

UR-Nr. T/2018

Verhandelt zu Plau am See am 2018

Vor mir, dem Notar,

Dirk Tast

mit dem Amtssitz in Plau am See

erschieden heute in den Amtsräumen in 19395 Plau am See, Klitzingstraße 23:

1. Frau Anja Steilen, geb. Kutzky, geboren am 17. September 1967, dienstansässig 27721 Ritterhude, Gartenweg 8, von Person bekannt, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der

TMB - Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH mit Sitz in Ritterhude, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Walsrode unter HRB 205762
Anschrift: 27721 Ritterhude, Gartenweg 8

Aufgrund der Einsichtnahme vom heutigen Tage in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichtes Walsrode bescheinige ich gemäß § 21 BNotO, dass die TMB - Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH mit Sitz in Ritterhude unter HRB 205762 eingetragen und Frau Anja Steilen als deren Geschäftsführerin verzeichnet, zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

2. Herr/Frau , geboren ,
wohnhaft ,
ausgewiesen durch Lichtbildausweis.

- die TMB - Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH im Folgenden auch "der Verkäufer" genannt

- Herr/Frau im Folgenden auch "der Käufer" genannt, *selbst wenn es sich um mehrere Personen handelt.*

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll:

Wohnungskauf- und Werkvertrag

I. Vorbemerkungen:

1. Der Verkäufer errichtet auf den Flurstücken 6/1, 7/1 und 46/1 der Flur 19 Gemarkung Malchow in drei Wohngebäuden insgesamt 51 Wohnungen und 51 Kfz-Stellplätze sowie auf der angrenzenden Wasserfläche 30 Bootsanlegeplätze.
Die Baugenehmigung ist nach Versicherung des Verkäufers erteilt.

2. Dabei wurde unter anderem folgendes Wohnungseigentum gebildet:

Grundbuch des Amtsgericht Waren von **Malchow** Blatt
18.716/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Malchow

Flur: 19
Flurstück: 6/1 mit einer Größe von: 2.982 m²,
Flurstück: 7/1 mit einer Größe von: 638 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. mit Balkon laut
Aufteilungsplan
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Grundbuchstand

Abteilung I: eingetragener Eigentümer: TMB - Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH;
Abteilung II: lfd. Nr. 1: Als Grundstücksbelastung: Ein Sanierungsverfahren wird
durchgeführt.;

Abteilung III: lfd. Nr. 1: Nr. 2: 1.200.000,00 € Grundschuld für Exporo Invest 2 GmbH,
Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 145465); 18 % Zinsen jährlich;
vollstreckbar nach § 800 ZPO; brieflos; Gesamthaft: Malchow 9147, 9163,
9171, 9172, 9173, 9174, 9175, 9179, 9184, 9185, 9193, 9194, 9206 und
9226

Gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis ist die Zustimmung des Verwalters zur Ver-
äußerung nicht erforderlich. Verwalter ist die TMB GmbH.

3. Im Grundbuch des Amtsgerichts Waren von **Malchow** Blatt 9226 ist eingetragen:

lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Gemarkung: Malchow
Flur: 19
Flurstück: 46/2
mit einer Größe von: 1.246 m²
Beschreibung: Erholungsfläche

lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 2/zu1

Beschreibung: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an dem Grund-
stück Malchow Blatt 9226, BV Nr. 12, Flurstück 46/3, dort Abt. II Nr. 12

Grundbuchstand

Abteilung I: eingetragener Eigentümer: TMB - Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH;
Abteilung II: lfd. Nr. 1: ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt;
Abteilung III: lfd. Nr. 2: 1.200.000,00 € Grundschuld für Exporo Invest 2 GmbH, Hamburg
(Amtsgericht Hamburg, HRB 145465); 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar
nach § 800 ZPO; brieflos; Gesamthaft: Malchow 9147, 9163, 9171, 9172,
9173, 9174, 9175, 9179, 9184, 9185, 9193, 9194, 9206 und 9226

Der Notar hat die Grundbuchinhalte am feststellen lassen.

4. Der Verkäufer hat dem Käufer eine Kopie der Teilungserklärung nebst Gemeinschafts-
ordnung UR-Nr. 1050/2016 und der Änderungen der Teilungserklärung UR-Nr.

2547/2016, 477/2017 und 2249/2017 des beurkundenden Notars übergeben.
Er versichert, dass keine weiteren Beschlüsse zur Abänderung der Teilungserklärung
nebst Gemeinschaftsordnung gefasst wurden.

5. Der Verkäufer erhält vom Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181
BGB Vollmacht, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, die Teilungserklärung mit
Gemeinschaftsordnung abzuändern und alle hierzu erforderlichen oder zweckmäßigen
Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis
unbeschränkt erteilt, im Innenverhältnis wird jedoch vereinbart, dass das Sondereigentum
und evtl. Sondernutzungsrechte des Käufers durch solche Änderungen nicht beeinträch-

tigt werden dürfen und der Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen übernimmt. Die Vollmacht gilt jedoch nur solange, wie der Verkäufer noch Eigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentumsrechts ist. Die Vollmacht und Untervollmacht können nur vor dem Urkundsnotar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden. Der Käufer ist vor Beurkundung einer Änderung der Teilungserklärung zu informieren, ohne dass das Grundbuchamt dies zu prüfen hat.

6. Der Verkäufer hat am 29.09.2015 bei der unteren Denkmalbehörde in Waren einen Antrag auf Bescheinigung der Baukosten zur Anrechnung gemäß §§ 7i, 10g, 10f, 11b des Einkommensteuergesetzes gestellt. Dieser Antrag wurde am 13.06.2016 derart erweitert, dass dem Käufer der Anspruch auf Denkmal AfA gemäß den Miteigentumsanteilen aus der Teilungserklärung übertragen werden soll. Zusätzlich hat der Verkäufer am 06.12.16 eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Malchow geschlossen, die die Bescheinigung der Baukosten gemäß §§ 7h, 10 f, 11 a und 52 Abs.21 EStG ermöglicht. Die Parteien vereinbaren somit, dass der Anspruch auf Anrechnung der Baukosten gemäß §§ 7i, 10g, 10f, 11b des Einkommensteuergesetzes entsprechend übergeht oder alternativ durch Nachweis der für das Vertragsobjekt relevanten Kosten auf den Erwerber übergeht.

II. Kaufgegenstand

1. Dies vorausgeschickt, verkauft die TMB - Tuchfabrik Malchow Bauprojekt GmbH das vorbezeichnete Wohnungseigentum (Nummer) mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör und die nach dieser Urkunde zu erbringenden Bauleistungen an Herrn/Frau zu Alleineigentum/*Miteigentum zu gleichen Teilen*.
2. *Der Verkäufer verkauft dem Käufer den Bootsliegeplatz Nr. . Unter Bootsliegeplatz im vorgenannten Sinn ist lediglich ein Miteigentumsanteil an der Baulichkeit Steganlage sowie das Recht zu verstehen, jeweils ein Boot mit den Maximalabmessungen von x Meter an dem Steg der Eigentümergemeinschaft, an der mit gekennzeichneten Stelle anzulegen. Der Bootsliegeplatz ist mit den Verpflichtungen zur Pachtzahlung für Wasserfläche und zum Unterhalt der Steganlage verbunden. Auf die als Anlage beigefügte Skizze wird Bezug genommen, in ihr sind die Liegeplätze farbig gekennzeichnet.*
3. Darüber hinaus erwirbt der Käufer 1/44 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Malchow, Flur: 19, Flurstück: 46/2. Mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung eines PKW-Abstellplatzes verbunden, und zwar der Stellplatz Nr. .

Der Verkäufer wird hierzu, auch im Namen des ihn hiermit bevollmächtigenden Käufers mit den übrigen Erwerbern eine Mitbenutzungsregelung folgenden Inhalts schließen:

- a) Mit Rücksicht auf das entstehende Gemeinschaftsverhältnis bezüglich der Wege- und Parkplatzflächen vereinbaren die Beteiligten eine Mitbenutzungsregelung gemäß § 1010 BGB:
 - Alle Miteigentümer dürfen das Flurstück zum dauerhaften Parken nutzen. Jedem Wohnungseigentum wird dabei 1 Stellplatz, wie in dem als Anlage beigefügten Lageplan nummeriert gekennzeichnet, zur **alleinigen** Nutzung zugewiesen. Die Zuordnung ergibt sich aus der Anlage.
 - Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft wird auf Dauer ausgeschlossen. Ausgenommen ist die Aufhebung aus wichtigem Grunde gemäß § 749 BGB.

- b) Die Buchung der Miteigentumsanteile soll gemäß § 3 Ziffer (4)ff GBO erfolgen, und zwar je 1/44 zu dem gemäß Anlage zugeordneten Wohnungseigentum.
- c) Jeder Miteigentümer **bewilligt** und **beantragt**, in das Grundbuch zu Lasten seines Anteils und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der übrigen Miteigentumsanteile einzutragen:
 - den Ausschluss des Rechtes auf Verlangen der Aufhebung der Gemeinschaft;
 - die Benutzungsregelung gemäß Punkt 2. a).Die Eintragungen sollen gleichen Rang erhalten.
Für das Grundbuchamt gilt: Soweit diese Anträge in mehreren Verträgen enthalten sind, soll die Eintragung gleichwohl nur einmal erfolgen.
- d) Schuldrechtlich gilt:
Erhalt und Bewirtschaftung der Zuwegung obliegt allen Eigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen am Grundstück unabhängig von der tatsächlichen Benutzung. Gleiches gilt für alle anfallenden Kosten, Nutzungen und Lasten. Die Verwaltung erfolgt gemeinschaftlich, Änderungen der Benutzungsregelung können nur einstimmig beschlossen werden.
- e) Die Beteiligten werden ihre Verpflichtung als Miteigentümer auch jedem Rechtsnachfolger auferlegen, der in die bestehenden Verpflichtungen eintritt. Der Verkäufer verpflichtet sich insbesondere, mit den Käufern der übrigen an den Privatweg grenzenden Teilflächen ebenfalls eine Mitbenutzungsregelung vorstehenden Inhalts zu treffen.
- f) Die Beteiligten wurden darüber belehrt, welche Folgen sich aus den getroffenen Verwaltungs- und Benutzungsregelungen für die Beteiligten und ihre Rechtsnachfolger ergeben und welche Bedeutung der Ausschluss des Rechtes zur Aufhebung der Gemeinschaft hat.
- g) Bei Ausübung der Belastungsvollmacht ist ein Rangvorbehalt zugunsten der einzutragenden Mitbenutzungsregelung aufzunehmen. Die Einweisung der Mitbenutzungsregelung in den Rangvorbehalt wird schon heute vorsorglich beantragt.

Die zu erbringenden Bauleistungen, *der Bootsliegeplatz* und der Miteigentumsanteil am Flurstück 46/1 nachstehend insgesamt „**Kaufgegenstand**“ genannt-

- 4. Dem Käufer sind die Lage des Kaufgegenstandes und sein Zustand bekannt, sowie dass das Gebäude (Gebäude A – Tuchfabrik) unter Denkmalschutz steht. Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die sich in den Bauzeichnungen oder dem Lageplan befinden (z. B. Möbel, Haushaltsgeräte, Einbauküchen, Pflanztröge, Bewuchs usw.) sind nur dann Kaufgegenstand, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich genannt werden.

Auch alle anderen Angaben des Verkäufers in Prospekten und sonstigen Verkaufsunterlagen sowie eine etwa in Bauzeichnungen dargestellte Umgebung des Kaufgrundstücks begründen keine Verpflichtungen des Verkäufers.

- 5. Der Verkauf erfolgt frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme des im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Sanierungsvermerks und von (Grund-) Dienstbarkeiten, die ggfs. für die Bebauung des Grundbesitzes noch erforderlich sind oder werden (z. B. zur Sicherung von Ver- oder Entsorgungseinrichtungen sowie Fernsprengleitungen). Diese (Grund-) Dienstbarkeiten sind vom Käufer als nicht wertmindernd zu übernehmen. Gleiches gilt für Einträge in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde. Dem Käufer ist bekannt, dass zur Finanzierung des Bauwerks der Verkäufer ggfs. noch Finanzierungsgrundschulden bestellen wird. Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht, bei etwa noch im Grundbuch einzutragenden Grundschulden und der Vormerkung eine Rangänderung zu beantragen.

Der Verkäufer **beantragt** bereits jetzt die Pfandentlassung von den in Abteilung III eingetragenen bzw. noch einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechten.

III. Bauausführung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden durch die Baubeschreibung und die Baupläne bestimmt. Diese sind in der Urkunde vom 26.05.2016, UR Nr. 1050/2016 (Teilungserklärung) sowie den Änderungen der Teilungserklärung UR-Nr. 2547/2016, 477/2017 und 2249/2017 enthalten.

Auf diese Urkunden, die in beglaubigten Ablichtungen vorliegen, sowie die jeweils beigelegten Pläne und Anlagen wird verwiesen. Die Parteien erklären, dass sie eine Abschrift der vorgenannten Urkunden rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung erhalten haben. Der Inhalt der Urkunden ist den Beteiligten bekannt. Die Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Nach Belehrung durch den Notar verzichten die Beteiligten auf das Verlesen und Beifügen der Urkunden zu dieser Niederschrift.

2. Abweichend von der Baubeschreibung vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Eine weitere von der Baubeschreibung abweichende Ausführung der vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten darf der Käufer nur nach Genehmigung des Verkäufers in Auftrag geben. Die Genehmigung kann insbesondere versagt werden, wenn die Ausführung der Sonderwünsche baurechtlich unzulässig oder mit dem Baufortschritt unvereinbar ist. Übernimmt der Verkäufer selbst die Ausführung von Sonderwünschen, gelten hierfür die Bestimmungen dieses Vertrages. Anderenfalls haftet der Verkäufer hinsichtlich der Sonderwünsche weder für fristgerechte Ausführung noch für Sachmängel.

3. Der Verkäufer hat die vorhandene Bausubstanz gemäß der denkmalrechtlichen Grundsätze des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu sanieren, i.Ü. das Objekt neu herzustellen. Er verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst technisch einwandfrei zu errichten und nur normgerechte Baustoffe zu verwenden.

Die in den Zeichnungen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen von bis zu 3 % sind zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen werden ausgeglichen. Mehr- oder Minderzahlungen werden so errechnet, dass der Kaufpreis (ohne Garage, Bootsliegeplatz oder Stellplätze) durch die vereinbarte Quadratmeterzahl dividiert wird und der sich so ergebende Quadratmeterpreis Berechnungsgrundlage für den Mehr- oder Minderpreis ist.

Bei eventuellen Abweichungen zwischen den Zeichnungen und der Baubeschreibung sind zunächst die Baubeschreibung und dann die Zeichnungen maßgeblich. Bei Sonderwünschen ist deren schriftlich vereinbarte Ausführung entscheidend.

4. Nach Maßgabe der folgenden Ausführungen behält sich der Verkäufer etwaige Änderungen in der Materialauswahl bzw. hinsichtlich der Bauausführung vor.

Grundsätzlich gilt, dass der Verkäufer zu derartigen Änderungen der Materialauswahl bzw. von Abweichungen von der Baubeschreibung sowie Prospektdateien (Planung, Konstruktion und Ausführungsart sowie der vorgesehenen Baustoffe) nur aufgrund behördlicher Auflagen, statischer und technischer Anforderungen sowie gesetzlicher Neuregelungen berechtigt ist. Derartige Änderungen dürfen keine Minderung in Bezug auf Eignung oder Qualität bzw. Nutzbarkeit der Wohnungen darstellen, sie müssen konstruktiv, technisch gestalterisch bedingt und dem Käufer zumutbar sein. Änderungen des Materials sind beispielsweise notwendig bei erheblichen Lieferverzögerungen oder Einstellung von Produktserien.

Der Verkäufer geht nach dem jetzigen Stand der Planung nicht davon aus, dass es zu Änderungen in der Bauausführung kommt. Wenn das zukünftig noch geschehen muss, liegen einer solchen Änderung statische und baukonstruktive Notwendigkeiten zugrunde, zumal die Ausführungs- und Haustechnikplanung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen ist. Es kommen deshalb grundsätzlich z.B. Änderungen der Schachtführung, der Dämmstärken in der Fassade bzw. der Decken oder im Dach bzw. eine andere Dimensionierung in Betracht, ferner eventuell geänderte Fensteraufstärken (z. B. Einsatz von Brüstungsriegeln).

Änderungen des Materials sind beispielsweise notwendig bei erheblichen Lieferverzögerungen oder Einstellung von Produktserien

5. Es ist ausschließlich Sache des Verkäufers, die Reihenfolge der Baudurchführung und von Teilleistungen im Rahmen des Gesamtbauvorhabens zu bestimmen.

Der Käufer darf Bauarbeiten weder anordnen noch aufhalten. Er kann nicht verlangen, dass von der vereinbarten Bauausführung abgewichen wird oder der vereinbarte Leistungsumfang verändert wird. Wünscht der Käufer Änderungen der Bauleistungen für sein Sondereigentum, wird der Verkäufer diese berücksichtigen, soweit der Bautenstand diese zulässt. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch erst, wenn hierüber zwischen den Vertragsparteien eine schriftliche Zusatzvereinbarung geschlossen und hierin der eventuell anfallende Mehrpreis vereinbart wurde.

6. Sind sich die Parteien über die vertragsgerechte Bauausführung uneinig, so soll dies durch einen vereidigten Sachverständigen für das Bauwesen, welcher auf Antrag einer der Parteien von der Handelskammer Bremen bestimmt werden soll, für beide Parteien als verbindlich festgestellt werden. Die Kosten des Sachverständigen trägt diejenige Partei, deren Auffassung durch den Sachverständigen nicht bestätigt wird.
7. Der Verkäufer weist darauf hin, dass bei der Berechnung der Wohnflächen die Balkone jeweils zu 50 % und Terrassen jeweils zu 25 % berücksichtigt worden sind. Die Anrechnungen entsprechen § 4 der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

IV. Kaufpreis

1. Der Nettokaufpreis beträgt €
(in Worten: und /100 Euro).

Davon entfallen auf	
- die Wohnung	€
- den Pkw-Stellplatz	€
- den Bootsliegeplatz	€

2. Mehrwertsteuer

- a) Der Verkäufer verzichtet auf die Umsatzsteuerfreiheit der Grundstückslieferung, so dass für den Kaufpreis von € Umsatzsteuer anfällt. Gem. § 13b Abs. 1 Nr. 3 UStG schuldet demnach der Käufer die Umsatzsteuer gegenüber dem FA und ist gem. § 15 Abs. 1 Nr. 4 UStG zum Vorsteuerabzug berechtigt. Der Verkäufer verpflichtet sich – jedoch nicht vor Besitzübergang – gem. § 14a Abs. 5 UStG eine Rechnung mit den in § 14 Abs. 4 UStG genannten Angaben (z.B. Steuer- und Rechnungsnummer), allerdings ohne getrennten Steuerausweis, zu stellen.
- b) Der Verkäufer garantiert, dass dieser Kaufvertrag keine Geschäftsveräußerung i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG darstellt.
Sollte sich diese Erklärung als unrichtig erweisen, hat der Verkäufer unbeschadet weitergehender gesetzlicher Ansprüche den Käufer von einer Haftung für Betriebssteuern nach § 75 AO freizustellen.
Dem Käufer ist bekannt, dass er im Falle einer Geschäftsveräußerung den Vorsteuerberichtigungszeitraum des Verkäufers fortführt und insoweit an die Stelle des Verkäufers tritt, § 15 a Abs. 10 UStG.
- c) Der Käufer bestätigt, dass er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist, das Vertragsobjekt in vollem Umfang für sein Unternehmen erwirbt und das Vertragsobjekt umsatzsteuerpflichtig vermietet wird. Der Käufer bestätigt ferner, dass er nicht von den Regelungen des § 19 UStG (Regelungen für Kleinunternehmer) Gebrauch machen wird.
Für den Fall, dass das Finanzamt die Unternehmereigenschaften des Käufers, aus welchen Gründen auch immer, nicht anerkennt und sich somit nachträglich herausstellt, dass eine Option zur Umsatzsteuer durch den Käufer nicht möglich war, hat der Käufer dem Verkäufer den hieraus entstandenen Schaden zu ersetzen, mindestens einen Betrag in Höhe von 19 % des Kaufpreises.
Der Käufer ist verpflichtet, diesen Sachverhalt nach Feststellung durch das Finanzamt unverzüglich dem Verkäufer anzuzeigen. Der Schadenersatz wird gleichzeitig mit der Anzeige zur Zahlung fällig.
- d) Bezüglich der sich aus den vorstehenden Buchstaben ergebenden Verbindlichkeiten oder Schadenersatzansprüche wird auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet.

3. Im Kaufpreis enthalten sind:

- die Grundstücks- und Vermessungskosten,
- Bau- und Baunebenkosten des Vertragsobjektes, sowie der Wege- und Sondernutzungsflächen, Zuwegung, Terrasse und Eingangspodest,
- die Erschließungskosten derjenigen Erschließungsmaßnahmen, die durch die Baumaßnahme ausgelöst werden, wie Hausanschlusskosten.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- die Grunderwerbsteuer
- die Kosten von Sonderwünschen des Käufers, die von der Standardbauausführung abweichen, soweit nicht in diesem Vertrag vereinbart.
- die Notar- und Grundbuchkosten, die mit der Errichtung und dem Vollzug dieser Urkunde und der Bestellung und Eintragung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung zusammenhängen sowie anteilig auf den Miteigentumsanteil am Grundstück entfallenden Notar- und Gerichtskosten für die Bildung des Wohnungseigentums.

V. Kaufpreistraten/Fälligkeit

1. Der Kaufpreis ist entsprechend dem Baufortschritt in folgenden Raten zu zahlen:

1. 30 % nach Beginn der Sanierungsarbeiten
2. 28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
3. 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen

4. 11,2 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen, der Elektroanlagen und für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
 5. 11,2 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, des Estrichs und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
 6. 10,5 % nach Bezugsfertigkeit und Fertigstellung der Fassadenarbeiten
 7. 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung
2. **Grundvoraussetzung** für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreisraten ist die Mitteilung des Notars, dass
- aa) alle etwa zum Vollzug und zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen;
 - bb) die Eigentumsvormerkung für den Erwerber am Vertragsobjekt im Range nur nach den in der Vorbemerkung dargestellten Belastungen und den Belastungen, die auf Veranlassung der Käufer eingetragen wurden, im Grundbuch eingetragen ist;
 - cc) die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch die Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle von den Käufern vertragsmäßig geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss den Käufern ausgehändigt werden.
3. Die einzelnen Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der in 2. genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 10 Tagen, nachdem der Veräußerer den Erwerber zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat. Der Anforderung der letzten Rate muss eine prüffähige Schlussrechnung beigelegt sein.
4. Der Verkäufer hat dem Käufer bei der ersten Rate nach § 632 a und 4 BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Wurde dem Käufer bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist er berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten. Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer den einbehaltenen Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszusahlen. Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. eine gestellte Sicherheit ist also vom Käufer zurückzugeben bzw. ein einbehaltener Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherheitsfall nicht mehr eintreten kann.
5. Die Bezahlung sämtlicher Kaufpreisraten erfolgt mit befreiender Wirkung ausschließlich auf das in der Lastenfreistellungserklärung angegebene Bau-Sonderkonto.

6. Die Abrechnung evtl. nach Beurkundung käuferseitig veranlasster sonderwunschbedingter Mehr- oder Minderpreise unterliegt der jeweiligen Individualvereinbarung. Eine Verrechnung erfolgt spätestens mit der letzten Kaufpreisrate.
7. Geraten die Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder Teilen hiervon in Verzug, sind Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu bezahlen. Die Geltendmachung weiteren Verzögerungsschadens bleibt vorbehalten. Der Verkäuferin verbleiben die gesetzlichen Rücktrittsrechte.
8. Bei dieser Kaufpreisfälligkeit nach Baufortschritt kommt es im Bereich des Sondereigentums ausschließlich auf den Bautenstand des Kaufgegenstandes an. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist maßgeblich, dass der Bautenstand funktionell dem Kaufgegenstand zuzuordnen ist.
9. Die Übergabe und Schlüsselaushändigung erfolgen nach Bezugsfertigkeit und Abnahme.

VI. Bezugs- bzw. Nutzungsfertigkeit

1. Die Bezugs- bzw. Nutzungsfertigkeit liegt vor, wenn die Innenarbeiten in der Einheit abgeschlossen sind sowie die Ver- und Entsorgung angeschlossen ist. Dies ist auch dann zu bejahen, wenn die Erschließungsarbeiten, die Außenarbeiten am Grundstück und/oder am Gebäude oder die Ausführung von Sonderwünschen des Käufers noch nicht vollständig durchgeführt sind. Das Treppenhaus wird bei Bezugsfertigkeit malermäßig noch nicht komplett fertig gestellt, sondern lediglich vorgestrichen. Aus Erfahrung des Verkäufers wird dieses bei Bezug der Wohnungen regelmäßig beschädigt, ohne dass der Verursacher festgestellt werden kann. Der Endanstrich erfolgt nach Einzug aller Parteien, spätestens aber 3 Monate nach der ersten Wohnungsübergabe. Die Bezugs- bzw. Nutzungsfertigkeit ist spätestens für den 31.12.2018 vorgesehen.
2. Die bei konventioneller Bauweise unvermeidbaren Schlechtwettertage verlängern die Bauzeit. Das gleiche gilt für Verzögerungen durch Streik, Krieg, Aufstand, höhere Gewalt, Eigenleistungen, Insolvenz beauftragter Unternehmen sowie Eingriffe des Staates in das Baugeschehen und Leistungsverzögerungen durch die kommunalen Versorgungs- und Erschließungsträger oder der Baugenehmigungsbehörde.
3. Eine eventuelle Abweichung vom vorgenannten Termin aus den Gründen in Abs. 2. ist dem Käufer bei Kenntnis der Verzögerung unverzüglich bekanntzugeben und führt nicht zu Schadensersatzansprüchen.
4. Aufgrund der Konzeption des Gesamtprojektes weist der Verkäufer darauf hin, dass auch nach Bezugsfertigkeit weitere Bauaktivität (Neubauten, Hafenanlage) wahrscheinlich ist. Die Käufer akzeptieren schon jetzt etwaige Behinderungen durch die Baumaßnahmen nach Übergabe und Abnahme. Diese stellen keinen Mangel dar.

VII. Sonderwünsche und Eigenleistungen

1. Schriftliche Aufträge für Baumaßnahmen, die von der Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde (Teilungserklärung) und in diesem Vertrag abweichen, sind Sonderwünsche.

2. Die Durchführung von Sonderwünschen und Eigenleistungen bedarf der Zustimmung des Verkäufers. Der Verkäufer wird die Ausführung von Sonderwünschen oder von Eigenleistungen unter Berücksichtigung baurechtlicher, architektonischer, technischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte sowie unter Berücksichtigung des Bautenstandes zulassen.
3. Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für Sonderwünsche, eventuelle durch die Sonderwünsche entstehende Bauzeitverzögerungen, z. B. durch Lieferfristen etc. Diese muss sich der Käufer anrechnen lassen.
4. Gutschriften für Einsparungen erhält der Käufer von dem Verkäufer, wenn und soweit auch dessen beauftragte Unternehmer dem Verkäufer eine Gutschrift gewähren oder den Werklohn herabsetzen. Die Umsatzsteuer hat der Käufer als Endabnehmer zu tragen.
5. Die Fälligkeit der Kaufpreistraten wird durch etwaige Sonderwünsche oder Eigenleistungen nicht berührt.

VIII. Abnahme

1. Sobald der Verkäufer mitteilt, dass der Kaufgegenstand bezugsfertig ist, hat der Käufer die Werkleistung abzunehmen, auf Verlangen Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum und Außenanlagen gesondert.
2. Bei Abnahme erfolgt gleichzeitig die Übergabe durch eine gemeinsame Besichtigung, über die ein gemeinsames Protokoll angefertigt wird. Darin sind alle etwaig noch ausstehenden Leistungen und sichtbaren Mängel aufzunehmen. Diese wird der Verkäufer in angemessener Frist beheben.
3. Wegen geringfügiger Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Käufer das abnahmefähige Werk nicht innerhalb einer ihm von dem Verkäufer bestimmten angemessenen Frist abnimmt.
4. Der Verkäufer hat die für die Übergabe und Abnahme vorgesehenen Termine mindestens 2 Wochen vorher dem Käufer schriftlich mitzuteilen.
5. Erscheint der Käufer zum Abnahmetermin nicht, ist der Verkäufer berechtigt, einen zweiten Abnahmetermin festzusetzen und diesen dem Käufer zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Erscheint der Käufer auch zum zweiten Abnahmetermin nicht, gilt der Kaufgegenstand als abgenommen. Auf die Folgen ist in der Mitteilung hinzuweisen. Mit der Abnahme des Kaufgegenstandes werden auch die gemeinschaftlich genutzten Flächen abgenommen. Sollten diese erst teilweise fertig gestellt sein, so erfolgt insoweit eine Teilabnahme und die weitere Abnahme nach vollständiger Fertigstellung.
6. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass bezüglich Baumängeln am Gemeinschaftseigentum von der Versammlung der Wohnungseigentümer Beschlüsse gefasst werden können, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen durch den Käufer einschränken oder ausschließen, da der Erwerber an solche Beschlüsse gebunden ist.

IX. Übergabe

1. Mit dem Tage der Übergabe, bzw. im Falle des VIII. Abs. 5 mit dem Tage des zweiten Abnahmetermins, gehen die Nutzungen und Lasten des Kaufgegenstandes sowie die all-

gemeinen Verkehrssicherungspflichten von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden auf diesen Tag nach dem Verhältnis der Zeit verrechnet. Der Käufer tritt zum Zeitpunkt der Besitzübergabe des jeweiligen Wohnungseigentums in bereits bestehende Verträge zur Lieferung von Gas, Wasser Strom und TV & Telekommunikation (Grundversorgung) ein. Gleiches gilt für Wartungsverträge.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, insbesondere Wartungsverträge für private in Miteigentum stehende Anlagen, wie z.B. Aufzug oder Heizungsanlage abzuschließen.

2. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes geht mit dem Tage der Besitzübergabe bzw. im Fall des VIII. Abs. 5 mit dem Tage des zweiten Abnahmetermins auf den Käufer über. Ihm stehen von diesem Tage an die Ansprüche aus den Versicherungen zu.

X. Gewährleistung

1. Sachmängelhaftung

Der Kaufgegenstand muss in seiner Beschaffenheit den getroffenen Vereinbarungen entsprechen. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand zum ganz überwiegenden Teil durch Handarbeit hergestellt wird. Als vereinbarte Beschaffenheit gilt daher, dass geringfügige Abweichungen von den Planmaßen und Normen im Rahmen zulässiger Toleranzen keine Sachmängel sind. Geringfügige Abweichungen von den Planmaßen und Normen sind z. B.: Unbedeutende Haarrisse im Putz, geringfügige Unebenheiten in Wand-, Decken- und Fußbodenflächen, geringfügige ästhetische Abweichungen, die die Funktion von Einrichtungen nicht beeinträchtigen, sichtbare arttypische Eigenschaften natürlicher Baumaterialien.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass das Holz in den ersten 2-3 Jahren nach dem Bezug noch "arbeiten" wird, weil sich das Holz als natürlicher Werkstoff u.a. jahreszeitlich und temperaturbedingt geringfügig ausdehnt bzw. zusammenzieht. Dadurch kann es insbesondere in den Übergängen zwischen Wand und Decke zu optischen Beeinträchtigungen in Form von Rissbildungen kommen. Wenn diese auftreten sollten, erfolgt die Behebung dieser Rissbildungen erst nach Ablauf der zweiten Heizperiode nach dem Bezug.

Für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks (Grund und Boden) wird von dem Verkäufer ebenso wenig Gewähr geleistet wie für offene oder versteckte Mängel und Fehler. Der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Von jeder Art von Haftungsausschluss sind im Hinblick auf § 309 Nr. 7 BGB etwaige Ansprüche des Käufers

- a) auf Schadensersatz wegen Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und
- b) für Schäden, die aus einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auch einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen, ausgenommen.

Der Verkäufer haftet jedoch dafür, dass das Bauwerk nach Maßgabe der in II dieses Vertrages enthaltenen Regelungen und erwähnten Unterlagen unter Verwendung von Baustoffen, welche mindestens den DIN-Normen entsprechen, nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet und fertig gestellt wird. Im Übrigen gilt für die zu erbringenden Bauleistungen folgendes:

Der Verkäufer leistet unter Ausschluss weitergehender Ansprüche Gewähr auf das zu errichtende Gebäude nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB).

Die Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche betragen danach bei Bauwerken fünf Jahre und bei Arbeiten am Grundstück selbst zwei Jahre. Die Verjährung der Gewährleistungsansprüche beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme des Kaufobjektes. Die Gewährleistung erstreckt sich nicht auf Eigenleistungen des Käufers oder Sonderwünsche des Käufers, die nicht vom Verkäufer oder in dessen Auftrag durchgeführt werden.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass für nach der Abnahme entstehende Schäden, die auf Verschleiß, Überbeanspruchung, unsachgemäßer Behandlung, nicht fachgerechter Veränderung oder Beschädigung durch Dritte oder auf nicht fachgerechter, unzulänglicher oder gänzlicher Unterlassung von Pflege oder Wartung des Bauwerkes oder einzelner Teile beruhen, keine Gewährleistung übernommen wird. Insbesondere leistet der Verkäufer für Gebrauchsteile und sonstige Bauteile, die wegen bestimmungsgemäßen Verschleißes nur über eine begrenzte Nutzungsdauer verfügen und/oder ständiger Wartung bedürfen, wie z. B.

- Anstriche
- Beschläge an Fenstern und Türen,
- Armaturen der Sanitär- und Heizungsinstallation,
- Dichtungen, Schalter etc.,
- elastische Fugendichtungen

nur Gewähr, wenn und soweit die gerügten Mängel nicht auf normalem Verschleiß, mangelnder oder unterlassener Wartung und/oder unsachgemäßem Gebrauch beruhen. Es gelten ergänzend die Regelungen in Anlehnung an die VOB Teil C DIN 18202 (Maßtoleranzen).

Für die technischen Anlagen wie z. B. Heizungsanlage oder Aufzug ist Garantievoraussetzung, dass vom Käufer bzw. vom Verwalter ein Wartungsvertrag mit einer anerkannten Fachfirma abgeschlossen wird. Setzungs-, Spannungs- und Trocknungsrisse sind im Rahmen der zulässigen Toleranzen nicht als Mangel anzusehen. Im Hochbau zulässige Toleranzen ergeben sich aus DIN 18202 in der zum Zeitpunkt des Bauvorhabens gültigen Fassung.

Ein Rücktrittsrecht steht dem Käufer nur bei wesentlichen Mängeln zu und nur dann, wenn er den Verkäufer zuvor zur Nacherfüllung aufgefordert hat und die Nacherfüllung nach der nachstehenden Bestimmung als fehlgeschlagen gilt.

Verlangt der Käufer wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung Schadensersatz statt der Leistung oder den Kaufpreis zu mindern oder von dem Vertrag zurückzutreten, so gilt die Nacherfüllung erst dann als fehlgeschlagen, wenn der Käufer dem Verkäufer erfolglos mindestens zwei Mal eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

Bei der Berechnung der Frist sind Art und Ursache des Mangels zu berücksichtigen, ebenso, dass der Verkäufer Gewährleistungsansprüche mit entsprechenden Fristsetzungen gegenüber seinen Subunternehmern durchzusetzen hat.

Verlangt der Käufer Nacherfüllung, so steht das Wahlrecht, den Mangel zu beseitigen oder ein neues Werk herzustellen, dem Verkäufer zu.

2. Rechtsmangelhaftung

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang des Kaufobjektes und für dessen Freiheit von in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechten Dritter, die vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt worden sind.

XI. Haftungsausschluss

1. Der Käufer darf die Baustelle bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens nur auf eigene Gefahr nach vorheriger Anmeldung beim Verkäufer und mit dessen Zustimmung betreten.
2. Der Verkäufer haftet nicht für Schäden irgendwelcher Art, insbesondere nicht für Unfälle und deren Folgen, es sei denn, es liegt ein Fall vor, der in diesem Vertrag vom Haftungsausschluss ausgenommen ist, wobei bei der Beurteilung die besonderen Verhältnisse, insbesondere die typischen Gefahren, wie sie üblicherweise auf Baustellen zu erwarten sind, zu berücksichtigen sind.
3. Dem Käufer ist bekannt, dass generell bei Neubauten nach Bezug intensives Heizen und Belüften (in der ersten Heizperiode) erforderlich ist, um aus der Bauzeit resultierende Baufeuchtigkeit zu beseitigen.

XII. Nichtdurchführung des Vertrages, Rücktrittsfolgen

1. Wird dieser Vertrag nicht durchgeführt, sind die auf dem Bau-Sonderkonto eingezahlten Beträge Zug-um-Zug gegen Löschung eventuell eingetragener Grundpfandrechte und Eigentumsvormerkungen an den Käufer auszuzahlen.
2. Die Partei, welche die Nichtdurchführung des Vertrages zu vertreten hat, ist der anderen Partei nach den gesetzlichen Bestimmungen zu Schadenersatz verpflichtet. Hat der Käufer die Nichtdurchführung zu vertreten, kann der Verkäufer einen pauschalen Schadenersatz von 6 % der vereinbarten Gegenleistung verlangen, sofern nicht der Käufer nachweist, dass dem Verkäufer ein geringerer Schaden entstanden ist oder der Verkäufer nachweist, dass der Schaden höher ist. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Schadenersatzansprüche vom Bau-Sonderkonto abzurufen. Das gilt auch für die dem Verkäufer entstehenden Kosten und Abgaben.
3. Die Rücktrittserklärung des Käufers bedarf der Schriftform. Sie muss dem Verkäufer innerhalb von vier Wochen zugegangen sein, nachdem der Umstand, der das Rücktrittsrecht begründet, bekannt geworden ist.
4. Der Verkäufer kann ein ihm zustehendes gesetzliches Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzuges des Käufers nur schriftlich gegenüber dem Käufer ausüben. Wenn der Käufer zu diesem Zeitpunkt bereits Teilzahlungen geleistet hat, ist der Rücktritt nur wirksam, wenn der Erklärung die selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes beigefügt ist, die den Anspruch des Käufers auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile sichert. Liegt dem Käufer eine Bürgschaft gemäß § 7 MaBV vor, ist diese innerhalb 7 Tagen nach Erhalt der Rücktrittserklärung an den Verkäufer zurückzugeben.

XIII. Grundstück und Grundstücksumgebung

1. Der Verkäufer ist hinsichtlich des Grundstückes verpflichtet, die Anforderungen zu erfüllen, die das Bundesbodenschutzgesetz verlangt. Weitergehende Eigenschaften sind nicht geschuldet, soweit hiervon nicht die vertragsgemäße Herstellung der Baulichkeiten berührt wird.

2. Der Verkäufer ist frei in der Gestaltung der Außenanlagen, soweit in der Baubeschreibung nicht etwas anderes bestimmt ist.
3. Dem Käufer ist die Umgebung des verkauften Grundstückes bekannt.

XIV. Vertragsdurchführung

1. Der Notar wird bevollmächtigt, mittels Eigenurkunde alle Beteiligten bei der Abgabe formell- und materiell-rechtlicher Erklärungen uneingeschränkt zu vertreten. Er wird angewiesen, die für die Wirksamkeit dieser Urkunde und ihren Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Negativatteste anzufordern und entgegenzunehmen. Soweit privatrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, soll der Notar diese unter Übersendung eines kostenpflichtigen Entwurfs anfordern. Für die Vertragsbeziehungen der Beteiligten sollen Genehmigungserklärungen jeder Art mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar für alle Beteiligten wirksam sein.
2. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Mitarbeiter des Notars, Frau Mandy Schneider, Frau Stefanie Ruff und Frau Antje Wroblewski und zwar jede für sich allein, mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur beim amtierenden Notar ausgeübt werden darf, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Urkunde etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln und sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht soll mit dem Tode der Vollmachtgeber nicht erlöschen, sondern auch für deren Erben wirksam sein. Sie endet 6 Monate nach Vollzug im Grundbuch. Die Voraussetzungen für den Gebrauch dieser Vollmacht, die nur durch die Beteiligten gemeinsam widerrufen werden kann, sind dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.
3. Bei Personenmehrheit einer Partei bevollmächtigen sich diese Beteiligten untereinander jeweils gegenseitig - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - alle Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie sämtliche Tathandlungen vorzunehmen, die mit diesem Vertrag, seiner Durchführung und evtl. Rückabwicklung im Zusammenhang stehen. Sie übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
4. Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten gelten hiermit als dem Grundbuchamt mitgeteilt im Sinne des § 171 BGB. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich gegenseitig, von ihrer eigenen Antragsberechtigung keinen Gebrauch zu machen.

XV. Belastungsvollmacht

1. Der Verkäufer erteilt hiermit mit der Maßgabe, dass diese Vollmacht nur beim amtierenden Notar ausgeübt werden darf, dem Käufer Vollmacht, das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten jeder Art in beliebiger Höhe nebst Zinsen und allen Nebenleistungen zu belasten, den Verkäufer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen sowie alle Löschungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen und Freigabeerklärungen zu erteilen und die entsprechenden Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Diese Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Die Erteilung von Untervollmachten ist gestattet. Diese Vollmacht gilt unabhängig davon, ob der Vertrag im Übrigen rechtswirksam ist.

2. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsurkunde folgende Bestimmungen wiedergegeben werden:
 - Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis geleistet hat. Abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
 - Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine Zahlungspflichten. Der Käufer wird ihn von allen diesbezüglichen Kosten freihalten.
3. Sämtliche Rechte, die dem Verkäufer in Bezug auf diese Grundpfandrechte zustehen, sollen mit der Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall mit Umschreibung des Eigentums am Pfandobjekt auf den neuen Eigentümer übergehen, ohne dass es hierzu einer weiteren Erklärung bedarf.
4. Der Käufer als Darlehensnehmer weist den Grundpfandrechtsgläubiger bereits heute an, die Auszahlung der Darlehen, die durch hiernach bestellte Grundpfandrechte gesichert werden, bis zur Höhe des Kaufpreises nur zur Tilgung der Kaufpreisschuld nach Maßgabe dieses Vertrages vorzunehmen.

XVI. Kosten und Steuern

Der Verkäufer trägt die Kosten der Lastenfreistellung.

Alle übrigen mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten einschließlich der anteiligen Kosten der Teilungserklärung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XVII. Auflassung/Vormerkung

1. Die Erschienenen erklärten sodann die Auflassung wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Vertragsobjekt auf den Käufer übergeht und beantragen die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.
2. Die Bewilligung zur Eintragung des Eigentumsübergangs wird dagegen ausdrücklich nicht erklärt.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Notar, in seinem Namen die Bewilligung abzugeben, den Eigentumswechsel eintragen zu lassen, sobald dem Notar

 - alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen und
 - die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Notar unverzüglich nach Erhalt des Kaufpreises eine entsprechende schriftliche Bestätigung zu übersenden.

Der Käufer kann die Zustimmung des Verkäufers zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht.

Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzungen nicht zu prüfen.

3. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung des Vertragsobjektes zugunsten des Käufers.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt die Löschung dieser Eigentumsvormerkung am Vertragsobjekt nach Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen er nicht zugestimmt hat.

Der Notar gilt als von beiden Parteien unwiderruflich ermächtigt, die Löschung der Eigentumsvormerkung durch Eigenerklärung zu bewilligen und zu beantragen. Diese Vollmacht wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt und ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

Im Innenverhältnis gilt, dass von dieser Vollmacht nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn:

- der Kaufpreis nach Fälligkeit nicht vertragsgemäß gezahlt ist
- der Vertrag sich als undurchführbar erweist oder rückabzuwickeln ist.

Eine Verpflichtung des Notars, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht jedoch nicht.

XVIII. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige oder unwirksame Bestimmung ist dann durch eine ähnliche, dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende, gültige Bestimmung zu ersetzen.

XIX. Hinweise des Notars

Die Beteiligten sind von dem Notar darauf hingewiesen worden, dass

1. Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner haften. Im Vertrag geregelte Übernahmepflichten gelten nur im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten;
2. das Grundbuchamt den Käufer als Eigentümer erst dann in das Grundbuch einträgt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und die zur Umschreibung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen sowie ein etwa verlangter Gerichtskostenvorschuss bezahlt worden ist;
3. für Kaufpreiszahlungen, die vor Eintragung einer rangsicheren Eigentumsvormerkung erfolgen, keine dingliche Sicherheit am Grundstück besteht. Ein etwaiger Anspruch auf Rückzahlung bereits bezahlter Teile des Kaufpreises ist jedoch im Falle der Bürgschaftsgestellung durch Bürgschaft abgesichert;
4. alle Vereinbarungen, insbesondere auch solche Sonderwünsche, zu denen der Verkäufer direkt verpflichtet werden soll, beurkundet sein müssen und bei einem Verstoß dagegen, insbesondere bei Beurkundung eines falschen Kaufpreises der Vertrag seinem ganzen Umfang nach unwirksam sein kann (§ 311 b Abs. 1 BGB); nicht beurkundete Sonderwünsche gelten als nicht vereinbart.

5. bei Verweisen auf eine andere Urkunde oder einen Plan der Inhalt der Urkunde oder des Planes, auf die verwiesen wird, zum Inhalt der Niederschrift gehören und damit für die Vertragsparteien unmittelbare Rechte und Pflichten erzeugen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: