

**Nr. \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle Jahrgang 2020**

V e r h a n d e l t

in Ahrensburg am

2020

Vor dem unterzeichneten Notar

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

erschieden heute in meinen Geschäftsräumen Bahnhofstraße 2, 22926 Ahrensburg:

1. Herr **Udo Schwarzburg**,  
geb. am 19.12.1963, von Person bekannt,  
dienstansässig: Hagenstr. 19, 23843 Bad Oldesloe,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern als zur Veräußerung und Belastung von Grundbesitz berechtigter Einzelprokurist für die beim **Amtsgericht Lübeck unter HRA 1514 OD** eingetragene Kommanditgesellschaft in Firma

**S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG** mit Sitz in Bad Oldesloe,  
Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe,

- im Folgenden auch "**Verkäufer** und/oder **SIG**" 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.  
geb. am  
wohnhafte:  
ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,

- 3.....

geb. am  
wohnhaft:  
ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,

zu 2. und 3. im Folgenden auch gemeinsam „**der Käufer**“ genannt -.

Vom Notar auf die Bestimmungen des § 17 Abs. 2a Ziff. 2 BeurkG hingewiesen, erklärten die Käufer vorab, dass sie den Entwurf des Vertrages sowie die Bezugsurkunde UR-Nr. 772/2020 des amtierenden Notars bereits vor mehr als zwei Wochen von dem amtierenden Notar erhalten haben.

Die Beteiligten erklärten, für eigene Rechnung zu handeln.

Nach Hinweis des Notars auf den Inhalt des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG stellten die Erschienenen fest, dass weder der Notar, noch eine mit dem Notar zur gemeinsamen Berufsausübung oder durch gemeinschaftliche Geschäftsräume verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb notarieller Tätigkeit schon tätig waren oder sind. Der Notar wies darauf hin, dass er bzw. Berufsträger seiner Sozietät in anderen Angelegenheiten, die mit der heutigen Beurkundung nichts zu tun haben, für den Verkäufer anwaltlich tätig waren bzw. sind.

Dies vorausgeschickt und unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise und Erklärungen baten die Beteiligten um Beurkundung und erklärten zu Protokoll des Notars:

### **I. Vorbemerkung**

- (1) Der Verkäufer errichtet auf den Flurstücken 2563, 2562, 2561, 2559, 2560 und 2541 der Gemarkung Altona-Südwest (nachfolgend "Grundstück" genannt), groß insgesamt 3.084 qm, Wohnhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen und 38 Tiefgaragenplätzen (davon 2 aufgrund Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück).

Grundlage des Wohnungs- und Teileigentums ist die Urkunde vom 25.08.2020, UR-Nr. 770/2020 des beurkundenden Notars, mit der das vorgenannte Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentumsanlage festgelegt wurde.

Die Wohnungs- bzw. Teileigentumsblätter sind vom Grundbuchamt noch nicht gebildet worden.

Der Verkäufer hat am 25.08.2020 eine notariell beurkundete Bezugsurkunde errichtet, UR-Nr. 772/2020 des amtierenden Notars, die als Anlagen eine Abschrift der Teilungserklärung mit Kopien der der Aufteilung zugrunde gelegten Aufteilungspläne und einer Aufstellung über Wohn- und Nutzflächen, Kopien der Urkunden 766/2020 und 767/2020 betreffend Grunddienstbarkeiten und eine Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die sogenannte Nachbarschaftsvereinbarung enthält.

Soweit nachfolgend von Aufteilungsplan die Rede ist, sind damit die Aufteilungspläne gemeint, die als Teil der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Hamburg Altona Grundlage der Teilungserklärung geworden sind und die (verkleinert kopiert) der Bezugsurkunde als Anlage beigefügt wurden.

Diese Pläne werden nachfolgend, wie auch in der Teilungserklärung, zusammenfassend als "Aufteilungsplan" bezeichnet. Aufgrund der Verkleinerung beim Kopieren ist der auf den Plänen angegebene Maßstab nicht mehr zutreffend.

Die der Bezugsurkunde als Anlage beigefügte Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nachstehend abgekürzt als "Baubeschreibung" bezeichnet.

Diese Urkunde, UR-Nr.772/2020 („Bezugsurkunde“), hat bei Beurkundung in beglaubigter Kopie vorgelegen. Ihr Inhalt ist den Parteien bekannt. Auf diese Urkunde wird verwiesen, mit der Maßgabe, dass ihr Inhalt auch für diesen Vertrag gilt. Auf Verlesung und Beifügung zu dieser Urkunde wurde nach Belehrung über die Rechtswirkungen der Verweisung verzichtet.

- (2) Es besteht nach Angabe des Verkäufers folgender Grad der Fertigstellung: Die Baugenehmigung wurde erteilt (Az.: A/WBZ/02858/2016 vom 21.07.2016 in Verbindung mit dem Änderungsbescheid A/WBZ/02858/2016 vom 28.02.2018 und Änderungsbescheid A/WBZ/02858/2016 vom 28.07.2020). Mit den Erdarbeiten wurde begonnen.

Der Notar hat den Fertigstellungsgrad nicht überprüft. Dem Käufer bleibt die Prüfung vorbehalten.

- (3) Die Veräußerung bedarf nach der Teilungserklärung nicht der Zustimmung des Verwalters.
- (4) Das Grundbuch des in Ziff.II beschriebenen Kaufgegenstandes ist in Abt. III

lastenfrei. In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen bzw. vom Verkäufer zur Eintragung beantragt:

- Abt. II Nr. 1: Nur lastend auf Flurstück 2559:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Die Hamburgischen Elektrizitätswerke sind berechtigt, auf dem Grundstück eine Netzstation zu betreiben,
- Abt. II Nr. 2: Nur lastend auf Flurstück 2559:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Altona-Südwest Blatt 2795,
- Abt. II Nr. 3: Nur lastend auf Flurstücken 2563 und 2564:  
Grunddienstbarkeit (Versorgung mit Elektrizität) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Altona-Südwest Band 32 Blatt 1589,
- Abt. II Nr. neu: Mitbenutzungsrecht von Fahrbahn und südlichem Ausgang der Tiefgarage zugunsten des jeweiligen Eigentümers Blücherstraße 9,
- Abt. II Nr. neu: Recht zur alleinigen Nutzung eines Fahrradkellers und von Kellerräumen, Mitbenutzung der Zuwegung zum Fahrradkeller für die jeweiligen Eigentümer Blücherstraße 9,
- Abt. II Nr. neu: Mitbenutzungsrecht des Außenbereichs einschließlich Wegen und Spielplatz zugunsten der jeweiligen Eigentümer Blücherstraße 9,
- Abt. II Nr. neu: Fernwärmeleitungsrecht zugunsten Wärme Hamburg GmbH.

Da die Zusammenlegung der verschiedenen Flurstücke und Eintragung der Grunddienstbarkeiten beim Grundbuchamt beantragt, aber noch nicht vollzogen ist, kann sich die Reihenfolge der vorgenannten Dienstbarkeiten im Grundbuch im Zuge des endgültigen grundbuchlichen Vollzuges gegebenenfalls noch ändern.

- (5) Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Altona sind bzw. werden zu Lasten des Grundstücks sowie zu Lasten von Nachbargrundstücken verschiedene Baulasten

eingetragen, mit denen für das Grundstück und/oder Nachbargrundstücke bestehende bzw. geplante Zuwegungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Stellplatzzuordnungen, Feuerwehraufstellflächen, Spielplätze, Abstandsflächen u.ä. geregelt werden und sonstige für die baurechtliche Absicherung und Nutzung des Grundstücks und der Nachbargrundstücke erforderliche Regelungen durch Baulast gesichert werden.

Dies vorausgeschickt schließen die Beteiligten folgenden

## II. Bauträgervertrag

### § 1 Kaufgegenstand

(1) Der Verkäufer verkauft dem Käufer

- (a) das Wohnungseigentum, eingetragen/einzutragen im Wohnungsgrundbuch von **Altona-Südwest Blatt neu**, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von /39.769 an dem in der Vorbemerkung genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer ... bezeichneten, im .....geschoss belegenen Wohnung nebst dem mit gleicher Ziffer versehenen Abstellraum im Kellergeschoss,
  
- (b) das Teileigentum, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von **Altona-Südwest Blatt neu**, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 50/39.769 an dem in der Vorbemerkung genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit SP ..... bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,

mit jeweils allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör

- zu a) und b) im Folgenden einheitlich „**Vertragsobjekt und/oder Kaufgegenstand**“ genannt -,

in dem Zustand gemäß der Teilungserklärung und wie in nachstehender Bauverpflichtung beschrieben. Ein Grundriss der Wohnung wird diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt.

Falls mehrere Käufer vorhanden sind, erwerben diese je zur ideellen Hälfte.

- (2) Der Käufer übernimmt die in der Vorbemerkung dargestellten Baulasten und Rechte in Abt. II des Grundbuches.
- (3) Es übernimmt der Käufer auch solche Beschränkungen, Dienstbarkeiten und Baulasten, die ggf. noch künftig zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Stellplätzen, Zuwegungen und allgemein zur baurechtlichen Absicherung des Grundstücks oder der Nachbargrundstücke und ihrer Nutzung notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere soweit sie auf baubehördlichen Auflagen beruhen. In Abschnitt III dieser Urkunde wird dazu eine entsprechende Vollmacht erteilt.
- (4) Das Vertragsobjekt ist frei von Belastungen in Abt. III zu liefern mit Ausnahme von Finanzierungsgrundschulden, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.
- (5) Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, seine Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

## **§ 2 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit**

- (1) Der Kaufpreis beträgt **EUR**  
(in Worten: Euro

Davon entfallen € .....auf den Tiefgaragenstellplatz.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. In dem Kaufpreis enthalten sind insbesondere die anteiligen Grundstückskosten, die Kosten der Errichtung des Gebäudes samt Stellplatz einschließlich der Außenanlage, alles gemäß Baubeschreibung. Der Verkäufer trägt auch die Erschließungskosten für alle zur Fertigstellung erforderlichen Erschließungsarbeiten.

- (2) Der Kaufpreis ist in Teilbeträgen zu zahlen. Grundvoraussetzung hierfür ist das Absenden einer Bestätigung des Notars nach der
  - a. alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,

- b. die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Käufer vertragsgerecht eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers bestellte Grundstücksbelastungen im Range vorgehen dürfen,
- c. die Sparkasse Holstein dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises gestellt hat. Der Notar wird vom Käufer beauftragt und bevollmächtigt, das Original der Bürgschaft für ihn in Empfang zu nehmen und zu verwahren. Der Notar hat sie dem Erwerber auf dessen einseitiges Verlangen herauszugeben. Die Sicherheit ist an die Sparkasse zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Der Käufer verpflichtet sich, dies dem Notar unverzüglich mitzuteilen, der dann die Bürgschaftsurkunde an die Sparkasse zurückgeben soll. Die Freigabe der hinterlegten Bürgschaft des Verkäufers soll für den Notar insbesondere verpflichtend sein, wenn der Käufer diese im Rahmen des Abnahmeprotokolls schriftlich erklärt. Die Bürgschaft kann jedoch nur freigegeben werden, wenn die Wohnungsgrundbücher gebildet sind, die Vormerkung vertragsgerecht eingetragen wurde und der Eintragung des Käufers als künftigen Eigentümer (bei vollständiger Kaufpreiszahlung und Bezahlung der Steuern und Gebühren) nichts entgegensteht.

(3) Der Kaufpreis ist in folgenden Teilbeträgen zu zahlen:

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
- 12,6 % nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie des Fenstereinbaus inkl. Verglasung,
- 6,3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation (Heizung, Sanitär und Elektro),
- 6,3 % nach Fertigstellung des Innenputzes (ausgenommen Beiputzarbeiten) und des Estrichs,
- 13,3 % nach Bezugsfertigkeit, Fertigstellung der Fliesen- und Fassadenarbeiten und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung einschließlich Aussenanlagen.

Die Raten können in abweichender Reihenfolge entsprechend dem Bauablauf abgerufen werden.

Die Teilbeträge sind auf das folgende Bausonderkonto des Verkäufers bei der

Sparkasse Holstein zu zahlen:

**IBAN : DE20 2135 2240 0179 1563 69**

**BIC : NOLADE21HOL**

Zahlungen dürfen nur auf dieses Konto bei der Sparkasse Holstein oder mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Sparkasse Holstein auf ein anderes Konto bei der Sparkasse Holstein geleistet werden. Der Verkäufer hat seine Kaufpreisansprüche gegen den Käufer an die Sparkasse Holstein abgetreten, was hiermit ausdrücklich angezeigt wird.

- (4) Nach Eintritt der in Abs. (2) genannten Grundvoraussetzungen und Erreichung des entsprechenden Bautenstandes sind die nach Abs. (3) berechneten Raten zu zahlen innerhalb von 14 Tagen, nachdem der Verkäufer den Käufer zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat. Dem Käufer bleibt die Prüfung des Bautenstandes vorbehalten.
- (5) 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.
- (6) Der Verkäufer behält sich vor, statt der Sicherung gem. Ziff. 2 a. und b. Sicherheit nach Maßgabe des § 7 der Makler- und Bauträgerverordnung zu stellen. Diese wird dann vom Notar für den Käufer verwahrt, ist an diesen auf jederzeitiges einseitiges Verlangen herauszugeben und soll vom Notar an den Sicherungsgeber zurückgegeben werden, sobald die Voraussetzungen von Abs. 2 lit. a) und b) vorliegen.

### **§ 3 Bauverpflichtung**

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Teilungserklärung herzustellen. Sollten sich gesetzliche Anforderungen an Bauleistungen nach Vertragsabschluss ändern, so sind vertraglich die im Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung (dem 19.04.2016) geltenden Anforderungen geschuldet. Das Gleiche gilt für technische Regelwerke. 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.

- (2) Die Größe und Ausstattung des Gebäudes und Kaufgegenstandes ergibt sich aus der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen, die als Aufteilungsplan Bestandteil der Teilungserklärung geworden sind und abschnittsweise in der Bezugsurkunde wiedergegeben sind. Der Käufer erklärt, dass er die Bezugsurkunde durchgesehen und mit dem Verkäufer besprochen hat, er wünscht deshalb ausdrücklich kein nochmaliges Verlesen durch den Notar. Der Käufer erklärt ferner, dass der Verkäufer ihm außerhalb dieser Urkunde in Anzeigen oder anderen öffentlichen Äußerungen keine Zusagen zur Beschaffenheit des Bauwerkes gemacht hat, die nicht in der Baubeschreibung und den genannten Bauzeichnungen oder dieser Urkunde selbst ihren Ausdruck gefunden haben.

Haustechnische Installationen, wie z.B. gegebenenfalls erforderliche Rohrschächte für Wasser- und Abwasserleitungen oder Lüftungsrohre, können regelmäßig erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden und sind daher in den Grundrissplänen noch nicht oder nicht vollständig dargestellt.

Die Baubeschreibung und die Wohnflächenberechnung stellen keine eigenständigen Garantieerklärungen dar, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks. Sollte sich herausstellen, dass die Regelungen lückenhaft sind, so schuldet der Verkäufer Bauleistungen bzw. Ausstattungen, die ein Käufer bei einem derartigen Bauobjekt üblicherweise erwarten darf. Hierüber entscheidet der Verkäufer nach billigem Ermessen.

Das Gleiche gilt, wenn der Käufer ein ihm eingeräumtes Wahlrecht zwischen verschiedenen Ausstattungsvarianten nicht innerhalb einer vom Verkäufer gesetzten, angemessenen Frist ausübt.

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

- (3) Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Aufteilungsplan 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.

- (4) Aus einer Unterschreitung der in der Bezugsurkunde für das Vertragsobjekt (dort Anlage 2 zur Teilungserklärung) angegebenen Wohn- und Nutzflächen kann der Käufer nur Rechte herleiten, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und nur, soweit sie 2 % übersteigen. Insofern wird lediglich eine um 2 % geringere Flächengröße als Sollbeschaffenheit geschuldet.
- (5) Das Vertragsobjekt ist voraussichtlich im Monat Mai des Jahres 2022 fertiggestellt; geschuldet ist die vollständige Fertigstellung jedoch erst am 28.02.2023. Bei Verzögerungen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, wie Streik, höherer Gewalt, Ausführung von Sonderwünschen oder außergewöhnlichen Witterungseinflüssen, die bei Abschluss des Vertrages nicht vorhersehbar sind, verlängert sich dieser Termin entsprechend. Das gilt auch für Verzögerungen, die durch die Corona-Pandemie entstehen, soweit diese den vom Verkäufer eingeschalteten Generalunternehmer oder sonstige am Bauprojekt Beteiligte berechtigen, vereinbarte Fristen zu überschreiten oder der Verkäufer im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie unverschuldet die von ihm zu erbringenden Eigenleistungen nicht erbringen kann, z.B. wegen behördlich angeordneter Betriebsschließung. Außenanlagen, wie z. B. Rasenansaat, können witterungsbedingt ggf. später hergestellt werden.

### **§ 3a Hinweise auf Besonderheiten des Objektes**

Das Projektgrundstück liegt in einem verdichtet bebauten innerstädtischen Bereich. Zu Nachbargrundstücken, insbesondere dem im gleichen Zuge von der SIG zur Errichtung anstehenden Mehrwohnungshaus Blücherstraße 9, bestehen teilweise durch Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten begründete Abhängigkeiten, insbesondere teilweise gemeinsame Nutzungsverhältnisse. Der Verkäufer weist in diesem Zusammenhang insbesondere auf Folgendes hin:

- (1) Die Tiefgarage erstreckt sich unter dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft bis unter das Nachbargrundstück Bücherstraße 9. Die Einfahrt für Pkw einschließlich der Abfahrtsrampe in die Tiefgarage wird sich auf dem Grundstück Blücherstraße 9 befinden. Die Nutzungsmöglichkeit auf dem Grundstück Blücherstraße 9 wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

- (2) Die Rampe der Tiefgarage weist aufgrund des verdichteten Baubereiches eine von der Regelneigung abweichende Neigung von ca. 20 % auf. Diese Einfahrtsrampe darf daher nicht von Fußgängern oder Fahrradfahrern genutzt werden. Für diese ist der südliche Ausgang vorgesehen.
- (3) Einer der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft befindlichen Fahrradkeller dient ausschließlich als Fahrradkeller für die Eigentümer/Bewohner des Nachbarhauses Blücherstraße 9. Das gleiche gilt für vier Kellerabstellräume. Diese Nutzungsmöglichkeiten einschließlich der Mitnutzungsmöglichkeit an der Zuwegung sind durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer/Bewohner des Nachbarhauses Blücherstraße 9 gesichert.
- (4) Für die Eigentümer/Bewohner des Nachbargrundstücks Blücherstraße 9 besteht ein Mitbenutzungsrecht an den Spiel- und Grünflächen, ebenso Durchgangsrechte, insbesondere in der Tiefgarage. Auch dies wird durch Grunddienstbarkeiten gesichert.
- (5) Im Zusammenhang mit zugunsten des Grundstücks bestehenden Nutzungsrechten an Nachbargrundstücken bestehen Kostentragungsverpflichtungen für Instandhaltung und Instandsetzung der auf Nachbargrundstücken unterhaltenen Einrichtungen (z.B. Garageneinfahrt), ebenso umgekehrt, soweit für das Nachbargrundstück Blücherstraße 9 Nutzungsrechte bestehen. Diese Kostenregelungen wird der Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft abwickeln bzw. erfüllen.
- (6) Die im Hinblick auf die wechselseitigen Nutzungen mit dem Haus Blücherstraße 9 bestehenden Kostentragungsregelungen ergeben sich überwiegend aus den beurkundeten Grunddienstbarkeiten, die in Kopie der Bezugsurkunde beigelegt sind.

Zur ergänzenden Regelung nachbarlicher Belange im Hinblick auf das Nachbargrundstück Blücherstraße 9 wurde die in der Bezugsurkunde enthaltene Nachbarschaftsvereinbarung getroffen bzw. wird diese noch mit dem künftigen Eigentümer des Hauses Blücherstraße 9 abgeschlossen. Der Käufer des heutigen Kaufvertrages tritt den Regelungen dieser Nachbarschaftsvereinbarung bei. Im Zuge der ersten Wohnungseigentümersammlung soll dann der Verwalter ermächtigt werden, für die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt der

Nachbarschaftsvereinbarung beizutreten. Der Käufer verpflichtet sich, an einem solchen Beschluss mitzuwirken. Er wird seine entsprechenden Verpflichtungen an seine Rechtsnachfolger weitergeben mit fortgesetzter Weitergabeverpflichtung.

- (7) Die Stellplätze 1 bis 3 in der Tiefgarage befinden sich auf dem Nachbargrundstück Blücherstraße 9. Die Stellplätze 2 und 3 werden von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks den Wohnungen 1 und 2 als Nutzungsrecht im Wege einer Grunddienstbarkeit zugeordnet. Auf die Regelung in der Teilungserklärung wird insoweit verwiesen. Im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft werden diese Grunddienstbarkeiten wie Sondereigentum an Tiefgaragenstellplätzen behandelt.
- (8) Die Stellplätze 14 bis 18 und optional 19 bis 23 werden mit einem Stromzähler und einer Steckdose ausgestattet (mit einer E-Ladeanschlussmöglichkeit 400 V 11 Kw) . Der Stromzähler läuft auf den Eigentümer des jeweiligen Tiefgaragenstellplatzes. Die Eigentümer dieser Tiefgaragenstellplätze haben damit die Möglichkeit, ein Elektrofahrzeug in der Tiefgarage zu laden. Eine Ladestation als solche ist allerdings nicht Bestandteil der Leistung des Verkäufers. Diese ist von dem jeweiligen Erwerber eines solchen Stellplatzes bei Bedarf auf eigene Kosten anzuschaffen, zu installieren und zu unterhalten.
- (9) Die Stellplätze 15 und 16 sind als behindertengerechte Stellplätze nutzbar, da der Weg zwischen Fahrbahn und Schleuse CG02 synergetisch als Bewegungsfläche genutzt werden kann, allerdings ein wenig beeinträchtigt, da das Fahrzeug in bestimmter Richtung zu parken ist; der Weg ist frei zu halten. Das gilt auch für die Stellplätze 8 und 9 bei Schleuse B G´02.
- (10) Es bestehen diverse im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Altona eingetragene Baulasten, die insbesondere das Verhältnis zum Nachbargrundstück Blücherstraße 9 regeln. Insbesondere besteht eine sogenannte Vereinigungsbulast, nach welcher die beiden Grundstücke baurechtlich so behandelt werden, als wäre es ein einheitliches Grundstück.
- (11) Der Sammelstandort für Müllbehälter wurde gemäß der Darstellung in der Anlage 3 zur Teilungserklärung gedreht. Die Darstellung in der Anlage 3 zur Teilungserklärung dokumentiert nur die Lage des Sammelstandortes für Müllbehälter, dient hingegen nicht der Darstellung von Sondernutzungsbereichen.

- (12) Das Objekt liegt gemäß Bauplanungsrecht in einem Geschäftsgebiet.
- (13) In dem Nachbargebäude Blücherstraße 9 werden die Wohnungen im Wege des geförderten Wohnungsbaus errichtet. Es handelt sich dementsprechend um Mietwohnungen. Für einen Teil dieser Wohnungen verfügt die Freie und Hansestadt Hamburg über Belegungsrechte.
- (14) Die Zählerleinrichtungen (Wasseruhren, Wassermengenzähler etc.) sowie die Rauchmelder in der Wohnungseigentümergeinschaft werden gemietet. Der Verkäufer wird entsprechende Mietverträge mit entsprechenden Dienstleistern vorbereiten. Der Käufer tritt in diese Verträge anteilig ein. Er verpflichtet sich, an den Beschlüssen der Wohnungseigentümer mitzuwirken, mit denen der Verwalter die Mietverträge dann auf die Wohnungseigentümergeinschaft überführt. Abwicklung und Abrechnung der Mietverträge erfolgt dann über den Verwalter im Rahmen seiner Jahresabrechnungen.
- (15) Der Verkäufer tritt hiermit bereits mit Wirkung ab dieser Kaufvertragsbeurkundung die auf den Kaufgegenstand entfallenden Stimmrechte in der Wohnungseigentümergeinschaft an den dies annehmenden Käufer ab und ermächtigt den Käufer insoweit zur Teilnahme an künftigen Wohnungseigentümergeinschaftsversammlungen und zur Ausübung des entsprechenden Stimmrechtes für den Kaufgegenstand, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt die Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes im Grundbuch noch nicht erfolgt sein sollte.

Der Verkäufer wird alsbald nach dem rechtlichen Entstehen einer sogenannten werdenden Eigentümergeinschaft eine erste Eigentümergeinschaftsversammlung einberufen, bei der die bevollmächtigten Erwerber dann das Stimmrecht ausüben können. Bei dieser Versammlung soll dann auch der erste Verwalter bestellt werden. Der Verkäufer wird dazu einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten. Der Käufer ist an diesen Vorschlag nicht gebunden. In dieser ersten Eigentümergeinschaftsversammlung soll auch über die Bestellung des Sachverständigen entschieden werden, der im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des Gemeinschaftseigentums eine Begutachtung vornehmen und betreffend die Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Empfehlung aussprechen soll. Der Verkäufer wird dazu den Sachverständigen des seitens des Verkäufers mit der baubegleitenden Qualitätssicherung beauftragten TÜV Rheinland vorschlagen, der hinsichtlich der Begleitung/Kontrolle des Bauablaufs beauftragt wird und daher

über entsprechende Detailkenntnisse verfügt. Auch an diesen Vorschlag ist der Käufer nicht gebunden.

- (16) Im Rahmen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (siehe Bezugsurkunde) werden für die verschiedenen Baukörper auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft sowie für die Tiefgarage jeweils sogenannte Untergemeinschaften gebildet, damit zu treffende Entscheidungen und Kosten möglichst eng an die von den Entscheidungen bzw. Kosten betroffenen Miteigentümer gebunden werden. Auf die entsprechenden Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung wird hingewiesen.

#### **§ 4 Nachträgliche Sonderwünsche**

Sonderwünsche können zugelassen werden, wenn sie technisch möglich sind, der Baugenehmigung nicht widersprechen, das Gemeinschaftseigentum nicht betreffen, den Bauablauf und den Fertigstellungstermin nicht behindern oder gefährden und vom Verkäufer schriftlich genehmigt worden sind.

Die technische und monetäre Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt über den beauftragten Architekten im Rahmen der Käuferbetreuung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Mehraufwand im Rahmen der Steuerung, sogenannter Regieaufwand, zusätzlich zu den reinen Kosten der Handwerksfirmen oder des Architekten gesondert in Rechnung gestellt wird. Die Höhe richtet sich nach dem Aufwand.

Die Abrechnung aller Mehr- oder Minderleistungen erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem Verkäufer. Die beauftragten Mehr- und/oder Minderleistungen werden dem entsprechenden Bautenstand zugeordnet und können in der darauf folgenden Kaufpreisratenabforderung in Auf- und/oder Abrechnung gestellt werden.

#### **§ 5 Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht**

- (1) Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten (einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO) bis zur Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen von bis zu 18 % und Neben-

leistungen in Höhe von bis zu 10 % des Grundpfandrechtsbetrages 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.

- (2) Von dieser Vollmacht darf nur vor dem Notar 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.
- (3) Der Käufer weist die kaufpreisfinanzierenden Kreditinstitute unwiderruflich an, die Darlehensbeträge ausschließlich auf das vorstehend erwähnte Konto zu überweisen.

## **§ 6 Abnahme, Übergabe, Mängelprotokoll**

- (1) Bis zur Übergabe des Vertragsobjektes wird der Bauablauf durch den Verkäufer bestimmt. Der Käufer hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert; er ist insbesondere nicht berechtigt, Weisungen zu erteilen. Aus Sicherheitsgründen darf ein Betreten der Baustelle nur nach vorheriger Absprache mit der Bauleitung erfolgen.
- (2) Der Käufer ist zur Abnahme des Vertragsobjekts bei Fertigstellung verpflichtet. 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 Bauabnahme-Protokoll anzufertigen ist. In diesem sind alle vom Käufer etwaig gerügten Mängel und etwaig ausstehende Leistungen festzuhalten. Den Vertragsparteien bleibt dabei vorbehalten, die Höhe der letzten Rate ggf. an den Umfang ausstehender Leistungen anzupassen.

Damit beim Abnahmetermin möglichst keine Mängel oder Restarbeiten mehr vorhanden sind, werden die Vertragsparteien eine gemeinsame Vorbegehung des

Sondereigentums ca. 10 Tage vor dem Abnahmetermin durchführen, um etwaige Mängel oder Restarbeiten am Sondereigentum festzustellen, so dass diese möglichst noch bis zum Abnahmetermin erledigt werden können. Der Verkäufer wird zu dieser Vorbegehung mit einer Frist von mindestens einer Woche einladen.

Eine die Abnahme vorbereitende Vorbegehung des Gemeinschaftseigentums wird wie folgt durchgeführt:

Auf der ersten Miteigentümersversammlung (siehe § 3a Ziff. 15) werden die Miteigentümer einen Sachverständigen bestellen, der im Rahmen einer vor der Abnahme stattfindenden Begehung des Gemeinschaftseigentums eine Begutachtung vornehmen und eine Empfehlung geben soll, die sich auf die Abnahmefähigkeit, etwaig vorhandene Mängel und ggf. noch zu erbringende Restarbeiten betreffend das Gemeinschaftseigentum bezieht. Der Käufer wird zur Teilnahme an der Begehung durch den Sachverständigen eingeladen. Die Teilnahme ist nicht verpflichtend. Das Ergebnis der Begutachtung wird dem Käufer vor seinem Abnahmetermin übermittelt. Der Käufer erhält dadurch Gelegenheit, hierzu Einwendungen und Ergänzungen aufzugeben. Der Käufer ist an die Empfehlungen des Sachverständigen nicht gebunden.

- (3) Die Übergabe erfolgt frei von Rechten Dritter (insbesondere Miete und Pacht) nach Abnahme Zug um Zug gegen Zahlung der bei Übergabe fälligen Rate, vorausgesetzt, dass der Käufer die vor Übergabe fälligen Kaufpreistraten bezahlt hat. Der Käufer hat zur Übergabe zudem die letzte Rate von 3,5 % zu zahlen, wenn bis zur Übergabe die vollständige Fertigstellung erfolgt ist, andernfalls unverzüglich nach Beseitigung von im Abnahmeprotokoll berechtigt vermerkter Mängel oder dort berechtigt vermerkter Restarbeiten.
- (4) Vorstehende Übergabe-/Abnahmeregelung gilt für das Sondereigentum und das komplette Gemeinschaftseigentum.

Auf Wunsch des Verkäufers können die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums auch getrennt erfolgen.

- (5) Wegen unwesentlicher Mängel oder Restarbeiten kann die Abnahme nicht verweigert werden.
- (6) Auf die Abnahmefiktion des § 640 Abs. 2 BGB (Abnahmeverweigerung trotz Verpflichtung und Nachfristsetzung durch den Veräußerer mit Hinweis auf die



Rechtsfolgen) hat der Notar hingewiesen. Als angemessen im Sinne dieser Bestimmung gilt eine Frist von 14 Tagen. Weitere Abnahmefiktionen bleiben unberührt.

- (7) Der Besitz und die Gefahr des zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufobjektes gehen mit dem Tage der Übergabe auf den Käufer über. Durch die Übergabe erfolgt der Übergang der Rechte und Pflichten an den Käufer, z.B. bzgl. der Pflege und Wartungsverpflichtungen. Ab diesem Zeitpunkt erstattet der Käufer dem Verkäufer zeitanteilig etwaige vom Verkäufer periodisch zu entrichtende Beträge, wie z.B. Hausgeld oder Grundsteuer.

### **§ 7 Verrechnungstag**

- (1) Verrechnungstag ist der Tag der Übergabe des Vertragsobjekts..
- (2) Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers mit dem Verrechnungstag in die sich aus dem Wohnungs- bzw. Teileigentum 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.

### **§ 8 Mängelhaftung**

- (1) Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsobjekts und des Gebäudes nebst etwaig 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; er erklärt jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind, soweit nicht in diesem Vertrag erwähnt.
- (2) Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gelten die gesetzlichen Vorschriften, also das Werkvertragsrecht des BGB.
- (3) Hinsichtlich Sachmängeln am Grundstück gelten die gesetzlichen Vorschriften,

wenn das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

Im Übrigen werden alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück ausgeschlossen. 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) 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.
- (5) Der Verkäufer haftet nicht für Fehlerfreiheit etwaiger vom Käufer selbst in Auftrag gegebenen Sonderwünsche, die nicht beim Verkäufer beauftragt wurden. Dasselbe gilt für Mängel des Kaufgegenstandes, die mit der Ausführung von solchen Sonderwünschen im Zusammenhang stehen.
- (6) Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums sowie der Kaufpreisanspruch verjähren in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerkes verjährt nicht vor dessen Abnahme. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Vertragsobjektes.

## **§ 9 Kosten**

Alle mit diesem Vertrag und seiner Ausführung verbundenen Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten der Freistellung von nicht übernommenen Belastungen.

### III. Verkäufervollmacht

- (1) 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 etwa noch erforderlichen Dienstbarkeiten und Baulasten 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 sowie Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang erforderlicher oder zweckmäßiger Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten. Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch dazu, die Zahl der Wohnungen und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sonder- und Teileigentum 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) Die Vollmacht erlischt, wenn der Verkauf sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumseinheiten durch den Verkäufer grundbuchlich vollzogen ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar 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 diesen entsprechend zur Weitergabe der Vollmacht zu verpflichten.
- (3) Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Von ihr darf allerdings nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden. 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. Gänzlich unwesentliche Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist der Käufer zur Vornahme der Änderungen bzw. zur Mitwirkung verpflichtet. Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen, die nach diesem Vertrag geschuldete Leistung bleibt unberührt.

#### **IV. Wechselseitige Bevollmächtigung der Käufer**

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich hiermit wechselseitig zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und seiner Durchführung. Das gilt insbesondere für die Abstimmung und Beauftragung von Sonderwünschen, die Ausübung von Wahlrechten im Zusammenhang mit Ausstattungen, die Erklärung der Abnahme, die Übergabe/Übernahme des Vertragsobjektes (Schlüsselübergabe), die Erklärung im Hinblick auf das Bestehen und/oder die Erledigung von Mängeln oder Restarbeiten, die Entgegennahme von Bautenstandsmitteilungen mit Ratenzahlungsaufforderung, die Freigabeerklärung im Hinblick auf Bürgschaften gegenüber dem Notar, die Aufforderung einer Herausgabe einer Bürgschaft gegenüber dem Notar sowie die Vereinbarung einer etwaigen Anpassung der Schlussrate an den Umfang noch ausstehender Leistungen.

#### **V. Durchführung und Hinweise**

##### **§ 1 Abwicklung**

- (1) Dem Notar wird Auftrag und Vollmacht zur Durchführung dieser Urkunde und für das Grundbuchverfahren erteilt. Er hat sämtliche dazu erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Lastenfreistellungsdokumente einzuholen und entgegenzunehmen. Er wird ferner bevollmächtigt, alle zur Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten erforderlichen oder dienlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen. Teilverzug der Urkunde ist zulässig. Erklärungen und Genehmigungen werden mit Eingang beim Notar wirksam und gelten als mitgeteilt, mit Ausnahme solcher, die versagt, bedingt oder mit Auflagen versehen sind.

(2) Mehrere Beteiligte auf Käuferseite erteilen sich hiermit unter Befreiung von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens gegenseitig Vollmacht, alle mit diesem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Erklärungen jeweils einzeln abzugeben und entgegenzunehmen. Dies gilt auch für alle im weitesten Sinne mit der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten in Zusammenhang stehenden Erklärungen, einschließlich der Abgabe von abstrakten Schuldanerkenntnissen, persönlichen und dinglichen (auch nach § 800 ZPO) Zwangsvollstreckungsunterwerfungen sowie Rangbestimmungen.

(3) Den Notariatsmitarbeiterinnen

- (a) Andrea Geertz,
- (b) Dorothee Lüdtko,
- (c) Kirsten Wesche,

alle geschäftsansässig: Bahnhofstraße 2, 22926 Ahrensburg, 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 -lösungen aller Art, und Rangbestimmungen zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen. Sie sind auch befugt, alle im Zusammenhang mit der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben, einschließlich der Erklärung der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung für beide Vertragsparteien und Abgabe von abstrakten Schuldanerkenntnissen und persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen für den Käufer, sowie Rangbestimmungen.

Die Bevollmächtigten sind ferner ermächtigt, Identitätserklärungen abzugeben und die Auflassung zu wiederholen sowie Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums.

(4) Alle Aufträge und Vollmachten werden unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

## **§ 2 Hinweise**

Der Notar 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) Eintragungen im Grundbuch ggf. erst vorgenommen werden, wenn die Wohnungsgrundbücher vom Grundbuchamt angelegt wurden und zudem ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist und die Eigentumsumschreibung nur erfolgt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt,
- (d) dieser Vertrag sämtliche Vereinbarungen der Parteien enthalten muss, anderenfalls dieser nicht wirksam sein könnte.

## **VI. Eigentumsübertragung, Grundbuchanträge**

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsobjekt von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht, und zwar in dem in II. § 1 genannten Beteiligungsverhältnis ( A u f l a s s u n g ) . Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, den Eigentumsübergang in die Grundbücher des Vertragsobjektes einzutragen.
- (2) Von dieser Urkunde soll nur eine Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden und zu treuen Händen bei dem Notar verbleiben; er wird angewiesen, diese beim Grundbuchamt einzureichen, sobald die Umschreibungsunterlagen vollzählig vorliegen und der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, was dem Notar vom Verkäufer schriftlich zu bestätigen ist oder der Verkäufer der Eigentumsumschreibung zugestimmt hat. Im Übrigen sind Ausfertigungen oder Abschriften dieser Urkunde ohne Auflassung herzustellen.
- (3) 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 II. § 1 genannten Beteiligungsverhältnis in die Grundbücher

des Vertragsobjektes. Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung nach Eintragung des Eigentumsübergangs zu löschen, sofern nicht vertragswidrige Zwischeneintragungen oder -anträge vorliegen.

Die Anlage 1 wurde durchgesehen und genehmigt. Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

Notar