

**Verhandelt
zu Naumburg (Saale) am ***
Vor der unterzeichnenden Notarin
Anja Uhl
mit Amtssitz in Naumburg (Saale)**

erscheinen in meinen Amtsräumen

1. Herr Christian Conrad,
geboren am 16.05.1971,
geschäftsansässig An der Lagune 17-23 in 04575 Neukieritzsch,
der Notarin von Person her bekannt

handelnd als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des
§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Blauwasser Seemanagement GmbH
mit dem Sitz in Neukieritzsch,
AG Leipzig HRB 22856
Postanschrift:
An der Lagune 17-23, OT Kahnsdorf 04575 Neukieritzsch

2. Frau ***,
geboren am ***,
wohnhaft ***,
ausgewiesen durch ihren Personalausweis
3. Herr ***,
geboren am ***,
wohnhaft ***,
ausgewiesen durch seinen Personalausweis

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig vom heutigen Tag bescheinige ich, dass dort unter HRB Nr. 22856 die Blauwasser Seemanagement GmbH mit Sitz in Neukieritzsch und Herr Christian Conrad als ihr einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

Auf Nachfrage der Notarin bestätigt jeder erschienene Beteiligte, 14 Tage vor der heutigen Verhandlung einen Vertragsentwurf erhalten zu haben, sowie dass die Beteiligten diesen Vertrag in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit abschließen.

Über die Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz (GwG) belehrt, erklärten die Beteiligten was folgt:

Auf Nachfrage der Notarin bestätigt jeder erschienene Beteiligte für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i.S.d. § 1 Abs. 12 GwG ist oder in den letzten 12 Monaten war, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen PeP. Soweit ein Beteiligter vertreten wird, erklärt der Vertreter, dass der Vertretene im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelt. Die Notarin hat auf § 16a GwG, insbesondere auf das Verbot der Barzahlung, hingewiesen.

Die Erschienenen sind deutsche Staatsangehörige. Eine Ablichtung des Lichtbildausweises wurde zum Zwecke der Identifizierung gemäß den Bestimmungen des GwG zu den Nebenakten der Notarin genommen.

Die Erschienenen erklären zu öffentlicher Urkunde folgenden

Bauträgervertrag

§ 1 Vorbemerkungen, Vertragsgegenstand

1.

Die Blauwasser Seemanagement GmbH - nachfolgend auch „Eigentümer“ genannt - ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

Amtsgericht Borna für Hain Blatt 359

BV Nr. 1 Hain	Flurstück 71/82	Größe: 774 m ²
BV Nr. 1 Hain	Flurstück 71/83	Größe: 7.581 m ²
BV Nr. 1 Hain	Flurstück 71/84	Größe: 2.499 m ²
BV Nr. 1 Hain	Flurstück 71/85	Größe: 590 m ²
BV Nr. 1 Hain	Flurstück 71/86	Größe: 4.744 m ²

Der Vertragsgegenstand ist wie folgt belastet:

Abt. II

lfd. Nr.	lfd. Nr. belaste- tes Flst.	eingetragene/s Recht/Belastungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pegelrecht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
7	1	nur lastend am Flurstück 71/83: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die envia Mitteldeutsche Energie AG, Chemnitz
9	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
10	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pegelrecht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
13	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
14	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pegelrecht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
17	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
19	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
21	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärme- und Kälteerzeugungs- und Photovoltaikanlagenrecht) für die Quartiersenergie GmbH, Leipzig und Tilia GmbH, Leipzig
22	1	nur lastend am Flurstück 71/82: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 269/12, 268, 279/5, 255/3, 254/3, 233/1, 202 und 256 der Gemarkung Hain als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB
23	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieerzeugungsanlagenrecht) für Volksbank Sauerland eG, Schmallenberg.

Abt. III: In Abt. III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Die Belastungen in Abt. II sind den Erwerber bekannt und werden mit schuldbefreiender Wirkung übernommen. Weitere ggf. in Abteilung II eingetragene Belastungen werden vom Erwerber nur übernommen, sofern diese den Vertragsgegenstand real betreffen.

2.

Die Notarin hat den Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme am *** und nochmals durch Aktualitätsnachweises am heutigen Tage im Wege des automatisierten Abrufverfahrens feststellen lassen. Sie erörterte den Grundbuchinhalt mit den Beteiligten anhand eines hierbei gefertigten Ausdrucks.

Im Übrigen versichert der Eigentümer, zwischenzeitlich keine Eintragungsbewilligungen abgegeben oder Eintragungsanträge gestellt zu haben.

3. Bauprojekt

Der Veräußerer beabsichtigt auf dem Grundstück als Bauträger im eigenen Namen mehrere Häuser mit insgesamt 57 abgeschlossenen Wohn- bzw. Teileinheiten sowie Stellplätze auf eigene Rechnung und Gefahr zu errichten. Das Bauprojekt wird unter dem Namen „Hafendorf Hain“ geführt.

Die gesamte Wohnanlage soll sukzessive in mehreren Bauabschnitten errichtet werden. Der erste Bauabschnitt wird neben dem Gemeinschaftseigentum, welches nicht der Nutzung aller Eigentümer durch Sondernutzungsrechte entzogen ist, den Parkplatz, die Wegeflächen und die Häuser 4, 5, 6, 8, 23, 24, 25 und 34, sowie auch das Haus 13 (Heizhaus) umfassen.

Die Lieferung der Wärme erfolgt einheitlich für alle Eigentümer der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten über einen Vertrag mit der Quartiersenergie GmbH, Inselstr. 31, 04103 Leipzig.

4. Bezugsurkunde

Zur näheren Beschreibung des Projekts hat der Veräußerer folgende Urkunde, vorstehend und nachfolgend **Bezugsurkunde** genannt, errichtet:

Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und Baubeschreibung vom 30.04.2025 (UVZ 923/2025) der amtierenden Notarin mit dem Amtssitz in Naumburg (Saale) samt Nachtrag vom 04.03.2026 (UVZ 431/2026) und vom 17.04.2026 (UVZ 746/2026) der amtierenden Notarin.

Auf vorbezeichnete bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vorliegenden Bezugsurkunde wird gemäß § 13c BeurkG verwiesen. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden bekannt sind und sie auf deren Vorlesen, Vorlage zur Durchsicht und Beifügen zur vorliegenden Niederschrift verzichten. Die Notarin hat über die Bedeutung der Verweisung belehrt und darauf hingewiesen, dass die Bezugsurkunden durch die Verweisung zum Gegenstand der vorliegenden Niederschrift und für die Beteiligten verbindlich werden.

Dem Erwerber wurde bereits eine Kopie der Bezugsurkunde übersandt, eine beglaubigte Abschrift wird mit dieser Urkunde ausgefertigt.

5. Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die nach Maßgabe der nachfolgend näher ausgeführten Herstellungsverpflichtung schlüsselfertige Errichtung der Wohnanlage „Hafendorf Hain“ sowie die Übereignung nachstehend genannter Sondereigentumseinheit nebst den nachfolgend näher bezeichneten Sondernutzungsrechten (nachfolgend zusammen auch „**Vertragsgegenstand**“ genannt):

Mit Vollzug der Bezugsurkunden wird unter anderem folgende Sondereigentumseinheit gebildet werden:

***/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. *** bezeichneten Ferienhaus im Haus ***

***Diesem Sondereigentum wurde weiterhin das Sondernutzungsrecht an der Terrassen-, Steg-, Strand- und Gartenfläche, im Sondernutzungsplan "Freiflächen" (Anlage 1) mit SNR *** bezeichnet, zugeordnet.

Eine Vergabe von Sondernutzungsrechten durch den Veräußerer blieb hinsichtlich der Stellplätze in der Teilungserklärung vorbehalten. Der Veräußerer weist nunmehr dem jeweiligen Eigentümer der vorbezeichneten Sondereigentumseinheit das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien mit der Nr. *** im Aufteilungsplan (nachfolgend auch „**Sondernutzungsgegenstand**“) zu. Das Sondernutzungsrecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer vorbezeichneter Sondereigentumseinheit den Sondernutzungsgegenstand unter Ausschluss der übrigen Eigentümer allein zu nutzen.

Bei dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsgegenstand handelt sich um den „**Vertragsgegenstand**“ dieses Vertrags.

Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist ausschließlich der **erste** Bauabschnitt nach vorstehender Ziffer 3.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Bautätigkeit auf dem Grundstück auch nach seinem Bezug andauern kann. Der Erwerber verpflichtet sich, hieraus weder Ausgleichsansprüche nach § 906 Abs. 2 BGB, noch Schadensersatzansprüche, noch Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB herzuleiten

Die in den Plänen der Bezugsurkunden eingezeichneten beweglichen Gegenstände sind jedoch ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Vertrags.

Die Vertragsteile wurden auf Folgendes hingewiesen:

- Der Umfang des Kaufgegenstandes bzw. des gemeinschaftlichen Eigentums und der Benutzung desselben sowie des Sondereigentums ergibt sich aus der genannten Teilungserklärung, die auch die Gemeinschaftsordnung mitenthält.
- Die Eigentumsvormerkung am Kaufgegenstand kann erst mit Vollzug der vorbezeichneten Teilungserklärung im Grundbuch eingetragen werden. Dies kann zu ungewissen Bearbeitungszeiten führen.

§ 2 Verkauf

Die Blauwasser Seemanagement GmbH

nachstehend „**Veräußerer**“ genannt -

v e r k a u f t

hiermit den Vertragsgegenstand mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und Zubehör und einschließlich der nach § 3 dieser Urkunde noch zu erbringenden Bauleistung an

Frau *** und Herr ***

nachstehend „**Erwerber**“ genannt -

je zur ideellen Hälfte.

Mitveräußert sind auch die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte, wesentliche Bestandteile, Zubehör, Anlagen und Anpflanzungen. Neben dem Zubehör sind keine beweglichen Gegenstände (etwa Inventar) mitveräußert

§ 3 Bauverpflichtung

1. Leistungsumfang

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Gebäude und Anlagen des ersten Bauabschnitts (vgl. § 1 Ziffer 3) und insbesondere das Vertragsobjekt schlüsselfertig herzustellen.

Klarestellt wird, dass sich die Herstellungsverpflichtung auf Gebäuden und Anlagen des ersten Bauabschnitts beschränkt. Die Herstellungsverpflichtung erstreckt sich nicht auf Teile der Wohnanlage außerhalb des ersten Bauabschnitts. Ob, wann und wie die betreffenden Gebäude und Anlagen errichtet werden, entscheidet allein der Veräußerer.

Er schuldet die Herstellung so, dass sich der Vertragsgegenstand für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden – beschränkt auf den ersten Bauabschnitt – durch die Baubeschreibung bestimmt, welche der unter § 1 näher bezeichneten Teilungserklärung beigelegt sind.

Der Veräußerer ist insoweit verpflichtet, dem Erwerber einen gültigen Energieausweis in Form eines Energiebedarfsausweises zu übergeben. Mit der Übergabe des Energieausweises an den Hausverwalter erfüllt der Veräußerer diese Verpflichtung.

2. Abweichungen

Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sind zulässig in Bezug auf das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Vertragsobjekts, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie sonst für den Erwerber unter Berücksichtigung der Interessen des Veräußerers zumutbar sind.

In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist der Veräußerer zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden. Unter diesen Voraussetzungen ist er insbesondere berechtigt,

z.B. aufgrund von Sonderwünschen anderer Erwerber, Größe, Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen zu ändern.

Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjekts und/oder der Gesamtanlage erforderlich sind, ist der Erwerber verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind. Der Erwerber ist verpflichtet, entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen. Etwaige Wertminderungen sind in Geld auszugleichen.

3.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu bestimmen.

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 sichert der Veräußerer zu, dass sie den vorstehend beschriebenen Anforderungen entsprechen.

4.

Die vertragsgegenständliche Wohnung wird voraussichtlich eine Größe von ca. *** m² haben; als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei Terrassen / Balkone mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden.

5.

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Eigenleistungen des Erwerbers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Veräußerer zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte.

6.

Der Veräußerer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens 31.03.2026 bezugsfertig und bis spätestens 31.12.2026 den Bauabschnitt vollständig fertigzustellen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Veräußerer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjekts bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt.

Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Veräußerer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

7. Eigenleistungen

Eigenleistungen des Erwerbers sind während der Bauphase nur zulässig, soweit sie technisch und baurechtlich möglich sind, vom Veräußerer genehmigt wurden und den Baufortschritt nicht verzögern. Verzögerungen des Baufortschritts, die durch Eigenleistungen verursacht werden, gehen zu Lasten des Erwerbers und können Entschädigungs- und/oder Schadensersatzansprüche des Veräußerers begründen. Der Erwerber kann insbesondere die Zahlung einzelner Kaufpreistraten nicht verweigern, weil seine Eigenleistungen noch ausstehen.

8. Bauablauf, Baustellenordnung

Der Bauablauf wird durch den Veräußerer bestimmt. Dem Veräußerer steht das alleinige Hausrecht auf der Baustelle zu. Der Erwerber muss alles unterlassen, was die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens erschwert. Die Bauleitung hat der Veräußerer; der Erwerber ist zur Erteilung von Weisungen auf der Baustelle nicht befugt.

Ein Betreten der Baustelle, insbesondere des noch in Entstehung befindlichen Bauwerkes ist nur in Absprache mit der örtlichen Bauleitung zulässig, soweit dies zur Überwachung der vertragsgemäßen Ausführung der Bauleistungen einschließlich Sonderwünschen, zur Ermittlung des Bautenstandes und zur Feststellung und Prüfung der Fälligkeitsvoraussetzungen erforderlich ist.

Das Betreten der Baustelle erfolgt in jedem Fall auf eigene Gefahr und Verantwortung des Erwerbers.

9.

Etwaige andere, vor der Beurkundung des heutigen Vertrages übergebene Verkaufsunterlagen werden nicht Vertragsbestandteil und sind für die Ausführung nicht maßgeblich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den dem Erwerber zugänglich gemachten Unterlagen zur Bepflanzung nur um Beispiele handelt und die tatsächliche Bepflanzung abweichen kann. Das gilt auch im Hinblick auf den derzeitigen und in den Unterlagen ggf. dargestellten Bestand an Pflanzen und Bäumen. Ferner wird von dem Veräußerer darauf hingewiesen, dass die geplanten Anlagen und Einrichtungen (z.B. Photovoltaik- und Lüftungsanlage) ebenso wie Beleuchtungsanlagen, Fallrohre und Außenwand-Luftdurchlässe in den zugänglich gemachten Unterlagen noch nicht vollumfänglich dargestellt sind.

Etwa beigelegte Lagepläne dienen lediglich dem Überblick über die Anordnung der Häuser und Stellplätze des Bauvorhabens. Sofern in derartigen Plänen die Umgebung des Vertragsgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für den Vertrag unverbindlich.

§ 4 Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt:

*****.000,00 Euro (netto)**

(in Worten: * Euro)**

Der Kaufpreis ist ein Netto- und Festpreis.

Ohne Haftung des Veräußerers bei abweichender Beurteilung durch Dritte vereinbaren die Parteien folgende Kaufpreisaufteilung: Es entfällt

- auf den Grund und Boden ***.000,00 €
- auf die Gebäude ***.000,00 €

Sämtliche Kaufpreiszahlungen haben auf das Konto des Veräußerers zu erfolgen

bei der ***

IBAN ***

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift der Zahlung maßgeblich, mehrere Erwerber haften als Gesamtschuldner.

Werden vom Erwerber während der Bauzeit Eigenleistungen erbracht, so sind die etwaigen Energie- und Wasserentnahmen, die durch den Erwerber veranlasst sind, dem Veräußerer zu erstatten.

2. Nicht umfasste Leistungen

Vom Kaufpreis nicht umfasst sind folgende Leistungen:

Durch Sonderwünsche und Eigenleistungen des Erwerbers verursachte Kosten, die Kosten und Gebühren der Beurkundung und des Grundbuchvollzugs, die Kosten der Vermessung und Fortführung des Liegenschaftskatasters, die Steuern sowie die Finanzierungskosten sind nicht im Festpreis enthalten. Diese Kosten sind vom Erwerber zusätzlich zu bezahlen.

3. Fälligkeit

Grundvoraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises sind, dass

- der Notarin alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
- die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Erwerber im Rang nach den in § 1 genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Erwerbers bestellte Grundstücksbelastungen im Rang vorgehen dürfen.

Außerdem muss die Notarin bestätigt haben, dass alle vorgenannten Voraussetzungen vorliegen und ihr keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Die Notarin wird beauftragt, die Bestätigung dem Erwerber mit einfachem Brief an die hier genannte Anschrift zu erteilen; der Veräußerer erhält eine Abschrift.

Die Notarin wird beauftragt, vor Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit nochmals Grundbucheinsicht zu nehmen und sich davon zu überzeugen, dass die Lastenfreistellung gesichert ist.

Weitere – von der Notarin nicht zu bestätigende – Grundvoraussetzung für die Fälligkeit der Raten ist das Vorliegen der Baugenehmigung zu dem

vertragsgegenständlichen Bauvorhaben; diese Voraussetzung ist dem Erwerber durch den Veräußerer zu bestätigen.

4.

Weitere, von der Notarin nicht zu prüfende Voraussetzungen ist die vollständige Fertigstellung des heutigen Vertragsgegenstands samt ersten Bauabschnitts.

Erfolgt die Fertigstellung nach Mitteilung der Notarin über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3, so tritt die Fälligkeit des Kaufpreises innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung über die Fertigstellung ein.

5.

Klargestellt wird, dass nur die Bauleistungen des ersten Bauabschnitts (vgl. § 1 Ziffer 3) Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des Veräußerers sind und nur deren Durchführung ist demnach vereinbarungsgemäß Voraussetzung für die Zahlung.

§ 5 Umsatzsteuer

Veräußerer und Erwerber sind nach Angaben Unternehmer im Sinne des UStG. Der Erwerber erwirbt den Vertragsgegenstand nach Angabe für sein Unternehmen zur Erzielung ausschließlich umsatzsteuerpflichtiger Umsätze. Der Veräußerer führt nach Angaben die Veräußerung im Rahmen seines Unternehmens aus.

Der Veräußerer optiert gemäß der mit dem Erwerber getroffenen Vereinbarung für die gesetzliche Umsatzsteuer nach § 9 Abs. 1 UStG bezüglich der heutigen Veräußerung.

Gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG schuldet demnach der Erwerber die Umsatzsteuer gegenüber dem Finanzamt und ist gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 4 UStG zum Vorsteuerabzug berechtigt. Der Veräußerer verpflichtet sich – jedoch nicht vor Besitzübergang – gemäß § 14a Abs. 5 UStG eine Rechnung mit den in § 14 Abs. 4 UStG genannten Angaben, allerdings ohne getrennten Steuerausweis, zu stellen.

Der Erwerber garantiert, dass er den Vertragsgegenstand in vollem Umfang seinem Unternehmen im umsatzsteuerlichen Sinn zuordnet. Ihm ist weiterhin bekannt, dass bei einer Aufgabe der umsatzsteuerpflichtigen Nutzung während der folgenden zehn Jahre oder eines Verkaufs ohne neuerliche Option eine Vorsteuerberichtigung durchzuführen ist.

Soweit vorstehend oder nachfolgend vom Kaufpreis die Rede ist, ist darunter der Nettokaufpreis zu verstehen.

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass eine Steuerberatung durch sie nicht erfolgen kann und den Beteiligten dringend empfohlen, externen steuerlichen Rat einzuholen.

§ 6 Verzug

Sind die Kaufpreistraten zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt nicht vollständig bezahlt, so befinden sich die Erwerber ohne Mahnung in Verzug. Ab Verzug sind die bis

dahin noch nicht erbrachten Kaufpreistraten von diesem Zeitpunkt an zu verzinsen mit den gesetzlichen Verzugszinsen. Über deren Höhe wurde belehrt.

Nach Belehrung über Bedeutung und Funktionsweise verzichtet der Veräußerer darauf, dass sich die Erwerber hinsichtlich des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen.

§ 7 Kaufpreisfinanzierung

Hinweis für Käufer: Bitte reichen Sie die Grundschuldbestellungsunterlagen Ihrer finanzierenden Bank in meinem Büro rechtzeitig (5 Werktage vor Ihrem Beurkundungstermin) ein.

Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten für beliebige Gläubiger, die der deutschen Banken- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, in beliebiger Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsumschreibung mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 800 ZPO) zu bewilligen.

Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat. Abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an den Veräußerer zu leisten.

Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Der Veräußerer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall mit Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber - bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis - und bewilligt die entsprechende Eintragung im Grundbuch.

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber - bei mehreren jedem einzeln - und mehrere Erwerber sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrags Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Veräußerer aufgrund der vorstehenden Bestimmungen verpflichtet ist. Von der Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin, deren Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Die Notarin wird beauftragt, die Einschränkung der Zweckerklärung dem Gläubiger anzuzeigen.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Vormerkung des Erwerbers im Rang zurückzutreten

sowie Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Erwerbers abzugeben.

Sollte der Vertrag nicht durchgeführt werden, hat der Erwerber für die Löschung der aufgrund vorstehender Vollmacht bestellten Rechte zu sorgen. Die Löschungskosten trägt derjenige, der die Rückabwicklung zu vertreten hat.

§ 8 Abnahme, Besitzübergang

1. Abnahme

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums - ggf. samt diesem zugewiesenen Sondernutzungsflächen - nach dessen bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig sind auch die zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellten, in sich abgeschlossenen Teile des Gemeinschaftseigentums abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

2. Besitzübergang

Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Erwerber über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe durch den Veräußerer nutzen darf. Die Übergabe hat bei der Abnahme des Sondereigentums zu erfolgen, sofern der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Werden zu diesem Zeitpunkt geschuldete Zahlungen später geleistet, erfolgt die Übergabe Zug um Zug gegen die Zahlung.

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 Erwerber über.

§ 9 Erschließung

Der Veräußerer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur Übergabe des Vertragsobjektes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde, sowie alle Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt er alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Veräußerers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt solche Kosten der

Erwerber. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Veräußerer zu.

Die Notarin hat die Erwerber darauf hingewiesen, dass er von der Gemeinde für die Erschließungskosten in Anspruch genommen werden kann. Er hat auf Sicherungsmöglichkeiten hingewiesen. Die Beteiligten bestanden auf die hier gewählte Abwicklung.

§ 10 Ansprüche und Rechte wegen Mängeln

1. Sachmängel

Für Sachmängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag, über die die Notarin belehrt hat.

Für Sachmängel des Grundstücks, insbesondere Größe und der Bodenbeschaffenheit, haftet der Veräußerer nicht, 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 oder der Veräußerer verletzt eine Pflicht zur Bodenuntersuchung.

2. Smarthome

Mit diesem Vertrag werden keine digitalen Produkte geliefert. Der Veräußerer erklärt, jedoch die notwendigen Vorarbeiten für eine spätere Montage vorliegen.

3. Rechtsmängel

Der Kaufgegenstand wird frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen verkauft, mit Ausnahme etwaiger Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs des Kaufgegenstands, die der Erwerber nach diesem Bauträgervertrag und/oder den Bezugsurkunden zu übernehmen hat und mit Ausnahme etwaiger Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs, die unter Mitwirkung des Erwerbers in das Grundbuch des Kaufgegenstands eingetragen werden. Der Veräußerer übernimmt keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten; solche sind ihm nach seinen Angaben nicht bekannt.

4. Ausnahmen vom Gewährleistungsausschluss

Soweit in diesem Vertrag die Haftung des Veräußerers für Sach- oder Rechtsmängel ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, gilt der jeweilige Ausschluss/die jeweilige Einschränkung nicht für eine Haftung wegen Vorsatz oder Arglist und nicht für eine Haftung für Schäden des Erwerbers aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Veräußerers beruhen und nicht für sonstige Schäden des Erwerbers, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Veräußerers beruhen.

§ 11 Rücktritt

Der Veräußerer kann das gesetzliche Rücktrittsrecht wegen Zahlungsverzugs des Erwerbers nur schriftlich ausüben. Der Rücktritt ist nur wirksam, wenn der Erklärung die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts beigelegt ist, die den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage unbefristet sichert.

§ 12 Vorkaufsrecht

Der Erwerber – im folgenden „Eigentümer“ genannt – bestellt an dem vorbezeichneten Grundstück für den Veräußerer – ein

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Das Vorkaufsrecht kann auch bei einem freihändigen Verkauf durch den Insolvenzverwalter ausgeübt werden, nicht aber bei einem Verkauf an den Ehegatten, Kinder u.a. gesetzliche Erben oder an Stief- oder Schwiegerkinder eines Eigentümers. Für die Ausübung gilt die gesetzliche Frist.

Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar.

Rein schuldrechtlich wird vereinbart: Bis zur Grundbucheintragung soll das Vorkaufsrecht schuldrechtlich zwischen den Beteiligten wirken. Ein Entgelt wird für die Vorkaufsrechtsbestellung nicht geschuldet.

Die Notarin belehrte über Inhalt und Bedeutung eines Vorkaufsrechts, insbesondere:

Zur Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsbestellung müssen alle damit zusammenhängenden Vereinbarungen mitbeurkundet werden (z.B. bei einem Vorkaufsrecht für den Mieter i.d.R. auch der Mietvertrag).

Der Vorkaufsberechtigte kann das Grundstück kaufen, wenn es an einen Dritten verkauft wird – und zu den mit dem Dritten vereinbarten Bedingungen (insbes. zu dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis). Geht das Eigentum hingegen durch Schenkung oder Erbfolge etc. über, kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Wirtschaftliche Folge der Vorkaufsrechtsbestellung können eingeschränkte Beleihbarkeit, erschwerte Veräußerung und möglicherweise ein geringerer Verkaufserlös des Grundstücks sein.

Ist das Vorkaufsrecht im Rang nach einem Grundpfandrecht (oder einer Reallast) eingetragen, kann es bei einer Zwangsversteigerung aus dem vorrangigen Recht erlöschen – je nach Versteigerungserlös auch ohne Wertersatz.

§ 13 Genehmigungen und Zustimmungen

Zur Wirksamkeit und Vollziehbarkeit dieses Vertrags sind keine Genehmigungen bzw. Zustimmungen erforderlich.

§ 14 Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Erwerber erkennt alle Bestimmungen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung als für ihn verbindlich an und bestätigt hiermit ausdrücklich die darin enthaltenen Vollmachten insbesondere auf die teilende Eigentümerin und den Verwalter. Er tritt in alle sich hieraus ergebenden Verpflichtungen und Rechte mit Wirkung zum Übergabetag ein. Er verpflichtet sich insbesondere, keine den energetischen Standard des Vertragsgegenstandes und der Gesamtanlage verschlechternden Maßnahmen vorzunehmen. Der Veräußerer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Verwaltervertrag nebst Verwalterbestellung abzuschließen und die erste Versammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („GdWE“) einzuberufen. Der Veräußerer und der Verwalter sind, jeder für sich, berechtigt, aber nicht verpflichtet, für die GdWE noch nötige oder zweckmäßige Verträge etwa zur Erschließung, Ver- bzw. Entsorgung, Versicherung, Unterhaltung und Wartung des Grundstücks bzw. Gebäude und seiner Anlagen auch zur Sicherstellung der Gewährleistung gegenüber den das Bauvorhaben ausführenden Unternehmen und Lieferanten sowie über Internet, Verbrauchszähler, Rauchmelder usw. abzuschließen bzw. bereits geschlossene Verträge – soweit erforderlich – zu ändern oder zu ergänzen.

Der Erwerber übernimmt alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere – jedoch nicht abschließend – die in den vorstehenden Paragraphen ausdrücklich genannten, aus der Teilungserklärung und der Bezugsurkunde sowie alle sich daraus ergebenden Beschränkungen und ist bei allen Rechtsnachfolgen (Verkäufen, Veräußerungen, Einbringungen, Überlassungen usw.) verpflichtet und ermächtigt, diese Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe aufzuerlegen.

§ 15 Weitere Vereinbarungen

1.

Dem Erwerber ist bekannt, dass der Vertragsgegenstand im Bereich des ehemaligen Braunkohletagebaus Witznitz liegt.

Mit dem vorstehenden Ausschluss jeglicher Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels werden daher insbesondere jegliche Ansprüche auch wegen etwaiger ökologischer sowie tagebaubedingter Altlasten ausgeschlossen.

Dem Erwerber ist bekannt, dass der Veräußerer bestehende Verpflichtungen gegenüber der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH - nachfolgend "LMBV" genannt - und der WILL - Wirtschaftsförderung Leipziger Land GmbH - nachfolgend "WILL" genannt - übernommen hat.

Mit der Urkunde vom 19.05.2009, UR-Nr. 1067/2009 des Notars Leukel - nachfolgend "Verweisungsurkunde" genannt - hat der Veräußerer die gegenüber der LMBV und der WILL bestehenden Rechte und Pflichten benannt.

Die LMBV wird die Hainer Seen nebst deren Uferrandbereiche gemäß den Sonder- und Abschlussbetriebsplänen, deren Ergänzungen und den Zulassungsurkunden

des Bergamtes sanieren. Insoweit wird auf die Regelungen des Punktes D. - § 15 Ökologische Altlasten - der Verweisungsurkunde verwiesen.

Der Veräußerer tritt hierdurch seine etwaigen Ansprüche gegen die LMBV an den Erwerber im Rahmen des heutigen Verkaufs ab, der die Abtretung annimmt. Der Erwerber stellt den Veräußerer von der Pflicht zur rechtzeitigen Anzeige etwaiger Ansprüche frei.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Haftung der LMBV beschränkt ist auf die Ansprüche aus der Freistellungsvereinbarung mit dem Freistaat Sachsen vom 24.03./7.04.1997 (siehe Anlage 5 der Verweisungsurkunde).

Hinsichtlich der möglichen Bergschäden hat der Veräußerer einen Bergschadensverzicht gegenüber der LMBV erklärt und die den Anspruch sichernde beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der LMBV zur weiteren Duldung übernommen (siehe auch Punkte A. und G. der Verweisungsurkunde).

Der Erwerber übernimmt die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des heutigen Vertragsgegenstands.

Der Erwerber erklärt weiterhin gegenüber dem Veräußerer und der LMBV den Bergschadensverzicht für etwa bereits entstandene und künftige Bergschäden und stellt beide insoweit von jeglicher Inanspruchnahme wegen etwaiger Bergschäden frei.

Im Bereich der Hainer Seen wurde ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Nach Angaben des Veräußerers berührt dieses Verfahren auch das heutige Vertragsobjekt. Auf die in Abschnitt H. der Verweisungsurkunde aufgeführten Vereinbarungen wird verwiesen. Der Veräußerer erklärt, dass der Planfeststellungsbeschluss zwischenzeitlich rechtskräftig ist.

Dem Erwerber ist bekannt, dass der geplante Endwasserspiegel des Hainer Sees nach Angaben der LMBV bei + 126 mNN liegen soll.

Der Veräußerer weist diesbezüglich ausdrücklich auf Punkt C. und Punkt D. der Verweisungsurkunde - insbesondere §§ 13.5., 13.7. der Urkunde des Notars Dr. Carsten Ritter in Leipzig aus dem Jahr 2005 - hin.

Der Veräußerer haftet dem Erwerber gegenüber nicht für die Folgen des Grundwasseranstieges. Er haftet auch nicht für die Einhaltung des geplanten Wasserspiegels und nicht für die Beschaffenheit des Wassers. Der Erwerber stellt den Veräußerer bzw. die Vorverkäufer (insbesondere die LMBV und WILL) von allen zivilrechtlichen sowie allen öffentlich-rechtlichen Ansprüchen wegen etwaiger Schäden an dem Vertragsgegenstand infolge des Grundwasseranstiegs frei.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die LMBV zur Überprüfung des Grundwasserstandes und der Grundwasserbeschaffenheit Pegel betreibt (siehe Punkt F. der Verweisungsurkunde). Der Veräußerer erklärt, dass auf dem vorbenannten vertragsgegenständlichen Grundstück keine Pegel errichtet sind.

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes (siehe Punkt B. der Verweisungsurkunde) in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Ferienhain Nordufer Hainer See" darf das Grundstück ausschließlich wie in § 1 beschrieben bebaut werden. Dies ist dem Erwerber bekannt.

Des Weiteren ist dem Erwerber bekannt, dass der Veräußerer bzw. sein Rechtsvorgänger sich verpflichtet hat, an die LMBV ggf. einen Mehrerlös abzuführen bzw. den Vorverkäufer (WILL) von einer Abführungspflicht freizustellen (siehe Punkt I. der Verweisungsurkunde).

Der Veräußerer erklärt, dass durch den Abschluss dieses Vertrages eine Nachzahlungsverpflichtung ausdrücklich nicht ausgelöst wird, da die für den Vertragsgegenstand in den Vorverträgen vereinbarte Nutzungsart als touristisches Sondergebiet nicht verändert wird.

Für den Fall, dass durch vertragswidrige Handlungen/Maßnahmen des Erwerbers ein Mehrerlös zu zahlen ist, verpflichtet sich der Erwerber, den Mehrerlös an die LMBV zu zahlen und stellt insoweit den Veräußerer von jeglicher Zahlungsverpflichtung frei.

Der Erwerber verpflichtet sich, im Falle einer Weiterveräußerung an einen Dritten diesen über den vorstehenden Inhalt und den in der Verweisungsurkunde benannten mit der LMBV getroffenen Vereinbarungen zu unterrichten und dem Dritten die darin enthaltenen Verpflichtungen sowie die Abgabe von Erklärungen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

2.

Der Veräußerer weist den Erwerber ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung des Hainer Sees durch rechtliche Regelungen des Landkreises Leipzig oder der zuständigen oberen Wasserbehörde bzw. durch eine private Seeordnung des Eigentümers des Sees geregelt werden wird. Des Weiteren wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Lagerung von Heizöl auf dem Gelände verboten ist.

3.

Festgestellt wird, dass die o.g. Verweisungsurkunden auf die hiermit jeweils verwiesen wird, bei der Beurkundung in beglaubigter Abschrift vorlagen und dass dem Erwerber rechtzeitig die Möglichkeit der Einsichtnahme gegeben wurde. Die Beteiligten wurden ausführlich über die Bedeutung der Verweisung auf andere Urkunden belehrt, insbesondere darüber, dass deren Inhalt Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 16 Einigung, Grundbucheklärungen

1. Sondernutzungsrechte

Der Veräußerer bewilligt und **beantragt** die Eintragung des Sondernutzungsrechts nach § 1 Ziffer 5. dieser Urkunde.

2. Eigentumsübertragungsvormerkung

Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt sodann zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsverschaffung an dem veräußerten Grundbesitz die Eintragung einer **auflösend bedingten Vormerkung** gemäß § 883 BGB zugunsten des Erwerbers im angegebenen Erwerbsverhältnis in das Grundbuch.

Sie erlischt, wenn die Notarin die Löschung der Vormerkung beantragt und dies durch notarielle Eigenurkunde bestätigt. Die Löschung darf nur Zug-um-Zug gegen Rückzahlung bereits geleisteter Kaufpreisteile erfolgen. Im Innenverhältnis wird die Notarin von den Beteiligten zur Abgabe vorstehender Eigenurkunde unwiderruflich angewiesen, wenn

- a) der Veräußerer der Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht,
- b) die Notarin das Schreiben des Veräußerers an die zuletzt bekannte Anschrift des Erwerbers mit dem Hinweis auf die nachfolgend aufgeführten Abwehrmöglichkeiten per Einwurf-Einschreiben weitergeleitet hat und
- c) der Erwerber nicht binnen vier Wochen nach Absendung des vorgenannten notariellen Schreibens zur Überzeugung des Notars nachweist, dass der Kaufpreis und die Grunderwerbssteuer gezahlt seien oder dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Wirksamkeit des Kaufvertrags anhängig ist.

Der Erwerber bewilligt und beantragt die **Löschung** dieser Vormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung, sofern zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen ohne Mitwirken des Erwerbers erfolgt sind und keine Zwischenanträge ohne Mitwirken des Erwerbers vorliegen.

3. Einigung

Die Beteiligten erklären sodann folgende Einigung: Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang gemäß § 3 auf den Erwerber, in dem angegebenen Erwerbsverhältnis, einig. Diese Einigung ist unbedingt.

Der Veräußerer bewilligt die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch auf den Erwerber. Diese Bewilligung ist aufschiebend bedingt dadurch, dass die amtierende Notarin in notarieller Eigenurkunde die Eigentumsumschreibung beantragt.

Die Beteiligten weisen die Notarin unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung zu beantragen, wenn

- der vertragsgerechten Umschreibung im Grundbuch keine Hindernisse entgegenstehen,
- der Notarin die Zahlung des gesamten Kaufpreises - ohne eventuelle Zinsen - an den Grundstückseigentümer in Gemäßheit des § 16a GwG zu ihrer Überzeugung nachgewiesen wurde.

Die Beteiligten verpflichten sich, der amtierenden Notarin die nach § 16a GwG-konforme Zahlung unverzüglich zu bestätigen bzw. durch die beteiligten Banken bestätigen zu lassen.

Rein vorsorglich erteilt der Veräußerer der Notarin außerdem einseitig unwiderruflich, unbedingt und über den Tod hinaus Vollmacht, die Bewilligung der Eigentumsumschreibung mittels notarieller Eigenurkunde zu erklären; hierfür gilt im Innenverhältnis die vorstehende Anweisung entsprechend.

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 Kaufpreisteils.

Der Eintragungsantrag ist für den Erwerber zu stellen.

4. Löschung/Pfandfreigabe

Die Beteiligten stimmen allen Erklärungen, die der **Lastenfreistellung** dienen, wie Löschungen und Pfandfreigaben, auch für Mithaftstellen, zu und **beantragen** deren Vollzug im Grundbuch, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden sollten.

Alle Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, an zu beseitigenden Belastungen tritt der Veräußerer an den Erwerber ab, aufschiebend bedingt mit der Kaufpreiszahlung, spätestens mit der Eigentumsumschreibung.

5. Vorkaufsrecht

Die Beteiligten sind sich über die Bestellung des vorstehenden Vorkaufsrechts einig und bewilligen und beantragen, das Vorkaufsrecht mit dem vorstehenden Inhalt gemäß § 11 Zug-um-Zug mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch einzutragen, und zwar an nächststoffener Rangstelle.

§ 17 Vollmacht

Die Notarin wird einseitig nicht widerruflich beauftragt und ermächtigt, alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug der vorgenannten Rechtsgeschäfte erforderlichen Erklärungen abzugeben und (auch Löschungsbewilligungen und Pfandfreigabeerklärungen für sie gemäß § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen und Genehmigungen einzuholen, die mit Eingang bei der Notarstelle wirksam werden und darf hierzu den betreffenden Ämtern oder Gläubigern ggf. Abschriften dieser Urkunde überlassen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notarin, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, Teilvollzug zu beantragen und Rangbestimmungen zu treffen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte. Die Vollmacht soll durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlöschen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

§ 18 Abwicklungsvollmacht für den Veräußerer

Der Veräußerer hat den Erwerber darauf hingewiesen, dass wegen der schrittweisen Entstehung der Gesamtanlage nach praktischer Erfahrung ggf. noch Änderungen in baulicher Hinsicht und in sonstigen Bereichen der in der Bezugsurkunde und in diesem Vertrag beschriebenen Themen denkbar sind. Der Veräußerer ist deshalb auf die Erteilung weiterer Vollmachten, über die die Notarin belehrte, angewiesen.

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

- die o.g. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und sämtliche hierzu erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen sowie eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und
- Baulasten / 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 Grundbuchs zu verschaffen,
- diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen,
- Auf dem Grundbesitz und an den Gebäuden an dem Veräußerer geeignet erscheinenden Stellen entsprechende auf den Verkauf und ggf. auch auf den von ihm mit dem Verkauf betrauten Vermittler hinweisende Werbetafeln u.ä. seiner Wahl aufzustellen, die hierzu ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen zu treffen, die Werbetafeln dort dauernd zu belassen und nach Verkauf der letzten Wohnungseigentums-/Teileigentumseinheit, die im Eigentum des Verkäufers steht, die Werbetafeln wieder zu beseitigen; dieses Recht erlischt mit der Veräußerung des letzten dem Verkäufer gehörenden Wohn- bzw. Teileigentums. Die Vollmacht kann für den Fall, dass der Veräußerer die ihm (noch) gehörenden Wohnungs-/Teileigentumsrechte insgesamt und in einem Zuge an einen Dritten veräußern sollte, übertragen werden;
- Wohneinheiten als Musterwohnungen zu nutzen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Im Innenverhältnis gilt: Für den Gebrauch der Vollmacht muss ein triftiger Grund gegeben sein. Dieser ist der Notarin bei Gebrauch der Vollmacht darzulegen. Jedenfalls ist für den Gebrauch der Vollmacht hinreichend, dass sich konkret aus dem heutigen Vertrag ergebenden Verpflichtungen erfüllt werden sollen, dass die Beseitigung von Planungsmängeln notwendig oder zweckmäßig ist oder dass Sonderwünsche anderer Erwerber umgesetzt werden sollen.

Dabei ist der Bevollmächtigte im Innenverhältnis insofern beschränkt, dass der Bevollmächtigte nur mit vorheriger schriftlichen Zustimmung des Erwerbers von dieser Vollmacht Gebrauch machen kann und nur soweit dies erforderlich ist, um behördliche Auflagen zu erfüllen, die Erschließung des Bauvorhabens zu sichern oder Sonderwünsche anderer Erwerber zu erfüllen. Die Änderungen dürfen sich nicht wertmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken. Zu einer Änderung von Inhalt und Umfang des erworbenen Sondereigentums, Sondernutzungsrechts und des Miteigentumsanteils des Erwerbers ist der Veräußerer nicht berechtigt. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Erwerber durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Der Erwerber ist verpflichtet, im Fall der Rechtsnachfolge dafür Sorge zu tragen, dass sein Rechtsnachfolger dem Veräußerer eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilt

mit der Verpflichtung, einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten

Unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerber dem Veräußerer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen hat.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Erwerber; spätestens jedoch am 31.12.2036.

§ 19 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges, die Grunderwerbsteuer, sowie etwaige Kosten für Genehmigungen tragen die Erwerber.

Die Kosten der Freistellung von Belastungen trägt der Veräußerer.

Soweit eine Vertragsseite Genehmigungen, Zustimmungen oder Bescheinigungen noch zu beschaffen bzw. nachzureichen hat, trägt diese die hierdurch anfallenden zusätzlichen Kosten.

§ 20 Hinweise/Belehrungen

Die Notarin hat auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum an dem veräußerten Grundbesitz geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über und diese Umschreibung hängt von der vorherigen Bezahlung der Kosten sowie sämtlichen behördlichen Genehmigungen, einschließlich der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, ab.
- Die Bearbeitungszeiten der Behörden sind zum Teil erheblich.
- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten / Abgaben und die Vertragsparteien haften kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Notar und Gerichtskosten als Gesamtschuldner. Die in diesem Vertrag geregelte Kostenverteilung betrifft das Innenverhältnis zwischen den Beteiligten.
- Alle Vereinbarungen, insbsd. die Leistungen und Gegenleistungen, müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls kann der Vertrag unwirksam sein. Bei Verstößen gegen § 16a GwG ist ggf. auch eine spätere Heilung des Formmangels ausgeschlossen. Die Vertragsteile versichern ausdrücklich, dass weitere Abreden nicht bestehen.
- Einseitige Vorausleistungen eines Vertragsteiles können für ihn gefährlich sein. Der Vertragsgegenstand unterliegt bis zur Eigentumsumschreibung der Verfügungsgewalt des Veräußerers und der Haftung für dessen Verbindlichkeiten. Auf Sicherungsmöglichkeiten wurde hingewiesen.
- 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.

- Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums ergibt sich aus der Teilungserklärung, die auch die Gemeinschaftsordnung enthält.
- Die Notarin hat über die Bedeutung der Baubeschreibung belehrt und darauf hingewiesen, dass sie nicht beurteilen, ob diese die Herstellungspflicht vollständig definiert und transparent ist oder ob zur tatsächlichen Fertigstellung noch weitere Arbeiten erforderlich sind, die nicht beschrieben wurden. Über technische Details kann die Notarin nicht belehren.
- Evt. Änderungen der Anschrift der Vertragsparteien sind der Notarin mitzuteilen.

Die Notarin hat auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung gemäß § 23 EStG und aus Betriebsvermögen hingewiesen. Im Übrigen hat die Notarin keine steuerliche Beratung übernommen. Sie empfahl, sich beim Finanzamt beziehungsweise beim Steuerberater wegen der jeweiligen steuerlichen Auswirkungen des Vertrages in dem von den Beteiligten gewünschten Umfang vor der Beurkundung zu erkundigen.

Ohne Angabe der Steueridentifikations-Nr. wird die Abwicklung des Vertrages erheblich verzögert und im Falle einer Rückabwicklung des Vertrages ist der Anspruch auf Erstattung einer etwa gezahlten Steuer ggf. ausgeschlossen.

§ 21 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten
einfache Abschriften:

die Vertragsteile,
Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,
Gutachterausschuss,
Gläubiger, soweit erforderlich
Genehmigungsbehörden, soweit erforderlich

beglaubigte Abschrift:

Grundbuchamt
Genehmigungsbehörden, soweit erforderlich
jeder Vertragsteil nach grundbuchamtlichem Vollzug mit Vollzugsmitteilung.

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, die Pläne den Beteiligten vorgelegt, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: