten,
 - Sondernutzungsrechte aufzuheben, zu ändern und/und alles zur Durchführung der Teilungserklärung und dieser Kaufvertragsurkunde Erforderliche und/oder Zweckdienliche vorzunehmen, etwa Grundbesitz zum Grundbuchvollzug exakt zu bezeichnen,
 - den heutigen Kaufvertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis muss für den Gebrauch der Vollmacht und die entsprechende Änderung jedoch mindestens einer der folgenden triftigen Gründe gegeben sein:

- die Erfüllung behördlicher Auflagen,
- die Erledigung grundbuchamtlicher Forderungen/Beanstandungen,
- die Sicherung der Erschließung und/oder Ver- und Entsorgung,
- die Beseitigung von Planungsmängeln,
- die technische Notwendigkeit der Änderung,
- die Erfüllung von Sonderwünschen anderer Käufer,
- die Erfüllung von konkreten Verpflichtungen aus dem heutigen Vertrag,
- die notwendige Ergänzung der Teilungserklärung nach Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Das Vorliegen eines triftigen Grundes ist dem Notar bei Gebrauch der Vollmacht darzulegen.

Die Verwendung der Vollmacht ist im Innenverhältnis zudem insoweit beschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung ohne Zustimmung des Käufers den Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigt und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch Änderungen nicht entstehen. Änderungen dürfen sich nicht wert- und/oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Erwerber zumutbar sein.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer zu entsprechenden Änderungen auch verpflichtet und der Verkäufer auch befugt, Abweichungen von der Baubeschreibung vorzunehmen; Gewährleistungsansprüche sind insoweit ausgeschlossen. Über vorstehende Innenverhältnisvoraussetzungen hinausgehende Änderungen und die entsprechende Verwendung der Vollmacht bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Käufers mindestens in Textform.

Nimmt der Verkäufer berechtigte Änderungen aufgrund der Vollmacht oder nach Käuferzustimmung vor, sind sich die Vertragsteile einig, dass Gegenstand des heutigen Vertrages das geänderte Objekt ist.

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

Die vorstehende Vollmacht erlischt, wenn sämtliche Wohneinheiten vom Verkäufer verkauft sind, frühestens mit Vollzug im Grundbuch. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar oder seinem amtlichen Vertreter Gebrauch gemacht werden. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit.

3.

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die mit der Durchführung dieses Vertrages zusammenhängen. Das gilt insbesondere für die Abstimmung von Sonderwünschen mit dem Bauträger und die Erklärung der Abnahme.

§ 5

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- b e g l a u b i g t e Abschriften: das Grundbuchamt und der Käufer,
- einfache Abschriften bzw. als pdf: die Parteien, das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle), der Gutachterausschuss, die abzulösende Finanzierungsbank des Verkäufers und die finanzierende Bank des Käufers.

§ 6
Hinweise des Notars

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere auch darauf hingewiesen,

dass alle Vereinbarungen in der heutigen Urkunde vollständig und richtig sein müssen, da der Vertrag ansonsten nichtig sein könnte;

dass der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentümer des Kaufgegenstandes wird;

dass der Notar das Grundbuch heute nicht eingesehen hat, es wird dennoch die heutige Beurkundung gewünscht;

auf die zur Eigentumsumschreibung vorzulegende Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer;

dass das Grundstück kraft Gesetzes für etwaige rückständige öffentliche Steuern, Abgaben, Lasten und Beiträge haftet; der Verkäufer erklärt, dass diese Lasten vollständig beglichen wurden;

auf die gesamtschuldnerische Haftung der Parteien für Kosten und Steuern, unbeschadet der vorstehenden Vereinbarungen;

dass der Notar keine steuerliche Beratung übernimmt und für steuerliche Fragen nicht haftet;

Anhang 1 wurde zur Durchsicht vorgelegt, durchgesehen und genehmigt. Diese Niederschrift (*ggf. nebst Anhang 2*) wurde vorgelesen, alles genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

N o t a r