

Nummer \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle für 2018

**Verhandelt**

in

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in

erschieden heute:

1. Frau  
geboren am  
wohnhaf  
- ausgewiesen durch:

2. Herr  
geboren am  
wohnhaf  
- ausgewiesen durch:

Die Erschienenen erklärten nach Belehrung des Notars über § 17 Abs. 2 a BeurkG, dass diese den Entwurf der heutigen Urkunde nebst den nachfolgend in Bezug genommenen Urkunden mindestens zwei Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin durch den Notar zur Verfügung gestellt erhalten haben.

I.

**- Kaufangebot -**

1. Die Erschienenen – in diesem Abschnitt gemeinsam auch anbietende Partei genannt – bieten hiermit der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg HRB 138697 eingetragenen

**IWB „Reitschulweg 6“ GmbH**

als Angebotsempfänger den Abschluss des im II. Abschnitt zu dieser Urkunde festgelegten Bauträgervertrages an.

Die anbietende Partei hält sich an das hiermit unterbreitete Angebot bis zum

gebunden mit der Folge, dass das Angebot erlischt, wenn es nicht innerhalb der genannten Frist zur Urkunde eines deutschen Notars angenommen wird.

Der das Angebot beurkundende Notar wird bevollmächtigt, die Annahmeerklärung mit Wirkung für die anbietende Partei in Empfang zu nehmen. Auf den Zugang der Annahmeerklärung innerhalb der Frist zur Angebotsbindung wird verzichtet.

2. Von diesem Angebot erhalten

- anbietende Partei: jeweils begl. Abschrift(en)
- Angebotsempfänger: 2 Ausfertigungen
- Grunderwerbsteuerstelle: einfache Abschrift

Die für den Angebotsempfänger zu versendenden Ausfertigungen sind postalisch und zusätzlich vorab via E-Mail als Datei zu versenden an:

IWB „Reitschulweg 6“ GmbH  
- Vertragsmanagement -  
Große Theaterstraße 31-35, 20354 Hamburg  
Telefax: 040-34 99 40-119,  
E-Mail: wohnbau@immac.de

3. Die anbietende Partei erteilt dem Angebotsempfänger

#### V o l l m a c h t

bei der Erklärung der Annahme die vorbehaltlose Auflassung zugleich mit Wirkung für die anbietende Partei zu erklären und entgegenzunehmen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Angebotsempfänger hierbei befreit.

4. Die Kosten des Kaufangebotes trägt die anbietende Partei.
5. Soweit im nachfolgenden Abschnitt II. dieser Urkunde von dem Notar die Rede ist, ist der die Annahme beurkundende und durchführende Notar gemeint.

Alle für den Vollzug und die Durchführung erteilten Vollmachten sind insoweit dem die Annahme beurkundenden Notar erteilt.

Der Bauträgervertrag soll folgenden Wortlaut haben:

**- Inhalt des Bauträgervertrages -**

1. Vorbemerkung

1.1. Grundbuchstand

1.1.1 Die IWB "Reitschulweg 6" GmbH ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Soltau von Soltau Blatt 10861 (entstanden aus Blatt 9079) eingetragenen, nachfolgend näher beschriebenen Wohnungseigentums:

2.816/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Soltau, Flur 13, Flurstücke Nrn. 9/49 und 9/122, Gebäude- und Freifläche Reitschulweg, 78 und 1.612 m<sup>2</sup> groß, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Abstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.

Das Grundbuch weist folgenden Stand aus:

in Abt. II:

keine Eintragung;

in Abteilung III:

lfd. Nr. 1: EUR 5.000.000,-- Buchgrundschuld für die Hamburger Volksbank eG, Hamburg.

1.1.2 Die IWB "Reitschulweg 6" GmbH ist ferner zu 74/248 (2.220/7.440) Anteil Miteigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Soltau von Soltau Blatt 9082 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Soltau,

Flur 13, Flurstück 9/19, Gebäude- und Freifläche Reitschulweg, .2.299 m<sup>2</sup> groß.

Das Grundbuch ist hinsichtlich dieses Miteigentumsanteils in Abt. II und III unbelastet.

Der Eigentümer erklärt, dass es sich bei diesem Grundstück um eine sog. Parkpalette handelt, dass er aufgrund des Miteigentumsanteils faktisch über 30 dort vorhandene PKW-Stellplätze verfügt, und zwar diejenigen mit den Bezeichnungen OG Nr. 63-82, 118, 122, 124, 125 sowie UG Nr. 12, 14-17, 21, ferner dass auf den vorgenannten Stellplätzen Baulasten ruhen und dass die Stellplätze UG Nr. 14 und 17 an Dritte vermietet sind. Der Eigentümer erklärt weiter, dass zwischen ihm und den übrigen Miteigentümern keine schriftliche Vereinbarung bzgl. der Nutzung der Parkpalette durch sämtliche Miteigentümer besteht und eine solche insbesondere auch nicht im Grundbuch eingetragen wurde.

1.1.3 Der Notar hat die Grundbücher zuletzt am \_\_\_\_\_ einsehen lassen.

## 1.2. Aufteilung

### 1.2.1. Allgemeines

Der Aufteilung in Wohnungseigentum liegt die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 13. Juli 2017 nebst Änderungsverhandlung vom 21. Juli 2017, Urk.R.Nrn. 1522/2017 und 1580/2017 jeweils des Notars Dr. Karl-Heinz Worch, sowie Änderungsverhandlung vom 6. Oktober 2017, Urk.R.Nr. 1786/2017 des Notars Dr. Alexander Schmidt, zugrunde.

Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes der Aufteilung wird auf diese Urkunde verwiesen. Die Urkunden sind den Beteiligten bekannt und liegen bei der heutigen Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Auf das nochmalige Verlesen und das Beifügen zur heutigen Urkunde wird nach Belehrung verzichtet.

Die Wohnungseigentumsrechte sind durch die zu den jeweils anderen Miteigentumsanteilen gehörigen Sondereigentumsrechte sowie durch die Bestimmungen in der Teilungserklärung über Nutzung und Verwaltung des Gesamtgrundstücks beschränkt.

Die Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum sind nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander errechnet.

#### 1.2.2. Nutzungsbeschränkung

Die Wohnanlage ist eine Form des betreuten Wohnens i.S. des § 2 Abs. 4 des Niedersächsischen Gesetzes über unterstützende Wohnformen (NuWG – Nds. GVBl. 2011, 196). Sie hat die Zielsetzung, seniorenrechtliches Wohnen außerhalb des Anwendungsbereiches des § 1 Abs. 1 Satz 1 WBVG zu ermöglichen mit dem Ziel, bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit von Bewohnern auf deren Wunsch hin einen Umzug in ein Pflegeheim nach Möglichkeit zu vermeiden.

Als Nutzer des Miteigentums sind nur Personen zugelassen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder dauerhaft zumindest teilweise erwerbsgemindert i.S. des § 43 SGB VI oder pflegebedürftig i.S. der §§ 14,15 SGB XI sind. Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung stellt dafür im Einzelnen Regelungen auf und enthält unter bestimmten Voraussetzungen Öffnungsklauseln.

Die Benutzung des Wohnungseigentums durch den/die jeweiligen Eigentümer oder Mieter schließt die Verpflichtung zur Inanspruchnahme von über allgemeine Unterstützungsleistungen hinausgehenden Leistungen i.S. des § 2 Abs. 4 Satz 2 NuWG nach Maßgabe der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ein.

## 2. Verkauf

- 2.1. Die IWB „Reitschulweg 6“ GmbH – nachstehend Veräußerer genannt – verkauft an die Beteiligten zu 1. und 2. – beide im Nachfolgenden Erwerber genannt – das in Ziffer 1.1.1. verzeichnete Wohnungseigentum.
- 2.2. Der Verkauf erfolgt unter Berücksichtigung der nachstehend erörterten Bau- und Herstellungspflichten des Veräußerers an den Erwerber. Mehrere Erwerber sind nachstehend einheitlich „der Erwerber“ genannt und erwerben, soweit nichts Gegenteiliges bestimmt ist, zu gleichen ideellen Anteilen. Mehrere Erwerber haften für die Erfüllung dieses Vertrages als Gesamtschuldner.
- 2.3. Der Veräußerer verkauft zudem einen 74/7.440 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Soltau von Soltau Blatt 9082 eingetragenen Grundstück. Die Übergabe erfolgt zusammen mit der (Teil-)Abnahme des Sondereigentums. Der Miteigentumsanteil ist frei von Belastungen im Grundbuch zu liefern. Veräußerer und Erwerber sind sich über den Eigentumsübergang an dem vorgenannten Miteigentumsanteil einig. Im Übrigen gelten die nachfolgenden Regelungen der Ziffern 4, 7.1, 8.2 sowie 11 bis 17 entsprechend. Veräußerer und Erwerber sind sich einig, dass hierdurch der Erwerber das Recht erwirbt, ausschließlich den Stellplatz Nr.      zu nutzen. Eine Haftung für die Benutzbarkeit eines bestimmten PKW-Stellplatzes übernimmt der Veräußerer indes ausdrücklich nicht. Der Notar hat über die Rechtsfol-

gen belehrt, insbesondere darüber, dass die Zuweisung des Stellplatzes lediglich zwischen den Parteien dieses Vertrages verbindliche Wirkung entfaltet.

Das vorbezeichnete Wohnungseigentumsrecht und der vorbezeichnete Miteigentumsanteil werden im Folgenden auch als „Vertragsobjekt“ bezeichnet.

2.4. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt insgesamt

**EUR**  
(in Worten: Euro \_\_\_\_\_).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und verteilt sich wie folgt:

Wohnungseigentum Nr.	EUR
Miteigentumsanteil an Stellplatz Parkdeck Nr.	<u>EUR _____</u>
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b><u>EUR _____</u></b>

2.5. Der Kaufpreis ist auf der Basis eines Umsatzsteuersatzes von 19 % berechnet. Sollte dieser Steuersatz geändert werden, ändern sich die nach dem Zeitpunkt der Änderung fälligen Kaufpreisteile insoweit, als der Veräußerer mehr oder minder belastet wird. Dies gilt jedoch nicht für die 1. Kaufpreisrate und nicht für Beträge, die innerhalb von 4 Monaten ab heute fällig werden.

3. Bauverpflichtung

3.1. Der Veräußerer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnanlage und insbes. das Vertragsobjekt herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Ver-

wendung zu Wohnzwecken im betreuten Wohnen 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, die in der Urkunde vom 5. Oktober 2017, Urk.R.Nr. 1774/2017 des Notars Dr. Dr. Alexander Schmidt, nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt, enthalten sind. Auch auf diese Urkunde wird verwiesen. Die Verweisurkunde ist den Vertragsparteien vollinhaltlich bekannt. Auf nochmaliges Verlesen und das Beifügen zur heutigen Urkunde wird nach Belehrung verzichtet.

Der Veräußerer versichert, dass die für die Durchführung des vorliegenden Bauvorhabens erforderliche Baugenehmigung erteilt ist.

- 3.2. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Veräußerer vor, soweit solche auf behördlichen Auflagen beruhen, zur Erreichung des vereinbarten Zweckes notwendig sind oder sonst ein triftiger Grund vorliegt.

Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Erwerbers betreffen, sind zulässig, wenn sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen.

Für alle Abweichungen gilt, dass diese Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern dürfen und dem Erwerber zumutbar sind.

Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die textliche Baubeschreibung den Bauplänen vor. Im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

- 3.3. Der Veräußerer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem hat er die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Hinsichtlich bereits erbrachter Bauleistungen steht der Veräußerer dafür ein, dass diese den vorstehend beschriebenen Anforderungen entsprechen.

- 3.4. Die vertragsgegenständliche Wohnung wird voraussichtlich eine Größe von ca.            m<sup>2</sup> haben. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2 % unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach für etwaige Flächenunterschreitungen nur dann, wenn einerseits die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird und auch nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist. Flächenangaben sind nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Balkone und Terrassenflächen sind mit 50 % derer Grundfläche berücksichtigt.
- 3.5. Zählvorrichtungen für Frischwasser (Kalt-/Warmwasser) und Wärmemengenzähler sind nicht Gegenstand der Leistungsverpflichtung des Veräußerers. Der Veräußerer empfiehlt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, diese Aggregate vom jeweiligen Abrechnungsdienstleister anzumieten.

- 3.6. Der Veräußerer händigt dem Erwerber nach Baufertigstellung einen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmung erstellten Energieausweis gem. § 13 EnEV aus. Klargestellt wird, dass dieser weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthält.

#### 4. Erschließungskosten

- 4.1. Der Veräußerer trägt alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge für solche Anlagen, die bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des Vertragsobjektes hergestellt oder bereits bautechnisch begonnen sind.

Der Veräußerer trägt auch alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes.

- 4.2. Im Übrigen trägt solche Kosten, soweit sie künftig entstehen, der Erwerber. Etwaige Rückerstattungen für erbrachte Vorausleistungen stehen dem Veräußerer zu.

#### 5. Fristen / Bauablauf

- 5.1. Der Veräußerer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens **31.12.2017** bezugsfertig und bis spätestens **31.01.2018** vollständig fertig zu stellen.

Der Veräußerer hat einmalig das Recht, die vorstehenden Fristen, einzeln oder insgesamt, längstens um jeweils zwei Monate hinauszuschieben, sofern der Veräußerer die Veränderung des/der vorstehenden Termine(s) bis zum **31.10.2017** schriftlich gegenüber dem Erwerber beansprucht.

- 5.2. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der vorstehenden Fristen ausgeführt werden, hat sie der Veräußerer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjektes bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objektes aus Gründen, die vom Veräußerer nicht zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, Streik, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.
- 5.3. Bis zur Übergabe des Vertragsobjektes wird der Bauablauf ausschließlich durch den Veräußerer bestimmt. Soweit der Erwerber in Absprache mit dem Veräußerer Begehungen durchführt, geschieht dies auf eigene Gefahr.

## 6. Abnahme / Übergabe

- 6.1. Bei Bezugsfertigkeit ist das Vertragsobjekt abzunehmen und es erfolgt die Übergabe an den Erwerber. Es ist eine Teilabnahme des Sondereigentums einschließlich des in dessen Bereich liegenden Gemeinschaftseigentums und eine Teilabnahme des sonstigen Gemeinschaftseigentums zulässig. Der Erwerber kann die jeweilige (Teil-) Abnahme nicht wegen unwesentlicher Mängel verweigern.

Bei der (jeweiligen Teil-) Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das Restarbeiten und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit bestehen sollte.

Die Übergabe an den Erwerber kann auch erst nach vollständiger Fertigstellung erfolgen, wenn der Veräußerer diese innerhalb der in Ziffer 5.1. Abs. 1 genannten Erstfrist erreicht.

- 6.2. Der Erwerber hat sowohl wegen der Abnahme des Sondereigentums als auch wegen der Abnahme des Gemeinschaftseigentums die Befugnis, einen zur Abnahme bevollmächtigten Dritten zu bestellen. Für das Gemeinschaftseigentum gilt dies insbesondere, wenn zu dessen Abnahme durch mehrere Erwerber oder alle Erwerber eine zur Abnahme bevollmächtigte Person einheitlich bestimmt werden soll.
- 6.3. Erscheint der Erwerber zum jeweils vorgesehen Übergabe- und (Teil-) Abnahmetermin nicht und verweigert der Erwerber die (Teil-)Abnahme auch nicht innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt der Mitteilung über die bevorstehende (Teil-)Abnahme, so gilt das Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum als übergeben und abgenommen, wenn der Erwerber zur Abnahme verpflichtet ist. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Erwerber bei der Mitteilung des Termins zur Übergabe und Abnahme auf diese Rechtsfolge aufmerksam zu machen.
- 6.4. Der Veräußerer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt ist und der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen die Übergabe leistet. Der Erwerber ist zur Übernahme verpflichtet.

## 7. Besitz / Nutzen / Lasten

- 7.1. Besitz, Nutzungen, Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit dem Tag der (Teil-)Abnahme des Sondereigentums bzw. dem Tag, an dem dieses nach 6.3. dieser Urkunde als abgenommen gilt, auf den Erwerber über.

Lasten gem. dieser Bestimmung sind auch solche i.S. des § 16 Abs. 2 WEG, insbes. die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes.

- 7.2. Die Parteien vereinbaren, dass der Erwerber in alle Rechte und Pflichten eintritt, die sich aus der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag und Hausordnung ergeben. Zahlungsverpflichtungen hieraus werden vom Tag des Besitzwechsels an übernommen.

Der Erwerber verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes diese Verpflichtung seinen Rechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen und dies dem Veräußerer nachzuweisen und auch diese Nachweisverpflichtung seinem Rechtsnachfolger mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Der Veräußerer ermächtigt den Erwerber, ihn vom Zeitpunkt des Besitzüberganges an gegenüber dem Verwalter, in der Wohnungseigentümersversammlung und bei der Abfassung von Beschlüssen zu vertreten.

- 7.3. Diesbezüglich gilt im Einzelnen:

- 7.3.1. Der Veräußerer ist berechtigt, sämtliche notwendigen Verträge für Ver- und Entsorgungsleistungen sowie Verträge für die Hausbewirtschaftung zu schließen. Dazu gehören insbesondere Verträge bzgl.:

- Stromversorgung;
- Be-/Entwässerung;
- Gasversorgung;
- Verbrauchskostenerfassung für Mess- und Zähleinrichtungen für die Heizung (Wärmemengenzähler) und Kalt-/Warmwasser (Wasseruhren);

- Abrechnungsverträge in den Bereichen Heizkosten / Warm- und Kaltwasser;
- Wartungsverträge für technische Anlagen und/oder Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums, insbesondere für die Aufzugsanlage(n).

Mit der Übergabe tritt der Erwerber in die sich hieraus ergebenden Verträge mit der Maßgabe ein, dass diese die künftig rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigen und verpflichten.

7.3.2. Der Erwerber ermächtigt den Veräußerer auch, bereits Versicherungsverträge für das Grundstück und die hierauf zu errichtenden Baulichkeit gegen Feuer, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden sowie für die Haftpflicht des Haus- und Grundstückseigentümers abzuschließen. Auch diese Verträge sollen von der Eigentümergemeinschaft nach deren Entstehung fortgeführt werden.

7.3.3. Der Veräußerer hat mit der im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (Berlin) unter HRB 186435 B eingetragenen Gesellschaft in Firma Meritus Seniorenzentren Gesellschaft mbH mit Sitz in Berlin am 26.09./29.09.2017 bereits einen Rahmenvertrag (Betreibervertrag) i.S. der Regelung aus Ziffer II. 5.3. der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung geschlossen.

Der Abschluss dieses Rahmenvertrages ist als Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB für die künftige rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer zustande gekommen. Der Erwerber hat Kenntnis von diesem Vertrag. Der Rahmenvertrag ist der in Ziffer 3.1. näher genannten Bezugsurkunde als Anlage 3 beigefügt.

7.3.4. Zum ersten Verwalter wurde gem. Ziffer 15.1 der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 13.07.2017 die im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 13363 HL eingetragene Konstant Immobilien Verwaltungsgesellschaft mit der Geschäftsanschrift Hamburger Landstraße 43, 21465 Wentorf, bestellt. Es gelten die Bestimmungen des Verwaltervertrages vom 13./28.06.2016. Der Abschluss dieses Verwaltervertrags ist als Vertrag zugunsten Dritter gem. § 328 BGB für die künftige rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer zustande gekommen. Der Erwerber hat Kenntnis von diesem Vertrag. Der Verwaltervertrag ist der in Ziffer 3.1. näher genannten Bezugsurkunde als Anlage 4 beigelegt.

7.3.5. Der Erwerber verpflichtet sich, in einer Eigentümerversammlung den in 7.3.1. – 7.3.4. bezeichneten Verträgen durch die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer, soweit erforderlich, zuzustimmen und für eine Freistellung des Veräußerers bezüglich aller künftigen Verpflichtungen aus diesen Verträgen für die Zeit ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einzustehen.

7.4. Der Erwerber ist damit einverstanden, dass der Veräußerer für eine Dauer von bis zu einem Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens an geeigneter Stelle Bau- und Verkaufstafeln aufstellt und auch etwaig noch nicht verkaufte Wohnungseigentum als Musterwohnung nutzt.

## 8. Haftung

8.1. Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag.

Ausgeschlossen ist eine Gewährleistung/Haftung des Veräußerers insoweit, als Sonderwünsche direkt zwischen dem Erwerber und Dritten abgewickelt werden.

- 8.2. Eine Haftung des Veräußerers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstückes wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen derer das Gebäude an angegebener Stelle nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

Der Ausschluss dieser Haftung gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Für Schadensersatzansprüche bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden oder für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit unberührt, sofern diese auf eine mindestens fahrlässige Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen zurückzuführen sind.

- 8.3. Der Veräußerer hat die Befugnis, noch Dienstbarkeiten zu bestellen, die für die Bebauung oder die Ver- und Entsorgung des Grundstückes erforderlich oder zweckmäßig sind.
- 8.4. Im Übrigen muss das Vertragsobjekt bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Erwerber geltend machen, die nach dem Inhalt dieses Vertrages nicht übernommen oder vorbehalten sind.

Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjektes erforderlich sind, ist der Erwerber jedoch verpflichtet, deren Errichtung und den dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Die Verpflichtung besteht aber nur, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Vertragsobjektes nicht beeinträchtigt wird.

8.5. Zu Abt. III der Grundbücher erfolgt die Verschaffung jeweils lastenfrei.

9. Fälligkeit / Zahlung

9.1. Grundvoraussetzungen für die Zahlbarkeit des Kaufpreises sind:

- Der hier vertragsgegenständliche Bauträgervertrag muss unter den Vertragsparteien rechtswirksam geschlossen sein. Für seinen Vollzug erforderliche Genehmigungen müssen vorliegen;
- die den käuferseitigen Erwerb sichernde Eigentumsverschaffungsvormerkung muss im Grundbuch eingetragen sein;
- die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, muss sichergestellt sein; dies gilt auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht beendet wird.

Die Freistellung ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, spätestens unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des Kaufpreises durch den Erwerber. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

- 9.2. Über den Eintritt dieser Voraussetzungen erteilt der abwickelnde Notar dem Erwerber eine schriftliche Bestätigung. Die Bestätigung des Notars muss die Erklärung beinhalten, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Erwerber mit einfachem Brief an dessen in diesem Vertrag genannte Anschrift zu erteilen. Der Veräußerer erhält hiervon eine Abschrift.

Weitere – von dem Notar nicht zu prüfende – Voraussetzung für die Fälligkeit von Zahlungen auf den Kaufpreis ist, dass nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Hierfür muss entweder die Baugenehmigung erteilt sein oder es muss unabhängig davon ein Baubeginn rechtlich möglich sein.

- 9.3. Auf den Kaufpreis sind in Vom-Hundert-Sätzen aus der Vertragssumme dann nach Baufortschritt zu zahlen:

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Fälligkeitsbegründender Baustand</b>	<b>Prozent-Anteil aus KP</b>
9.3.1.	Nach Beginn der Erdarbeiten (bereits erfolgt)	30,0
9.3.2.	Nach Herstellung der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen die Besitzübergabe	66,5
9.3.3.	Nach vollständiger Fertigstellung	3,5
	<b>Summe Kaufpreis</b>	<b>100,0</b>

Alle Fälligkeitsmerkmale beziehen sich auf das Sondereigentum sowie weiter auf das Gesamtobjekt, soweit Leistungen dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

- 9.4. Die Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, aber nicht vor Eintritt der in 9.1. genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 5 Bankarbeitstagen, nachdem der Veräußerer den Erwerber zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung über den Baufortschritt aufgefordert hat. Die Bestätigung darf nach Wahl des Veräußerers durch einen mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten oder einen durch den Veräußerer bestimmten öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen erteilt sein.
- 9.5. Die Zahlungen des Erwerbers auf den Kaufpreis sind zu erbringen unmittelbar an den Veräußerer zu Händen der nachfolgenden Kontenverbindung:

Kreditinstitut: Hamburger Volksbank  
IBAN: DE57 2019 0003 0019 0161 15  
Kontoinhaber: IWB „Reitschulweg 6“ GmbH

## 10. Zusätzliche Sicherheit

- 10.1. Die Sicherung gem. § 632 a Abs. 3 BGB erfolgt ausschließlich durch Einbehalt. Daher ist der Erwerber berechtigt, die 1. Rate um einen Einbehalt in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu reduzieren.
- 10.2. Der nach 10.1. einbehaltene Betrag ist zur Zahlung an den Veräußerer fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. I.d.R. ist dies nach rechtzeitiger Übergabe und bezugsfertiger Herstellung ohne wesentliche Mängel der Fall.
- 10.3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass ein zusätzliches Sicherheitsbedürfnis des Erwerbers in Betracht kommen könnte, wenn im Zeitpunkt der Fälligkeit der bei Besitzübergabe zu leistenden Zahlung die

Möglichkeit besteht, dass der Erwerber im Fall der Eigentumsumschreibung für Beträge in Anspruch genommen wird, die nach Ziff. 4.1 / 4.2 dieses Vertrages der Veräußerer zu zahlen hat.

## 11. Vormerkung / Auflassung

- 11.1. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsobjekt bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten des Erwerbers am Vertragsobjekt im Grundbuch. Bei Personenmehrheit auf Erwerberseite soll die Vormerkung den Erwerb im angegebenen Gemeinschaftsverhältnis sichern.

Der Erwerber bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit der Eintragung der Auflassung, vorausgesetzt, dass dann keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

- 11.2. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises und Rückgabe der Sicherheit aus 10.1. zu verschaffen.

Die Vertragsteile sind sich einig, dass das Eigentum an dem Vertragsobjekt vom Veräußerer auf den Erwerber, bei Personenmehrheit im angegebenen Gemeinschaftsverhältnis, übergeht. Diese Einigung ist unbeding. Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung.

Der Veräußerer erteilt den Notaren Dr. Karl-Heinz Worch und Dr. Alexander Schmidt und deren etwaigen Vertretern im Amt einseitig unwiderruflich und unbeding. Vollmacht, die Eintragung des Erwerbers als

Eigentümer im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung des Veräußerers zu bewilligen. Zu dieser Zustimmung ist der Veräußerer spätestens dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

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

Der Antrag auf Durchführung der Eigentumsumschreibung ist für den Erwerber zu stellen.

- 11.3. Der Erwerber ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Veräußerers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbes. sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## 12. Vollmacht zur Belastung

- 12.1. Der Veräußerer ist damit einverstanden, dass das Vertragsobjekt zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises schon vor der Umschreibung in Einzel- und/oder Gesamthaft mit Grundpfandrechten belastet wird. Der Veräußerer erteilt deshalb dem Erwerber, mehreren hierbei gemeinsam handelnd, und den in Ziffer 14.2 genannten Notarangeestellten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB übertragbare

V o l l m a c h t

zur Belastung des Kaufobjektes mit Grundpfandrechten, auch über den Kaufpreis hinaus. Die Vollmacht berechtigt dazu, die erforderlichen Erklärungen vor dem Notar abzugeben und den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Eine persönliche Haftung des Veräußerers darf hieraus nicht begründet werden.

Von dieser Vollmacht darf nur vor den Notaren Dr. Karl-Heinz Worch und Dr. Alexander Schmidt oder deren Vertretern im Amt Gebrauch gemacht werden.

- 12.2. Der Erwerber weist die Gläubiger solcher Grundpfandrechte an, Darlehensbeträge insoweit gemäß den Vereinbarungen dieser Urkunde auf den Kaufpreis auszuführen. In Urkunden über die Bestellung solcher Grundpfandrechte ist die Bestimmung aufzunehmen, dass der jeweilige Gläubiger solche Grundpfandrechte vor Umschreibung des Eigentums nur wegen solcher Beträge behalten oder geltend machen kann, die auf den Kaufpreis gezahlt wurden. Der Notar wird ersucht, den Gläubigern eine Ablichtung dieser Urkunde zu übersenden mit der Bitte um Kenntnisnahme und Bestätigung der eingeschränkten Zweckerklärung.

Kommt der Kaufvertrag nicht zur Durchführung, hat der Erwerber bestellte Grundpfandrechte unverzüglich löschen zu lassen. Bei Umschreibung des Eigentums gehen diese ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit über.

Kosten, die durch Maßnahmen zur Vorwegbelastung entstehen, hat der Erwerber zu tragen.

13. Weitere Vollmacht

- 13.1. Der Erwerber erteilt dem Veräußerer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

### V o l l m a c h t

für Maßnahmen zur Fortentwicklung und Durchführung der Projektierung wie folgt:

- 13.1.1. Der Veräußerer bleibt berechtigt, die dem Vertragsobjekt zugrunde liegende Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaiger Nachträge hierzu beliebig zu ändern und eine etwa dafür erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen;
- 13.1.2. Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Erwerbers sowie vor Rechten in Abt. III des Grundbuches zu verschaffen;
- 13.1.3. Dienstbarkeiten zur Regelung gemeinsamer Gründungsmaßnahmen zu Nachbargrundstücken hin und/oder die gemeinsame Nutzung von Brandwänden zu bestellen;
- 13.1.4. diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Erwerber bestellte Grundpfandrechte zur Finanzierung entsprechend anzupassen.
- 13.2. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht unbeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Erwerbers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung

Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, die für die Nutzung durch den Erwerber von Interesse sind, dürfen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden. Unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerber dem Veräußerer gegenüber auch zur Mitwirkung an solchen Änderungen verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor den Notaren Dr. Karl-Heinz Worch und Dr. Alexander Schmidt oder deren Vertretern im Amt Gebrauch gemacht werden. Dieser hat die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen.

13.3. Die Vollmacht erlischt bei Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten am Gesamtobjekt auf die jeweiligen Erwerber.

#### 14. Vollzug / Durchführung

14.1. Die hamburgischen Notare Dr. Karl-Heinz Worch und Dr. Alexander Schmidt – jeweils einzeln – sind mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Sie dürfen Erklärungen abgeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind, und Anträge stellen, abändern und zurücknehmen. Sie sind befugt, Rangbestimmungen vorzunehmen.

14.2. Die Vertragsparteien erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht den

Notarfachangestellten

Rena Heitmann, Mareike Schmidt, Sandra Montag,  
Jacqueline Hoyer und Jasmin Suhm,  
sämtlich Anschrift: Veritaskai 1, 21079 Hamburg,

die unbeschränkte und unwiderrufliche Einzelvollmacht, für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Grundbucheintragungen und -lösungen jeder Art zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht berechtigt auch unwiderruflich zur Erteilung einer Löschungsbewilligung hinsichtlich der zugunsten des Erwerbers eingetragenen Vormerkung sowie auf ausdrücklichen Wunsch der Vertragsparteien zur Belastung des Kaufgegenstandes in beliebiger Höhe einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO. Sie darf nur vor dem Notar Dr. Karl-Heinz Worch, seinem Sozius Dr. Alexander Schmidt oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden. Der Umfang der Vollmacht unterliegt nicht der Prüfungspflicht des Grundbuchamtes.

Die Bevollmächtigten sind ferner - jeweils einzeln - berechtigt, bei der Bestellung von Grundpfandrechten den Erwerber ggfs. gesamtschuldnerisch der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen sowie für die Vertragsparteien Zweckerklärungen gegenüber Kreditinstituten abzugeben.

Der Notar belehrte die Beteiligten ausführlich über Bedeutung und Umfang einer Grundschuldbestellung und den Erwerber insbesondere auch darüber, dass finanzierende Kreditinstitute trotz schuldrechtlicher Darlehensverpflichtung im Allgemeinen verlangen, dass die Darlehensnehmer in Grundschuldbestellungsurkunden zusätzlich die persönliche Haftung für Grundschuldkapital, Zinsen und Nebenleistungen übernehmen und sich wegen dieser Verpflichtung zusätzlich der

Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde in ihr gesamtes Vermögen unterwerfen.

Unbeschadet der vorstehenden Bevollmächtigung empfiehlt der Notar dem Erwerber, an der Beurkundung von Grundpfandrechten selbst teilzunehmen, da derartige Erklärungen im Hinblick auf ein sachgerechtes Beurkundungsverfahren nur ausnahmsweise durch Bevollmächtigte abgegeben werden sollten.

Von der Vollmacht darf nur bis zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung Gebrauch gemacht werden.

Die Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

## 15. Nichtdurchführung / Schadensersatz

- 15.1. Unterbleibt die Durchführung dieses Vertrages aus Gründen, die der Erwerber zu vertreten hat, kann der Veräußerer von dem Erwerber einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 10 % des nach diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreises verlangen, sofern nicht der Erwerber nachweist, dass dem Veräußerer ein nur geringerer Schaden entstanden ist.

Der Veräußerer kann einen höheren Schaden ersetzt verlangen, wenn er einen solchen nachweist.

- 15.2. Der Veräußerer kann die Erteilung der Löschungsbewilligung für die zugunsten des Erwerbers eingetragene(n) Eigentumsverschaffungsvormerkung(en) nur Zug um Zug gegen die Rückzahlung der seinen Anspruch nach 15.1. übersteigenden Zahlungen auf den Kaufpreis verlangen, es sei denn, der Veräußerer sichert etwaige Ansprüche des

Erwerbers auf Rückgewähr der durch ihn geleisteten Zahlungen auf den Kaufpreis durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes.

15.3. Unberührt davon ist der Anspruch des Veräußerers auf Löschung von Grundpfandrechten, die mit Belastungsvollmacht bestellt sind. Dafür gilt die Regelung oben 12.2.

## 16. Hinweise

16.1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass für die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich sein wird.

16.2. Der Notar hat die Vertragsparteien auf Folgendes hingewiesen:

- Alle Vereinbarungen der Parteien müssen richtig und vollständig beurkundet werden. Der Vertrag kann anderenfalls unwirksam sein.
- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbes. noch nicht gezahlte Erschließungskosten.
- Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung bringen Gefahren mit sich. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.

## 17. Kosten / Steuern

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

Unbeschadet dieser Regelung haften die Vertragsparteien gesetzlich für Kosten und Steuern als Gesamtschuldner.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig von ihnen und von mir, dem Notar, wie folgt unterschrieben: