



Verhandelt zu Hannover, am ***

Vor mir dem unterzeichnenden Notar

Alfred Rosentreter
mit Amtssitz in Hannover

erschienen:

1. der von Person bekannte Herr ***, geboren am ***, dienstansässig Georgstraße 44 in 30159 Hannover, handelnd nicht für sich, sondern aufgrund Vollmacht vom - UR-Nr. des Notars Alfred Rosentreter in Hannover – die in Urschrift vorlag und von der eine beglaubigte Fotokopie als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird - für die

CP 135. Grundstücks GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Bremen, Linzer Straße 8-10, 28359 Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRA 28651 HB

- nachfolgend „**Verkäufer**“ genannt,

ausgewiesen durch gültige/n Lichtbildausweis/e

2. Frau/Herr ***, geboren am ***, wohnhaft ***

- nachfolgend auch gemeinsam „**Käufer**“/ „**Erwerber**“ genannt, obgleich es sich um mehrere Personen handelt -

Soweit sich die Erschienenen durch Vorlage gültiger Lichtbildausweise ausweisen, soll der Notar eine einfache Fotokopie zu seinen Handakten nehmen.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint. Die Beteiligten bestätigen, dass weder der Notar noch eine mit ihm beruflich verbundene Person einen der Beteiligten in dieser Angelegenheit vorab anwaltlich beraten oder vertreten hat.

Nach Belehrung über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG), erklärten die Beteiligten, dass sie bei dem vorliegend zu beurkundendem Geschäft auf eigene Rechnung handeln.

Der Käufer bestätigte, dass er den Text dieses Vertrages und der in § 1 genannten Bezugsurkunden bereits vor mindestens 14 Tagen vom Notar zur Prüfung erhalten hat.

Die Erschienenen erklärten sodann zur Beurkundung folgenden

Bauträgervertrag über ein Wohnungs-/ Teileigentumsrecht

§ 1 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Eckernförde von Owschlag Blatt 1923, Flur 002, Flurstücke 147 zur Größe von 5 qm, 148 zur Größe von 17 qm, 149 zur Größe von 45 qm, 151 zur Größe von 16 qm, 152 zur Größe von 16 qm, 153 zur Größe von 58 qm und 155 zur Größe von 5.956 qm, Gebäude- und Freifläche Beckenbarg 1, 3

- insgesamt im Folgenden als „**Grundstück**“ bezeichnet -

2. Auf diesem Grundstück errichtet der Verkäufer einen Seniorenwohnpark mit einer Tagespflege, 2 Seniorenwohngemeinschaften und 72 Senioren-Servicewohnungen i.S. der EnEV als KfW-55-Effizienzhaus mit insgesamt 96 Wohneinheiten.

Der Baubeginn ist im August 2020 erfolgt. Der Verkäufer versichert, dass die Baugenehmigung des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 25.02.2020, Az. 496-2/19 entsprechend der Anlage zum Mietvertrag vorliegt.

Die Fertigstellung ist vorgesehen zum 01.06.2022. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Gebäude spätestens bis zum 01.04.2023 bezugsfertig herzustellen.

Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn die Nutzung der Pflegeimmobilie zur Erfüllung des Mietvertrages möglich ist. Gegebenenfalls noch erforderliche Mängelbeseitigungsarbeiten stehen nicht entgegen, wenn sie den Pflegebetrieb nur unwesentlich beeinträchtigen.

Das Grundstück wird durch den Verkäufer auf seine Kosten in 96 Wohn- und Teileigentumsrechte aufgeteilt werden.

3. Beglaubigte Kopien der Bezugsurkunden Teilungserklärung vom 6. Dezember 2021, Mietvertrag nebst Baubeschreibung sowie Verwaltervertrag jeweils vom 28. Dezember 2021 (UR-Nrn. 590/2021 A, 610/2021 A und 612/2021 A jeweils des Notars Alfred Rosentreter in Hannover) lagen bei der

Beurkundung vor. Die Vertragsschließenden verwiesen auf diese Urkunden. Sie erklärten, dass ihnen der Inhalt bekannt ist und verzichteten auf das Verlesen und auf das Beifügen zu dieser Urkunde. Der Notar erläuterte, dass diese Urkunden Teil des Vertrags sind. Sie sind bei abweichenden Prospektangaben verbindlich.

4. Der Verkäufer verkauft an den Käufer (mehreren zu gleichen ideellen Anteilen), **den ***/**stel Miteigentumsanteil** an dem vorstehend bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Teilungserklärung mit der **Nummer ***** bezeichneten Wohnungs-/Teileigentum

- im Folgenden insgesamt „**Kaufgegenstand**“ genannt -

Das Inventar wird nicht mit verkauft. Es steht im Eigentum des Mieters.

5. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach den genehmigten Bauplänen unter sorgfältiger Beachtung der Regeln der Baukunst mit den angegebenen Bestandteilen und Zubehörstücken auszuführen gemäß der Baubeschreibung und den Zeichnungen (Aufteilungsplan). Die Zeichnungen geben die Bruttowohn-/Nutzflächen wieder (Rohbaumaße). Zur Veranschaulichung der Nutzung des Gebäudes und des Grundstücks illustrativ dargestellte Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstands.

6. Der Verkäufer ist berechtigt, die Planung zu verändern, wenn neue Erkenntnisse, behördliche Auflagen, Verpflichtungen oder Beschränkungen des Bauvorhabens das erfordern oder anderes Sondereigentum betroffen ist. Änderungen des Gebäudes und der Größe des Baugrundstücks um bis zu 3 % berühren diesen Kaufvertrag nicht, wenn sie dem Käufer objektiv zumutbar sind, insbesondere die Nutzung zum Zweck des Pachtvertrags und den Ertrag nicht einschränken. Diese Änderungen sind dem Verkäufer gestattet.

Der Verkäufer ist berechtigt, im Rahmen einer Flächenabweichung von bis zu 3 % die Teilungserklärung zu ändern, sofern nicht der Grundbestand des Kaufgegenstandes, die Miteigentumsanteile und das kaufgegenständliche Sondereigentum betroffen sind und dies zur grundbuchlichen Teilung erforderlich ist.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt

***** Euro**

(in Worten: *** Euro).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Der Immobilienkaufpreis teilt sich auf in 3 % für Grund und Boden, 93 % für Gebäudewert und 4 % für die Außenanlagen. Diese Aufteilung hat nur beschreibenden Charakter. Die Finanzbehörden orientieren sich in der Regel an diesen Vertragswerten, sind daran jedoch nicht gebunden.

2. Fälligkeitsvoraussetzungen

Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Hausbauverordnung und §§ 3 und 4 der Makler- und Bauträgerverordnung (nachfolgend kurz MaBV) wie folgt:

Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind danach:

a) der Urkundsnotar bestätigt, dass ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,

b) das Grundbuchamt hat die Teilungserklärung vollzogen,

c) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung ist an dem Vertragsgegenstand eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, wobei dieser Vormerkung nur die in dieser Urkunde genannten und etwaige unter Mitwirkung des Erwerbers neu bestellte Belastungen im Range vorgehen dürfen,

d) die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstands durch Vorliegen der Freistellungserklärung des Globalgläubigers gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Globalgläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen.

Eine solche Pfandfreigabe- oder Freistellungsverpflichtung liegt heute nicht vor. Auf die Verpflichtung des Bauträgers zur Aushändigung einer Freistellungserklärung gem. § 3 MaBV mit dem vorgenannten Inhalt hat der Notar belehrt.

Den Eintritt der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen wird der Notar dem Käufer schriftlich mitteilen. Der Käufer schuldet keine Zahlung, bevor ihm diese Fälligkeitsmitteilung des Notars vorliegt. Eine Zahlung ist weiterhin erst geschuldet, wenn

e) die Baugenehmigung erteilt ist. Der Verkäufer erklärt hiermit, dass eine vollständige und bestandkräftige Baugenehmigung bereits vorliegt.

f) der Verkäufer dem Käufer gemäß nachstehender Ziffer 3 schriftlich unter Beifügung einer Bestätigung des Bauleiters/bauleitenden Architekten den Bautenstand mitteilt und eine Abschlagsrechnung entsprechend den nachstehenden Bestimmungen der MaBV stellt. Die Zahlung ist dann innerhalb von vierzehn Tagen nach Erhalt dieser Bautenstandsmitteilung und der Abschlagsrechnung zu leisten, vorausgesetzt dass die entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind. Während dieser Frist kann sich der Käufer selbst vom Baufortschritt überzeugen.

3. Zahlung

Liegen die vorstehend in Ziffer 2. genannten Fälligkeitsvoraussetzungen vor, so sind entsprechend der MaBV unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bauablaufs die einzelnen Raten zu folgenden Zeitpunkten fällig:

- a) 30% *nach Beginn der Erdarbeiten (abzüglich 5 % gemäß § 650 m BGB: 25 %)*
- b) 28 % *nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten*
- c) 12,6% *nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen (5,6%) und nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung (7%)*
- d) 10,5% *nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen (je 2,1%) sowie nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten (4,2%)*
- e) 7,0% *nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich (2,8%), des Estrichs (2,1%) und für die Fassadenarbeiten (2,1%)*
- f) 8,4% *nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe*
- g) 3,5% *nach vollständiger Fertigstellung*

Die vollständige Fertigstellung im Sinn der letzten Rate ist erfolgt, wenn allenfalls noch unwesentliche Mängel vorhanden sind. Das Recht auf angemessenen Einbehalt nach § 641 Abs. 3 BGB wegen kleineren Mängeln bleibt unberührt.

Der Betrag des Sicherheitseinbehalts in Höhe von 5 % des Kaufpreises wird von der Rate a) (30 %) einbehalten. Er ist gemäß § 650 m II und III BGB zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist.

Da ein Festpreis vereinbart ist, verzichten die Parteien gegenseitig auf eine prüffähige Schlussrechnung (§ 650 g IV 2 BGB).

4. Zahlungskonto

Nach Maßgabe der Treuhandaufgaben der abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger wird mit der Fälligkeitsmitteilung des Notars das Zahlungskonto benannt, auf das der Kaufpreis mit schuldbefreiender Wirkung gezahlt wird.

Ein Anteil im Betrag von 156.250,00 € (in Worten: einhundertsechsfünftausendzweihundertfünzig Euro) ist vom Käufer

treuhandauftragsgemäß zur Ablösung an die Kosmos Holding GmbH auf das Konto bei der IBAN:
zu leisten. Aufgrund des fortgeschrittenen Bautenstands wird bereits die erste Teilabrechnung diesen Betrag übersteigen.

5. Verzug

Im Falle nicht rechtzeitiger Zahlung (maßgeblich ist der Tag der Gutschrift auf dem Empfängerkonto) kommt der Käufer in Verzug. Der Verzugszinssatz beträgt 5 % Punkte p.a. über dem Basiszinssatz. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass kraft dieser Vereinbarung entsprechend § 286 Abs. 2 BGB Verzug des Käufers auch ohne besondere Mahnung eintritt und der Verkäufer auch Schadenersatz verlangen könnte.

6. Hinweise

Der Notar überwacht die Fälligkeitsvoraussetzungen zu 2 a), b), c) und d). Die Baugenehmigung und den Bautenstand kontrolliert der Notar nicht.

Der Notar erläuterte, dass die Vereinbarung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung und der Teilzahlungsplan der MaBV gesetzlich bindend vorgesehen sind. Der Teilzahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung orientiert sich an angenommenen Durchschnittswerten. Daher kann im Einzelfall der Betrag der Teilzahlungsraten erheblich vom tatsächlichen Wert der geschuldeten Teilleistungen abweichen. Der Teilzahlungsplan schließt daher nicht aus, dass eine Vertragspartei in Vorleistung tritt.

Gleichermaßen ist nicht gewährleistet, dass der noch nicht fällig gestellte Teil der Leistungen des Käufers ausreicht, um damit auf andere Weise die Fertigstellung des Bauwerks zu erreichen, wenn der Vertrag nicht vollständig durchgeführt wird.

Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn nicht sämtliche Einheiten verkauft sind.

§ 3 Erschließungskosten

Das Kaufobjekt wird voll erschlossen. Sämtliche Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

§ 4 Lastenübernahme

Der Grundbuchinhalt wurde mit den Beteiligten erörtert.

Der Käufer übernimmt die noch einzutragende Grunddienstbarkeit zur Besicherung der Nutzungsvereinbarung/dauerhaften Vermietung an einen Betreiber (s. § 9 Ziffer 5), eventuell noch weitere einzutragende

betriebserforderliche Rechte (Dienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Wegerechte, etc.) und seine eventuell noch einzutragenden Kaufpreisfinanzierungsrechte in Abt. III des Grundbuchs.

Im Übrigen ist der Kaufgegenstand lastenfrei zu übergeben. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung aller Rechte, die der Käufer nicht übernimmt. Dies gilt insbesondere für zugunsten des Verkäufers in Abteilung III eingetragene bzw. noch einzutragende Grundpfandrechte.

§ 5 Abnahme

1. Die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums des Vertragsgegenstands erfolgt nach Fertigstellung. Bei der Abnahme erfolgt eine Besichtigung des Vertragsgegenstands. Mehrere Käufer dieses Vertrages bevollmächtigen gegenseitig jeden von ihnen, die Abnahme für die anderen zu erklären.

Etwaige Mängel werden jeweils in einem Abnahmeprotokoll für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum festgehalten. Die Protokolle werden vom Käufer oder dessen Vertreter unterzeichnet. Die Vollmacht des Vertreters wird dem Protokoll beigelegt. Mit der Abnahme beginnt jeweils die Gewährleistungsfrist.

Die Abnahme setzt nicht voraus, dass ggf. noch festgestellte Mängel beseitigt sind, soweit diese die Tauglichkeit des Kaufgegenstands insbesondere zum Zweck des Pachtvertrags nicht ausschließen oder erheblich mindern oder beeinträchtigen.

2. Der Käufer ist berechtigt, sich bei der Abnahme vertreten zu lassen. Der Vertreter soll sich mit einer schriftlichen Vollmacht des Käufers ausweisen können. Die Vollmacht kann auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums beschränkt sein. Sie soll nicht unwiderruflich erteilt sein und das Recht des Käufers nicht einschränken, die Abnahme selbst vorzunehmen oder zu verweigern, daran teilzunehmen und/oder weitere Personen hinzuzuziehen. Es steht den Käufern frei, zu mehreren einen gemeinsamen Vertreter für die Abnahme zu bestimmen.

3. Der Notar wies die Parteien darauf hin, dass das Werk als abgenommen gilt, wenn der Verkäufer den Käufer gem. § 640 BGB vergeblich zur Abnahme aufgefordert hat.

§ 6 Besitzübergang

Nach der Abnahme sind alle noch nicht gezahlten Kaufpreisraten fällig und gemäß § 2 Ziffer 3.-5. zu zahlen. Nach Eingang des vorbehaltlos gezahlten Kaufpreises wird der Käufer am ersten Tag des folgenden Monats (Übergabestichtag) mittelbarer Besitzer.

§ 7 Rechte der Käufer bei Mängeln

1. Für Mängel am Bauwerk gilt das Werkvertragsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt für das Bauwerk fünf Jahre, im Übrigen zwei Jahre.

2. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für die Verletzung einer Bodenuntersuchungspflicht und für Grundstücksmängel, die der Errichtung oder Nutzung des Bauwerks entgegenstehen oder Baumängel verursachen. Der Verkäufer haftet für Vorsatz und Arglist, sowie für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.

Im Übrigen sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen, soweit nicht Kardinalpflichten des Verkäufers betroffen sind. Rückabwicklungsansprüche des Käufers sind nicht eingeschränkt.

3. Ohne Einschränkung der vorstehenden Gewährleistungspflichten des Verkäufers (zur Wahrnehmung durch den Verwalter) tritt dieser dem dies annehmenden Käufer die Gewährleistungsansprüche gegen die Baubeteiligten (Generalübernehmer, Handwerker, Architekten, Statiker etc.) mit der Maßgabe ab, dass diese Rechte dem Verkäufer wieder abgetreten sind, wenn und insoweit seitens der Baubeteiligten keine Mangelbeseitigung erfolgt. Macht der Käufer Gewährleistungsrechte unmittelbar gegen den Verkäufer geltend, so verzichtet er insoweit auf die Geltendmachung der abgetretenen Rechte.

4. Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Eigentumsübergang und Freiheit des Vertragsgegenstands von öffentlichen Lasten und Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

§ 8 Mietvertrag

1. Über das gesamte Vertragsobjekt ist der Mietvertrag vom 27.10.2021 mit dem Betreiber geschlossen für eine Grundmietzeit von 25 Jahren nebst einer einmaligen Verlängerungsoption des Mieters um fünf Jahre. Die Mietzeit beginnt am Tag der Übergabe an den Mieter. Die Jahresnettomiete beträgt zu Beginn 1.212.179,40 EUR. Der Käufer tritt gemeinsam mit den Eigentümern der anderen Wohnungs- und Teileigentumsrechte in den Mietvertrag ein. Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass die zeitgerechte Fertigstellung des Kaufobjekts Voraussetzung des vereinbarten Mietbeginns ist.

2. Der Verkäufer erklärt, dass sich für den Kaufgegenstand ein anfänglicher Mietertrag von **monatlich *** Euro** errechnet.

3. Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass der Verkäufer dem Mieter im Hinblick auf die Gesamtlauzeit des Vertrages eine 6-monatige mietfreie Zeit gewährt hat. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die damit verbundene Last zu einem Anteil von drei Monaten vom Käufer zu tragen ist. Der Verkäufer verpflichtet sich selbständig, dem Käufer vom vierten auf den Übergabestichtag folgenden Monat an für drei Monate die Miete zu zahlen. Die Verpflichtung endet mit der Zahlung der Miete durch den Mieter. Sollte der Übergabestichtag (§ 6) erst später eintreten, tritt der Käufer seine Ansprüche auf Auskehrung der anteiligen Mieteinnahmen bezogen maximal auf drei Monatsmieten an den dies annehmenden Verkäufer ab. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden, dass sein Anteil an den Mieteinnahmen vom Verwalter in dieser Höhe nicht an ihn, sondern an den Verkäufer ausgekehrt wird.

§ 9 Vermietergesellschaft bürgerlichen Rechts

1. Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand, um gemeinsam mit allen Miteigentümern der anderen Eigentumseinheiten eine Kapitalrendite zu erzielen. Die Nutzung des Wohnungs-/Teileigentums wird daher insgesamt unter Ausschluss jeder anderen Nutzung auch nach Ablauf des gegenwärtigen Mietvertrags zur weiteren gemeinsamen Vermietung einem Betreiber überlassen.

Dazu verpflichten sich die Eigentümer als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegenseitig. Sie sind einander verpflichtet, nur gemeinsam und mehrheitlich über die gemeinsame Vertretung sowie über eine Kündigung oder Aufhebung des Mietvertrags und über künftige Mietverträge zu entscheiden. Die Gesellschaft besteht als Publikums-GbR mit den jeweiligen Eigentümern. Sie hat kein Gesellschaftsvermögen.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gilt entsprechend für die Einberufung und Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung, die i.d.R. im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung erfolgen soll. Die Beschlüsse der GbR werden mit einfacher Mehrheit getroffen. Eine andere Nutzung als die Vermietung der gesamten Immobilie zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung kann nur mit einer Mehrheit von 75 % beschlossen werden. Das Stimmrecht jedes Gesellschafters entspricht seinen Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungs-/Teileigentum mehreren zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er infolge dieser Vereinbarung auch künftig an die gemeinsame Vermietung der gesamten Pflegeimmobilie gebunden ist, solange ein Mietvertrag besteht und die Eigentümer nicht mit einer Mehrheit von 75 % etwas anderes beschließen.

Der Käufer erklärt, dass sein Erwerbsmotiv nicht an den vorliegenden Mietvertrag mit dem gegenwärtigen Betreiber gebunden ist.

2. Der Mietertrag für jede Wohnungseigentumseinheit steht jedem Eigentümer anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu. Die Einziehung und die Verteilung der Miete werden dem Verwalter übertragen mit der Anweisung, den Mietzins im Verhältnis der Miteigentumsanteile monatlich an die Eigentümer auszukehren. Der Käufer wird dem Verwalter eine schriftliche Vollmacht zur Legitimation gegenüber dem Mieter erteilen, die im Außenverhältnis nicht eingeschränkt ist. Im Auftragsverhältnis ist der Verwalter an den Verwaltervertrag und die Beschlüsse der Vermieter-GbR gebunden. Im Auftragsverhältnis ist der Geschäftsumfang des Verwalters an den Verwaltervertrag und die Beschlüsse der Vermieter -GbR gebunden.

3. Die Gesellschafter sind verpflichtet, den zur Verwaltung im Sinne des WEG bestellten Verwalter jeweils auch mit der Mietverwaltung zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Unabhängig von der Bestellung gemäß WEG endet diese Vollmacht des Verwalters mit Widerruf durch Mehrheitsbeschluss der GbR, sobald ein Nachfolger bevollmächtigt wird.

4. Die vorstehenden Bestimmungen vereinbart der Käufer mit dem Verkäufer, der zugleich für alle künftigen Eigentümer als seine Rechtsnachfolger handelt. Der Käufer genehmigt unter Befreiung von den Einschränkungen des § 181 BGB alle schuldrechtlichen Erklärungen des Verkäufers zur Vermieter-GbR. Er tritt in den Mietvertrag ein.

5. Die Nutzungsvereinbarung zur gemeinsamen Vermietung wird mit einer Grunddienstbarkeit in allen Einzelgrundbüchern gegenseitig besichert. Der Käufer verpflichtet sich, diese Dienstbarkeit mit der Umschreibung des Eigentums zu übernehmen. Der Notar erläuterte die Bedeutung dieser Grunddienstbarkeit im Interesse der Bindung künftiger Eigentümer an die gemeinsame Erfüllung des Mietvertrages auch vor dem Hintergrund der gesamtschuldnerischen Haftung der GbR-Gesellschafter.

§ 10 Auflassung

Die Auflassung erfolgt, sobald die grundbuchlichen Voraussetzungen gegeben sind und der Kaufpreis bezahlt ist. Der Verkäufer wird den Notar unverzüglich über den Kaufpreiseingang informieren. Sodann wird durch die Bevollmächtigten die Auflassung erklärt.

§ 11 Vormerkung auf Übertragung des Eigentums

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Käufers – bei mehreren

Käufern im genannten Anteils- oder Beteiligungsverhältnis - im genannten Grundbuch.

Der Käufer beantragt deren Löschung bei Eigentumsumschreibung, sofern keine vertragswidrigen Eintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

§ 12 Kosten

Der Käufer trägt die Kosten des Vertrags, des Vollzugs und der Finanzierung sowie die Grunderwerbsteuer. Der Verkäufer trägt die Kosten der amtlichen Vermessung/Abmarkung, der grundbuchlichen Teilung, der Ablösung nicht übernommener Belastungen und der Nutzungsdienstbarkeit.

§ 13 Rücktritt

1. Zahlt der Käufer den Kaufpreis/ einen Teil des Kaufpreises nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit, kann der Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem Käufer erfolglos mit eingeschriebenem Brief eine Zahlungsfrist von zehn Tagen gesetzt hat. Hat der Verkäufer bereits Teile des Kaufpreises erhalten, so ist seine Rücktrittserklärung nur mit der Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts wirksam, die den Anspruch des Käufers auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile unter Verzicht auf die Einrede der Vorklage unbefristet sichert.
2. Die Rücktrittserklärung muss dem anderen Vertragsteil innerhalb eines Monats zugegangen sein, nachdem der Umstand, der das Rücktrittsrecht begründet, dem zurücktretenden Vertragsteil bekannt geworden ist. Die Ausübung des Rücktrittsrechts ist in jedem Fall nach Ablauf eines Jahres nach Eintritt des Rücktrittsgrundes ausgeschlossen.
3. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform.
4. Die Kosten der Rückabwicklung trägt diejenige Partei, die den Rücktritt zu vertreten hat.

§ 14 Vollmachten

1. Beide Vertragsparteien bevollmächtigen hierdurch die Mitarbeiterinnen des Vollzugsnotars, nämlich Ingrid Sahiner, Magdalena Ziec, Katja Treder, Alexandra Neuhof und Christina Fischer, dienstansässig Schiffgraben 11, 30159 Hannover, und zwar jede für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieses Vertrages notwendig sind.

Jede Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt,

- a) die Auflassungs-/ Einigungs-/ Identitätserklärung abzugeben und entgegenzunehmen oder zu wiederholen,
- b) Löschung und Pfandentlassung zu bewilligen und zu beantragen,
- c) an dem Kaufobjekt Dienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen,
- d) in den Grenzen des § 1 Ziffer 6 bis zur Eigentumsumschreibung die Teilungserklärung - soweit dies vom Grundbuchamt verlangt wird - und die Gemeinschaftsordnung zu ändern oder zu berichtigen, wenn der Grundbestand des Kaufobjektes, insbesondere die Miteigentumsanteile nicht berührt werden,
- e) im Falle des Rücktritts oder der Vertragsaufhebung ohne Nachweis dieser Voraussetzungen gegenüber dem Grundbuchamt die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung zu beantragen und zu bewilligen.

Die Voraussetzungen zum Gebrauch der Vollmacht gelten nur im Auftragsverhältnis und schränken die Vollmacht im Außenverhältnis nicht ein, sind daher dem Grundbuchamt nicht darzulegen.

2. Die Erteilung einer Vollmacht auf Mitarbeiter des Vollzugsnotars, die den Parteien freigestellt ist, erleichtert die Durchführung des Vertrages, ohne dass mit ihrer Erteilung und Verwendung zusätzliche Kosten verbunden sind. Ein Anspruch auf Ausübung der Vollmacht besteht nicht. Die Bevollmächtigten sind von jeder Haftung - soweit gesetzlich zulässig - freigestellt.

3. Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht,

- a) die o.g. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen,
- b) diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht unbeschränkt.

Im Innenverhältnis ist der Verkäufer insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Erwerber von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar- und Grundbuchkosten aufgrund der Vollmachtausübung trägt der Verkäufer.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber zu solchen Änderungen verpflichtet.

4. Alle vorstehenden Vollmachten werden insoweit eingeschränkt, als die Bevollmächtigten Erklärungen für und gegen die Vollmachtgeber ausschließlich vor dem Vollzugsnotar oder seinem Vertreter im Amt abgeben dürfen. Der Vollzugsnotar hat sicherzustellen, dass die Löschung der

Eigentumsübertragungsvormerkung nur mit dem Einverständnis beider Parteien oder aufgrund eines rechtskräftigen Urteils erfolgt.

§ 15 Durchführung des Vertrages, notarielle Hinweise und Erklärungen

1. Der Verkäufer hat ausschließlich den Notar Alfred Rosentreter mit der Gesamtabwicklung des Projekts als Zentralnotar beauftragt. Die Vertragsparteien beauftragen diesen Notar daher auch mit dem Vollzug dieses Vertrages. Er ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde auch einzeln zu stellen und gestellte Anträge insgesamt oder einzeln im Namen der Vertragsparteien zurückzunehmen oder zu ändern. Er soll mit einer Vertragsabschrift die Löschungsbewilligungen/ Pfandentlassungserklärungen der abzulösenden Gläubiger anfordern und entgegennehmen, ebenso alle weiteren zur grundbuchlichen Durchführung des Vertrags erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen, Einwilligungen und sonstige Unterlagen einschließlich der Unbedenklichkeitsbescheinigung.

2. Der Notar wies die Erschienenen auf Folgendes hin:

- a) Die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgelegt wird.
- b) Die Parteien haften für Kosten und Abgaben, die durch den Vertrag verursacht werden, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen als Gesamtschuldner.
- c) Etwaige mündliche oder schriftliche Nebenabreden sind unwirksam und gefährden die Gültigkeit dieses Vertrages.
- d) Der Notar hat die Vertragsschließenden nicht über steuerliche bzw. wirtschaftliche Fragen beraten.

§ 16 Finanzierungsgrundpfandrechte

1. Der Verkäufer selbst wird keine KfW-Mittel in Anspruch nehmen.

2. Der Verkäufer wird bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Kaufgegenstand zugunsten von Darlehensgebern des Käufers in der vom Käufer gewünschten Höhe nebst jeweils bis zu 20 % Zinsen p.a. und jeweils einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % mitwirken. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine persönliche Schuld und ist vom Käufer von allen mit der Grundpfandrechtsbestellung verbundenen Kosten freizuhalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Käufer mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, vor den Notaren Alfred Rosentreter und Jan Rosentreter in Hannover solche Grundpfandrechte zu bestellen, alle hierfür erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen, Anträge und Rangänderungen abzugeben und den Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zu unterwerfen. Die

Vollmacht gilt auch vor einem das Angebot oder die Annahme des Käufers beurkundenden Notar mit der Maßgabe, dass die grundbuchliche Eintragung ausschließlich vom Zentralnotar beantragt werden soll.

Zur Sicherung des Verkäufers sind folgende Erklärungen in die Urkunde aufzunehmen und den Darlehensgebern mitzuteilen:

Der Käufer weist seine Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluten nur nach Maßgabe des Kaufvertrages auszusahlen. Die Darlehensgeber dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwenden, als sie Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis erbracht haben. Im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages kann nur die Löschung der Grundpfandrechte, jedoch nicht Abtretung oder Verzicht verlangt werden. Ferner darf die Löschung nur von der Rückgewähr des an den Verkäufer oder dessen Gläubiger ausgezahlten Betrages abhängig sein. Alle weiteren, hiervon abweichenden Zweckbestimmungs- oder Sicherungserklärungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens jedoch ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise als unwirksam, undurchführbar oder lückenhaft erweisen, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen und die Wirksamkeit des Vertrages im Ganzen hiervon unberührt. An die Stelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung soll die wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die der vertraglichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahekommt.

§ 18 Schlussbemerkung

Die Beteiligten erklären, dass keine Nebenabreden getroffen sind, weitere Fragen oder Aufklärungswünsche nicht bestehen und das vorstehende Protokoll sowie die Bezugsurkunden vollständig ihren rechtsgeschäftlichen Willen wiedergeben.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: