

Urkundenrolle Nr. \_\_\_\_\_ /2021



Verhandelt  
zu Bad Segeberg, am \_\_\_\_\_ 2021.

Vor mir, der unterzeichneten Notarin  
im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts

**Frauke Kraft**

mit dem Amtssitz in Bad Segeberg

erschieden heute:

1.

Herr Matthias Gothe, geb. am 10.01.1979,  
geschäftsansässig: 28199 Bremen, Dortmunder Str. 34  
handelnd als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der  
BASE-Projekt GmbH mit Sitz in 28199 Bremen, Dortmunder Str. 34,  
eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter  
HRB 35701 HB

-nachstehend einheitlich der „**Verkäufer**“ genannt- .

2.

Frau  
geb. am  
wohnhaf:

3.

Herr

geb. am  
wohnhaf:

-nachstehend einheitlich der „**Käufer**“ genannt-.

Der Erschienene zu 1. ist der Notarin persönlich bekannt.

Die Erschienenen zu 2. und 3. wiesen sich zur Gewissheit der Notarin aus durch Vorlage ihrer Bundespersonalausweise. Jeder Ausgewiesene ist ausdrücklich damit einverstanden, dass die Notarin eine Fotokopie des Ausweisdokumentes zu den Akten nimmt.

Die Notarin fragte die Erschienenen, ob sie oder eine der mit ihr beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war. Die Erschienenen verneinen diese Frage. Die Notarin erläuterte, dass ihr die nötigen Unterlagen i.S. des GWG vorliegen, so dass kein geldwäscherechtliches Beurkundungsverbot besteht.

Der Hinweis auf das Datenschutzgesetz ist erfolgt. Die Notarin wird ermächtigt, die in dieser Urkunde enthaltenen Daten zu speichern, zu verarbeiten und in Durchführung dieser Urkunde zu verwerten, insbesondere an Dritte zu übermitteln.

Die Erschienenen erklärten im Hinblick auf die 14-Tagesfrist des § 17 Abs. 2a BeurkG einen Entwurf dieser Urkunde einschließlich etwaiger Anlagen, Teilungserklärung und Baubeschreibung am \_\_\_\_\_, somit vor mehr als 14 Tagen, von der Notarin erhalten zu haben und ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Im Folgenden wird hinsichtlich der Teilungserklärung und Baubeschreibung auf Bezugsurkunden verwiesen. Es handelt sich dabei um die Urkunden der amtierenden Notarin vom 18.08.2021, UR.-Nr. 432/2021 (Teilungserklärung) und vom 18.08.2021, UR.-Nr. 433/2021 (Baubeschreibung), die den Beteiligten bereits vor Beurkundung in Ablichtung ausgehändigt worden sind. Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Urkunden bekannt ist. Die Vertragsparteien verzichteten auf ein Verlesen bzw. Durchsicht der Bezugsurkunden ebenso wie auf eine Beifügung zu dieser Urkunde. Die vorgenannten Urkunden lagen bei Beurkundung im Original vor. Auf diese wird verwiesen. Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass die Bezugsurkunden damit Bestandteil dieses Vertrages werden.

Im Folgenden wird die Teilungserklärung vom 18.08.2021, UR.-NR. 432/2021 der amtierenden Notarin auch kurz „Teilungserklärung“ genannt.

Im Folgenden wird die Baubeschreibung vom 18.08.2021, UR-NR. 433/2021 auch kurz „Baubeschreibung“ genannt.

Die Beteiligten erklärten sodann zu Protokoll der beurkundenden Notarin was folgt:

## I.

### Vorbemerkung/Sachstand

#### 1. Eigentumsverhältnisse

Mit der Teilungserklärung wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch der Amtsgerichts Bad Segeberg von Bad Segeberg Blatt 8880, bestehend aus dem Flurstück 18/168 der Flur 14, Gemarkung Segeberg, insgesamt groß 2.367 qm, belegen in 23795 Bad Segeberg, Bornwischen 16a, in Wohnungseigentumseinheiten gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Soweit nachfolgend von „Wohnungseigentum“ gesprochen wird, ist damit auch das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) zu verstehen.

Der Verkäufer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

#### a) Wohnungsgrundbuch

Miteigentumsanteil von \_\_\_\_\_/10.000  
 an dem oben genannten Flurstück verbunden mit dem  
 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
 Wohnungseigentum \_\_\_\_\_ bezeichneten Wohnung  
 einschließlich Balkon nebst Sondernutzungsrecht an der  
 mit der gleichen Nr. bezeichneten Box in der Tiefgarage  
 eingetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Bad Segeberg von Bad  
 Segeberg Blatt \_\_\_\_\_

#### b) Teileigentumsgrundbuch Tiefgarage

Miteigentumsanteil von 60/1000  
 an dem oben genannten Flurstück verbunden mit dem  
 Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. \_\_\_\_\_  
 bezeichneten, in der Tiefgarage gelegenen, dauerhaft  
 markierten und nummerierten Stellplatz

eingetragen im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Bad Segeberg von Bad Segeberg Blatt \_\_\_\_\_

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der der Wohnung vorgelagerten Terrasse, wie sie in dem Lageplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, auf den verwiesen wird, eingezeichnet und mit der Wohnungs-Nr. gekennzeichnet ist, verbunden. *(nur bei den Erdgeschosswohnungen Nr. WE 0.1 bis WE 0.8)*

*Hier ggf. auch Sondernutzungsrecht an den 3 Außenstellplätzen zuweisen.*

## 2. Grundbuchstand

In dem Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen, wobei bei den Grundpfandrechten die angegebenen Beträge jeweils nur Nennbeträge sind, ohne Rücksicht auf die tatsächliche Valutierung:

- |                |   |
|----------------|---|
| Abt. II Nr. 1  | Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jew. Eigentümer des Flurstücks 4/9, Flur 14, (Bad Segeberg Blatt 756 BV Nr. 5) |
| Abt. II        | neu einzutragende Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für Stadt Bad Segeberg   |
| Abt. III Nr. 1 | Grundschuld über 500.000 € nebst Zinsen für die Sparkasse Bremen AG   |
| Abt. III Nr. 2 | Grundschuld über 4.145.000 € nebst Zinsen für die Sparkasse Bremen AG   |

Die Rechte in Abt. II übernimmt der Käufer. Die Belastungen in Abt. III Nr. 1 und 2 sollen aus dem Kaufpreis abgelöst werden.

Dem Käufer ist bekannt, dass im Zuge der weiteren Projektentwicklung eine Veränderung der Teilungserklärung sowie die Eintragung weiterer Belastungen in Abt. II und III der Grundbücher erforderlich werden können. Im Hinblick darauf erteilt der Käufer dem Verkäufer die Vollmacht gemäß Abschnitt III dieser Urkunde. Dies gilt jedoch nur, sofern die Änderungen dem Käufer zumutbar sind und der Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

## 3. Bebauungsabsicht

Der Verkäufer errichtet auf dem o. g. Grundstück einen Neubau mit 20

Wohneinheiten (Wohnungseigentum) und eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen (Teileigentum) sowie 3 Außenstellplätze (Sondernutzungsrecht) gemäß der in Bezug genommenen Baubeschreibung vom 18.08.2021 - UR-Nr. 433/2021 der amtierenden Notarin -. Die Baugenehmigung ist erteilt.

## II. Bauträgervertrag

### § 1 Kaufgegenstand

#### 1. Übertragungsverpflichtung

Der Verkäufer verkauft das in Ziffer I. 1. bezeichnete Wohnung- und Teileigentum mit jeweils allen Bestandteilen und sämtlichen Zubehör

**– im Folgenden einheitlich „Vertragsobjekt“ genannt –**

in dem Zustand gemäß der Teilungserklärung, Baubeschreibung und wie in nachstehender Bauverpflichtung beschrieben an

---

Sofern mehrere Käufer beteiligt sind, sollen diese Miteigentümer zu gleichen ideellen Anteilen werden.

Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

Der Käufer verpflichtet sich zur Abnahme.

#### 2. Grundbuchlasten

Das Vertragsobjekt ist in Abt. II und III des Grundbuches unbelastet zu liefern, jedoch mit Ausnahme der übernommenen Rechte in Abt. II.

Der Verkäufer beantragt bereits jetzt die Löschung der Rechte in Abt. III im jeweiligen Grundbuch.

#### 3. Sonstige Lasten

Ferner übernimmt der Käufer solche Beschränkungen und Baulasten, die zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Stellplätzen und allgemein der Bebaubarkeit notwendig sind, insbesondere soweit sie auf baubehördlichen

Auflagen beruhen oder der Ver- und Entsorgung des Grundstückes dienen. Insbesondere sind dem Käufer die seitens des Kreises Segeberg am 12.11.20 zur Nr. 3424 eingetragenen Baulasten (Stellplätze und Zuwegung) zugunsten des Nachbargrundstückes bekannt.

#### 4. Abtretungsverbot

Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, seine Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

## § 2

### Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

#### 1. Erwerbspreis

Der Kaufpreis beträgt

€

=====

(in Worten: Euro \_\_\_\_\_ 00/100).

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz 17.500 €  
SO-NU an Außenstellplatz kostet 10.000 €

*möglichst weglassen und nur auf Wunsch eines Käufers aufnehmen lt. Gothe und wenn aufgenommen werden muss Aufteilung 79 zu 21 nehmen*

Hiervon entfallen \_\_\_\_\_ € auf den Grundstücksanteil und \_\_\_\_\_ € auf das Gebäude (Wohnungseigentum) gem. Baubeschreibung. *Option: sowie \_\_\_\_\_ € auf den Tiefgaragenstellplatz.*

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. In dem Kaufpreis enthalten sind insbesondere die anteiligen Grundstückskosten, die Kosten der Errichtung des Wohnungseigentums samt Tiefgaragenstellplatz einschließlich der Außenanlage, alles gemäß Baubeschreibung. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Der Verkäufer garantiert, dass der derzeitige Erschließungszustand endabgerechnet und vollständig bezahlt ist.

#### 2. Voraussetzungen der Fälligkeit

Allgemeine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die beurkundende Notarin dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass

- a) in dem verkauften Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers sichergestellt ist;
- b) die zum Vollzug dieses Vertrages etwa erforderliche Genehmigungen vorliegen und der Notarin keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sprechen;
- c) die zur vertragsgemäßen Pfandfreistellung des Kaufgegenstandes benötigten Löschungsunterlagen erteilt sind und etwaige hierzu erteilte Auflagen aus dem zu zahlenden Kaufpreis erfüllt werden können.

Die Notarin wird beauftragt, die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen den Vertragsparteien schriftlich mitzuteilen.

Nach Vorliegen der oben bezeichneten allgemeinen Voraussetzungen ist der Kaufpreis wie folgt zahlbar:

- a) 96,5 % des Gesamtkaufpreises nach Bezugsfertigkeit und vor Übergabe
- b) 3,5 % des Gesamtkaufpreises nach vollständiger Fertigstellung der Arbeiten gem. Bau- und Leistungsbeschreibung inkl. Außenanlagen.

Nach Eintritt der vorgenannten allgemeinen Voraussetzungen sind diese Kaufpreistraten innerhalb von 14 Tagen zu zahlen, nachdem der Verkäufer den Käufer schriftlich zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des bauleitenden Architekten über die Bezugsfertigkeit (Rate 96,5 %) bzw. Fertigstellung (Rate 3,5 %) aufgefordert hat.

3.

Die Notarin wird beauftragt, die zur Pfandfreistellung benötigten Löschungsunterlagen der Gläubigerin abzufordern und den ihr von der Gläubigerin zu benennenden Ablösungsbetrag den Vertragsparteien mitzuteilen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der zur Pfandablösung bei der Gläubigerin benötigte Betrag in Anrechnung auf den Kaufpreis von dem Käufer direkt an die Gläubigerin gezahlt wird.

Soweit eingetragene Gläubiger für die Lastenfreistellung Ablösebeträge verlangen, oder erforderliche Genehmigungen mit den Verkäufer treffenden Zahlungsaufgaben versehen sind, ist der Käufer nur zur Erfüllung dieser Zahlungsaufgaben in Anrechnung auf den Kaufpreis verpflichtet, ohne dass die Empfänger insoweit ein eigenes Forderungsrecht erwerben. Zur Überprüfung der

geforderten Beträge hinsichtlich Grundes und Höhe sind Notarin und Käufer weder verpflichtet noch berechtigt.

Über die Pfandfreistellung sowie die hierzu vorgenommenen Zahlungen und deren Höhe hat der Käufer die Notarin in schriftlicher Weise zu unterrichten.

Aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung vereinbaren Verkäufer und Käufer entsprechend dem Erwerbsverhältnis gem. § 1 Nr. 1 die Abtretung aller Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche bezüglich eingetragener oder einzutragender Grundpfandrechte; die Umschreibung im Grundbuch wird bewilligt.

#### 4. Verzug

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind die ausstehenden Beträge unbeschadet eines weitergehenden gesetzlichen Schadensersatzanspruches mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

### **§ 3 Bauverpflichtung**

#### 1. Baubeschreibung

##### (a)

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung mindestens der einschlägigen DIN-Vorschriften und unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Baupläne herzustellen. Bei Zweifeln über den Leistungsumfang geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Sollten sich gesetzliche Anforderungen an Bauleistungen nach Vertragsabschluss ändern, so sind vertraglich die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Anforderungen geschuldet. Etwa in den Plänen eingezeichnete Möblierungen sind lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers. Garantien werden nicht abgegeben, es sei denn, sie sind in diesem Vertrag ausdrücklich vorgesehen.

##### (b)

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen sind zulässig, wenn sie auf Grund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers



betreffen, sind zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern.

(c)

Aus Unterschreitung der sich nach der Wohnflächenverordnung (unter Ansetzung von Balkonen und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche) ermittelten Wohn- und Nutzflächen von den in der Teilungserklärung angegebenen Flächengrößen kann der Käufer nur Rechte herleiten, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und nur, soweit sie 3% übersteigen. Insofern wird lediglich eine um 3% geringere Flächengröße als Sollbeschaffenheit geschuldet.

(d)

Soweit Einzelheiten in der Baubeschreibung nicht festgelegt sind, bestimmt sie der Verkäufer nach billigem Ermessen. In jedem Fall müssen die baurechtlichen Bestimmungen beachtet, zugelassene und normgerechte Baustoffe verwandt und die bei Baubeginn allgemein anerkannten Regeln der Technik befolgt werden.

Bei Widersprüchen zwischen

- der Baubeschreibung,
- dem Grundriss und
- den Aufteilungsplänen

gelten die vorgenannten Unterlagen in dieser Reihenfolge, so dass z.B. die Regelungen der Baubeschreibung dem Grundriss bzw. den Aufteilungsplänen vorgeht.

## 2. Bezugsfertigkeit

Das Bauvorhaben ist begonnen; der Bautenstand zurzeit ist: Beginn der Erdarbeiten. Das Vertragsobjekt ist voraussichtlich im November 2022 bezugsfähig; geschuldet sind jedoch nur eine Bezugsfertigkeit des Sondereigentums spätestens am 31.01.2023 und die vollständige Fertigstellung spätestens am 30.04.2023. Sofern die Außenanlagen witterungsbedingt zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt werden können, z. B. Rasensaat, erfolgt die Fertigstellung dieser Anlagen spätestens bis zum 31.05.2023.

Unter Bezugsfertigkeit im Sinne dieses Vertrages ist die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung und des Tiefgaragen-Stellplatzes zu verstehen.

Bei Verzögerungen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, wie z. B. Streik, höherer Gewalt, Ausführung von Sonderwünschen, außergewöhnlichen Witterungseinflüssen oder Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien der Gewerke z. B. bedingt durch die Corona-Pandemie, die bei Abschluss des Vertrages nicht vorhersehbar sind, verlängert sich der Termin für die Bezugsfertigkeit entsprechend. Die Bezugsfertigkeit der Baulichkeit setzt nicht die Fertigstellung der Außenanlagen voraus. Die Außenanlagen sowie das sonstige Gemeinschaftseigentum sind spätestens 3 Monate nach Übergabe der Baulichkeit fertig zu stellen und zu übergeben.

#### **§ 4**

#### **Bauliche Sonderwünsche**

1.

Bauliche Sonderwünsche können berücksichtigt werden, wenn sie bautechnisch zu verwirklichen sind und der Verkäufer den Veränderungen zustimmt. Da die Ausführung von Sonderwünschen erfahrungsgemäß zu Verzögerungen führt, behält sich der Verkäufer das Recht vor, seine Zustimmung zu den beabsichtigten Sonderwünschen von einer angemessenen Verschiebung des Termins der Bezugsfertigkeit abhängig zu machen.

2.

Die Ausführung von Sonderwünschen übernehmen im Auftrag und für Rechnung des Käufers die baubeteiligten Unternehmen bzw. Handwerker direkt. Die Zustimmung bedeutet im Zweifel nur, dass der Käufer die Änderungen in eigener Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr bei dem am Bau beschäftigten Unternehmen – bei Drittunternehmern nur im Fall ausdrücklicher Einwilligung des Verkäufers - in Auftrag geben darf.

Auch dann aber haben Weisungen, die der Verkäufer und seine Leute auf der Baustelle geben, Vorrang vor Weisungen des Käufers. Schäden und Verzögerungen, die durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehen, hat ohne Rücksicht auf Verschulden der Käufer zu vertreten. Dasselbe gilt falls der Käufer auf der Baustelle Arbeiten noch vor Besitzübergabe selbst ausführen will („Eigenleistung“).

3.

Entstehen durch die vom Käufer in Auftrag gegebenen Sonderwünsche beim Verkäufer zusätzliche Kosten, z.B. für Planungsleistungen, sind diese zusammen mit der Kaufpreisrate von 96,5 % bei deren Fälligkeit zu vergüten.

#### **§ 5**

## **Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht**

1.

Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten (einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO) in beliebiger Höhe belastet wird, und erteilt zu diesem Zweck dem Käufer (bei mehreren: jedem allein) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle insoweit erforderlichen Erklärungen für ihn abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen.

Von dieser Vollmacht darf nur vor der amtierenden Notarin, ihrem Sozium oder Notarvertreter Gebrauch gemacht werden und nur, wenn der Sicherungszweck von Finanzierungsgrundpfandrechten bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, längstens jedoch bis zur Eigentumsumschreibung, dahingehend eingeschränkt wird, dass diese nur zur Sicherung des tatsächlich mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld ausgezahlten und von dem Gläubiger finanzierten Kaufpreises dienen. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit. Der Käufer hält den Verkäufer von sämtlichen Kosten und Folgen der Grundpfandrechtsbestellung frei.

Beide Vertragsteile weisen die kaufpreisfinanzierenden Kreditinstitute an, die Auszahlungsbeträge gem. II § 2 Nr. 2 dieser Urkunde zu überweisen.

2. Finanzierungs- bzw. Eigengeldnachweis

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 6 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages dem Verkäufer die Zusage eines inländischen Kreditinstitutes über die Gesamtfinanzierung des Kaufpreises bzw. entsprechende Eigenkapitalnachweise auszuhändigen.

## **§ 6**

### **Abnahme, Besitzübergabe, Mängelprotokoll**

1. Bauablauf

Bis zur Übergabe des Vertragsobjektes wird der Bauablauf durch den Verkäufer bestimmt. Der Käufer ist nicht berechtigt, die Baustelle bis zur Übergabe allein zu betreten. Das Betreten der Baustelle ist nur nach vorheriger Absprache und in Begleitung des Verkäufers oder eines von ihm beauftragten Dritten zulässig.

Der Käufer hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert. Er ist insbesondere auch nicht berechtigt, Weisungen

an die an dem Bau beteiligten Unternehmen und Mitarbeiter des Verkäufers zu erteilen.

## 2. Verpflichtung zur Abnahme

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums nach dessen vertragsmäßiger Herstellung. Der Verkäufer teilt dem Käufer den geplanten Termin zur Abnahme mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mit. Zur Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung statt, über die ein von Verkäufer und Käufer zu unterzeichnendes Bauabnahmeprotokoll anzufertigen ist. In diesem sind alle vom Käufer gerügten Mängel und ausstehende Leistungen festzuhalten, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind dabei nicht ausgeschlossen (siehe 4).

Gleichzeitig ist auch Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

## 3. Nutzungsübergang

Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Sonder-, Teil-, und/oder Gemeinschaftseigentum aufgrund der Übergabe nutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Leistungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

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

Gleichzeitig tritt der Käufer in die für die Eigentümergemeinschaft bestehenden Versicherungsverträge, Versorgungsverträge sowie den Verwaltervertrag ein.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer und dem Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die unwiderrufliche Vollmacht, die vorstehend genannten Verträge für den Käufer und/oder die Wohnungseigentümergemeinschaft abzuschließen, zu ändern oder zu beenden. Diese Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Vollmacht insoweit beschränkt, als der Verkäufer nur Verträge zu marktüblichen Bedingungen und soweit wie für den Vertragsgegenstand oder die

Wohnungseigentümergeinschaft dienlich, schließen darf. Die Vollmacht erlischt nach einem Jahr ab Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Vom Verrechnungstag an hat der Käufer an den Verwalter monatlich im Voraus die aufgrund der Teilungserklärung und des Verwaltervertrages anfallenden Beiträge (Wohngeld) zu zahlen; Einzelheiten wird der Verwalter hierzu rechtzeitig mitteilen.

#### 4. Abnahmefiktion

Die Notarin wies insbes. auf die gesetzliche Regelung des § 640 Abs. 2 BGB hin. Danach gilt ein Werk auch dann als abgenommen, wenn der Bauunternehmer dem Erwerber nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Erwerber nicht innerhalb dieser Frist die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Der Bauunternehmer muss den Erwerber bei der Aufforderung zur Abnahme auf diese Rechtsfolge hinweisen.

#### 5. Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Der Verkäufer wird den Käufer von der Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen verständigen und ihn zur Abnahme auffordern. Der Käufer ist berechtigt einen Bevollmächtigten (z.B. Mitglied des Verwaltungsbeirates, Sachverständigen oder Verwalter) zur Abnahme zu bestimmen.

Die Abnahme hat innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab Fertigstellung zu erfolgen; sie kann sich auch auf abgeschlossene Teile erstrecken. Für etwaige Mängel am Gemeinschaftseigentum gelten im Übrigen die vorstehenden Vereinbarungen entsprechend.

#### 6. Verrechnungstag

Verrechnungstag ist der auf die Übergabe des Sondereigentums folgende Tag.

#### 7. Eintritt in die Eigentümergeinschaft

Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit dem Verrechnungstag in die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Damit gehen die Nutzungen und Lasten auf den Käufer über und werden auf diesen Tag anteilig verrechnet. Der Käufer hat seine Rechtsnachfolger entsprechend in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen und zu deren Weitergabe zu verpflichten.

Der Verkäufer ermächtigt den Käufer mit Wirkung vom Tag der Besitzübergabe an bis zur Eigentumsumschreibung in allen während dieses Zeitraumes stattfindenden Eigentümerversammlungen die Rechte wie ein Eigentümer wahrzunehmen, insbesondere das Stimmrecht auszuüben und Ladung zu Versammlungen entgegenzunehmen. Der Käufer ist dabei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## **§ 7 Mängelhaftung**

### 1. Rechtsmängel

Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsobjekts und des Gebäudes nebst mitverkauften beweglichen Gegenständen, sowie die Freiheit von sonstigen Rechten Dritter und rückständigen öffentlichen Lasten soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Er schuldet nicht die Freiheit von im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten.

### 2. Sachmängel am Bauwerk

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gelten die gesetzlichen Vorschriften, also das Werkvertragsrecht des BGB.

### 3. Haftungsausschluss Sachmängel am Grundstück

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Verkäufer schuldet weder eine bestimmte Fläche des Grundstücks, noch die Eignung des Vertragsobjekts zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Der Verkäufer erklärt, dass ihm wesentliche nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. v. § 2 BBodschG nicht bekannt sind.

### 4. Sachmängel an beweglichen Sachen

Bei einem Sachmangel der mitverkauften beweglichen Sachen gelten vorbehaltlich der folgenden Bestimmungen die gesetzlichen Vorschriften. Ein etwaiger Rücktritt des Käufers wegen Mängeln an beweglichen Sachen berechtigt nicht zum Rücktritt von diesem Vertrag im Übrigen. Schadensersatzansprüche

wegen Sachmängeln der mitverkauften beweglichen Sachen werden ausgeschlossen.

#### 5. Haftung bei Vorsatz

Generell von den vorstehenden Rechts- und Anspruchsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt überdies die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

#### 6. Abtretung der Mängelansprüche

Sachmängelansprüche sind von dem Käufer gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen. Der Verkäufer tritt dem Käufer sicherungshalber sämtliche ihm zustehenden Sachmängelansprüche gegenüber den Bauhandwerkern und den sonstigen Baubeteiligten ab. Macht der Käufer auf Grund dieser Abtretung Mängelansprüche gegen die Beteiligten geltend, ist der Verkäufer vom Käufer darüber schriftlich zu informieren. Die Abtretung berührt nicht die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer. Dieser kann die abgetretenen Ansprüche bis auf Widerruf im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend machen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Verwalter und Käufer auf Anforderung eine Liste der Baubeteiligten zu übergeben, aus der auch Beginn und Dauer der Mängelfrist zu ersehen sind.

#### 7. Haftung für Sonderwünsche

Der Verkäufer haftet nicht für Fehlerfreiheit der vom Käufer selbst in Auftrag gegebenen Sonderwünsche. Dasselbe gilt für Mängel des Kaufgegenstandes, die mit der Ausführung von Sonderwünschen im Zusammenhang stehen, soweit sie nicht der Verkäufer selbst erbringt.

#### 8. Verjährung

Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerkes verjährt nicht vor dessen Abnahme. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Vertragsobjektes durch den Käufer, bzw. soweit nicht vom Käufer selbst abzunehmen ist, mit der Abnahme durch Bevollmächtigte.

Nach § 634 a) Abs. 1 Ziffer 2 BGB beträgt die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk (Sonder- und Gemeinschaftseigentum) sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten 5 Jahre ab der Abnahme. Nach § 634 a) Abs. 1 Ziffer 1 und § 438 Abs. 1 Ziffer 3 BGB beträgt die Verjährungsfrist für mangelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen oder Werkleistungen im Übrigen 2 Jahre ab der Abnahme.

## **§ 8 Rücktrittsrecht**

### 1. Gesetzliches Rücktrittsrecht

Liegen die Voraussetzungen für ein gesetzliches Rücktrittsrecht des Verkäufers von diesem Vertrag vor, so kann er durch Erklärung gegenüber dem Käufer mittels Einschreiben/Rückschein an die eingangs genannte Anschrift mit Kopie an die Notarin von diesem Kaufvertrag zurücktreten.

### 2. Sonstiges Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass der Käufer die Grunderwerbssteuer oder auf ihn anfallende Kosten und Abgaben nicht zahlt, ist der Verkäufer ebenfalls zum Rücktritt von diesem Vertrag mittels Einschreiben/Rückschein an die eingangs genannte Anschrift mit Kopie an die Notarin berechtigt.

### 3. Kosten im Falle des Rücktritts

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts trägt die Kosten dieser Urkunde sowie der Rückabwicklung (Gerichts- und Notarkosten) diejenige Partei, die den Rücktrittsgrund zu vertreten hat.

## **§ 9 Kosten, Grunderwerbsteuer**

### 1.

Alle mit diesem Vertrag und seiner Ausführung verbundenen Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten und Gebühren der Lastenfreistellung sowie ggf. entstehende Bürgschaftsgebühren trägt der Verkäufer.

Kosten einer etwaig erforderlich werdenden Genehmigungserklärung trägt die betreffende Partei.

### 2.



Die Parteien sind auf die Voraussetzungen der Erteilung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung hingewiesen.

Der Käufer verpflichtet sich, nach Erhalt des Grunderwerbsteuerbescheides die Grunderwerbsteuer unverzüglich an das Finanzamt zu überweisen.

## **§ 10 KfW-Förderung**

1.

Der Erwerber hat zur Finanzierung des Kaufpreises einen KfW-Förderzuschuss beantragt. Vor diesem Hintergrund wird als Beschaffenheit vereinbart, dass das Bauwerk die Effizienzhaus-Stufe eines Effizienzhauses (Nr. **55 der Effizienzhaus-Stufe**) bzw. einer Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse nach den Vorgaben des Zuschusses für Wohngebäude (461) in der zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der KfW am \_\_\_\_\_ (*Datum Antragseingang siehe Antragsbestätigung*) (BzA-ID \_\_\_\_\_) geltenden Fassung erreicht. Die im Übrigen vereinbarte Beschaffenheit und etwaige weitergehende Verpflichtungen des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

OPTION:

Der Erwerber hat zur Finanzierung des Kaufpreises einen KfW-Förderkredit beantragt. Vor diesem Hintergrund wird als Beschaffenheit vereinbart, dass das Bauwerk die Effizienzhaus-Stufe eines Effizienzhauses (**55 Nr. der Effizienzhaus-Stufe**) bzw. einer Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse nach den Vorgaben des Kredites für Wohngebäude (261, 262) in der zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der KfW am \_\_\_\_\_ (*Datum Antragseingang siehe Kreditzusage*) (BzA-ID \_\_\_\_\_) geltenden Fassung erreicht. Die im Übrigen vereinbarte Beschaffenheit und etwaige weitergehende Verpflichtungen des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

2.

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

## **III. Verkäufervollmacht**

1. Erteilung

Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht zur Vornahme folgender Rechtshandlungen:

- a) Durchführung aller mit diesem Vertrag zusammenhängender Geschäfte und Aufgaben des Bauherrn, insbesondere Abgabe sämtlicher zur Durchführung dieses Vertrages erforderlicher Erklärungen gegenüber Behörden und Privaten;
- b) Bestellung von Rechten gem. I. Ziffer 2. einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen – auch bezüglich der Auflassungsvormerkung des Käufers – soweit diese mit der Bestellung derartiger Rechte in Zusammenhang stehen;
- c) Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (UR-Nr. 432/2021 der amtierenden Notarin vom 18.08.2021), Bestellung des Verwalters sowie Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang erforderlicher oder zweckmäßiger Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten einschließlich des Abschlusses eines Verwaltervertrages nebst Verwaltervollmacht. Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch dazu, die Zahl der Wohnungen und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sondereigentum zu bilden und Räumlichkeiten nebst Grundstücksflächen dem Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum abweichend zuzuordnen. Soweit für den Käufer bereits eine Vormerkung eingetragen ist, umfasst vorstehende Vollmacht auch die Zustimmung seitens des Vormerkungsberechtigten zu vorgenannten Änderungen.

## 2. Erlöschen der Vollmacht

Die Vollmacht erlischt, wenn der Verkauf sämtlicher Wohnungseigentumseinheiten durch den Verkäufer grundbuchlich vollzogen ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor der beurkundenden Notarin Gebrauch gemacht werden. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit. Der Käufer ist bis zum Erlöschen der Vollmacht verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilen zu lassen und diese entsprechend zur Weitergabe der Vollmacht zu verpflichten.

## 3. Wirkung

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt; im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, als Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Vertragsobjekts oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die dem Käufer zur alleinigen Nutzung zugewiesen

sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen, die nach diesem Vertrag geschuldete Leistung bleibt unberührt.

#### **IV. Durchführung und Hinweise**

##### **§ 1 Abwicklung**

###### 1. Vollzugsauftrag an die Notarin

Der Notarin wird Auftrag und Vollmacht zur Durchführung dieser Urkunde und für das Grundbuchverfahren erteilt. Sie hat sämtliche dazu erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Lastenfreistellungsdokumente einzuholen und entgegenzunehmen. Sie wird ferner bevollmächtigt, alle erforderlichen oder dienlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen. Erklärungen und Genehmigungen werden mit Eingang bei der Notarin wirksam und gelten als mitgeteilt, mit Ausnahme solcher, die versagt, bedingt oder mit Auflagen versehen sind.

Die Notarin ist auch berechtigt, für die Parteien Rangbestimmungserklärungen abzugeben, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

###### 2. Vollmacht an die Mitarbeiter der Notarin

Die Parteien erteilen hiermit unter Befreiung von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens Vollmacht, alle mit diesem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Erklärungen jeweils einzeln abzugeben und entgegenzunehmen.

Den Notariatsmitarbeitern

(a) Frau Katja Tödt,

(b) Frau Verena Last,

(c) Frau Susanne Klimmeck,

alle geschäftsansässig: Hamburger Str. 40, 23795 Bad Segeberg, wird Vollmacht erteilt – und zwar je für sich allein, unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung und mit der Erlaubnis zur Erteilung von Untervollmacht –, alle mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art und Rangbestimmungen zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbucheinträge zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind ferner ermächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen. Im Innenverhältnis gilt, dass diese zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien vorher abzustimmen sind.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums.

## **§ 2 Hinweise und Belehrungen**

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass

- a) der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentum erwirbt,
- b) Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner haften,
- c) das elektronische Grundbuch am \_\_\_\_\_ eingesehen wurde, unerledigte Anträge lagen bei Einsicht nicht vor. Die Notarin wird das Grundbuch bei Abwicklung des Vertrages erneut einsehen lassen.
- d) Eintragungen im Grundbuch ggf. erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist und die Eigentumsumschreibung nur erfolgt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt,
- e) ggf. ein Baulastenverzeichnis für den zuständigen Grundbuchbezirk eingerichtet ist und die Notarin dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat,
- f) dieser Vertrag sämtliche Vereinbarungen der Parteien enthalten muss, anderenfalls dieser nicht wirksam sein könnte.
- g) der Käufer gegenüber dem Verkäufer einen Anspruch auf Vorlage und Übergabe eines Energieausweises hat.

Die Notarin wies darauf hin, dass es allein Sache der Vertragsbeteiligten ist, steuerliche Folgen dieser Verhandlung zu prüfen. Die amtierende Notarin übernimmt hinsichtlich der steuerlichen Bewertung und Folgen dieses Vertrages keine Haftung.

## **V. Eigentumsübertragung, Grundbuchanträge**

1. Auflassung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsobjekt von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht, und zwar in dem in Ziffer II. § 1 Nr. 1 genannten Beteiligungsverhältnis (Auflassung).

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, den Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

Von dieser Urkunde soll nur eine Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden und zu treuen Händen bei der Notarin verbleiben; sie wird angewiesen, diese beim Grundbuchamt einzureichen, sobald die Umschreibungsunterlagen vollzählig vorliegen und der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, was der Notarin vom Verkäufer schriftlich zu bestätigen ist. Im Übrigen sind Ausfertigungen oder Abschriften dieser Urkunde ohne Auflassung herzustellen.

## 2. Auflassungsvormerkung

a)

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer in dem in Ziffer II. § 1 Nr. 1 genannten Beteiligungsverhältnis in das Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch des Kaufgegenstandes.

Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung der amtierenden Notarin beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Die Notarin wird angewiesen, diesen Antrag unverzüglich einzureichen.

b)

Die Notarin wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsvormerkung des Käufers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- sie die Kaufpreisfälligkeitmitteilung an den Käufer versandt hat,
- der Verkäufer der Notarin gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein,
- die Notarin dem Käufer an dessen der Notarin zuletzt bekannt gemachten Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass sie nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und

- der Käufer innerhalb der vier Wochen Frist der Notarin weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung und/ oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Käufer durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, darf die Notarin die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn der Notarin die Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diese nach Löschung der Vormerkung an den Käufer zurückzuzahlen.

Die Notarin hat darüber belehrt, dass sie nicht nachprüfen kann, ob der Verkäufer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war. Sofern die Notarin hieran begründete Zweifel hat, wird sie die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellende Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheid Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

c)

Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung(en) nach Eintragung des Eigentumsübergangs zu löschen, sofern nicht vertragswidrige Zwischeneintragen oder -anträge vorliegen.

## **VI.**

### **Salvatorische Klausel, Käufermehrheit**

1.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, berührt dieses die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, eine ihrem Willen entsprechende gesetzlich zulässige Bestimmung an Stelle der nichtigen zu treffen.

2.

Mehrere Käufer übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

Sie bevollmächtigen sich gegenseitig, sämtliche Erklärungen im Rahmen der Durchführung des Vertrages jeweils auch für den anderen abzugeben und entgegenzunehmen.

## **VII.**

### **Sonstiges**

1.

Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie etwaige Garantien des Verkäufers bedürfen gem. § 311 b Abs. 1 BGB grundsätzlich immer der notariellen Beurkundung. Besteht ausnahmsweise keine gesetzliche Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart. Die Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nichtbeurkundeten Nebenabreden bestehen und gelten.

2.

Der Käufer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Zurückbehaltungsrechte können nur aus diesem Vertragsverhältnis geltend gemacht werden.

3.

Soweit sich die vom Käufer in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten nach Eigentumsumschreibung nicht erledigt haben, gelten diese auch für den oder die Rechtsnachfolger des Käufers. Dieser hat sie daher seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten. Dies gilt insbesondere für die Teilungserklärung.

Die vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben: