

Verhandelt

zu Lübeck-Travemünde am

2022

Vor mir, dem Notar

Philip Zeidler

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts
mit dem Amtssitz in Lübeck

erschieden heute in meinen Geschäftsräumen:

1. Herr ...

Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,

handelnd ... für die

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG

mit Sitz in Bad Oldesloe, 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,
eingetragen beim Amtsgericht Lübeck unter HRA 1514 OD

- S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
nachfolgend „verkaufende Partei“ -

2.

- zu 2. und 3. nachfolgend „kaufende Partei“ -

zu 1. dem Notar von Person bekannt, im Übrigen ausgewiesen durch amtlichen
Lichtbildausweis.

*Die vollmachtlose Vertretung bei der heutigen Beurkundung erfolgt auf
ausdrücklichen Wunsch. Jede vollmachtlos vertretene Person hat vom Notar vor der
heutigen Beurkundung den Vertragsentwurf erhalten mit der Bitte, von ihr
gewünschte Änderungen mitzuteilen und eine telefonische Beratung des Notars in
Anspruch zu nehmen.*

Die verkaufende Partei verweist hinsichtlich der wirtschaftlichen Berechtigungen
auf die dem Notar ausgehändigten Angaben aus dem Transparenzregister vom
15.12.2021 und versichert, dass sich die wirtschaftlich Berechtigten der
verkaufenden Partei seitdem nicht geändert haben; die kaufende Partei erklärt,
wirtschaftlich auf eigene Rechnung zu handeln.

Die Vertragsparteien versichern, dass sie gemäß § 17 Abs. 2a) BeurkG den Vertragsentwurf sowie die Bezugsurkunden betreffend das Vertragsobjekt vom Notar mindestens 14 Tage vor der Beurkundung erhalten haben und ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinanderzusetzen.

Die Vertragsparteien wiederholten vorsorglich ihr Einverständnis zur Speicherung ihrer Daten und zum Versenden und Vollzug dieser Urkunde durch unverschlüsselte E-Mail.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht beurkunden darf, sofern er in derselben Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Dies gilt auch bei Tätigkeit durch Rechtsanwälte, die mit ihm zur Berufsausübung verbunden sind. Die Frage nach der Vorbefassung des Notars wurde verneint.

Die Vertragsparteien erklärten sodann nachfolgenden

Bauträgervertrag nebst Auflassung

zu diesem notariellen Protokoll:

§ 1 Vorbemerkung / Grundbuchstand

1. Die verkaufende Partei errichtet auf dem Grundstück Paul-Ehrlich-Straße 2, 23562 Lübeck ein Apartmenthaus mit 188 sog. Studierenden-Apartments (nachfolgend kurz Apartments) sowie 30 Kfz-Außenstellplätzen, 188 Fahrradstellplätzen, Abstellräumen für jedes Apartment im Kellergeschoss und einer Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Es erfolgt eine Aufteilung in Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG in die 188 Apartments. Die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter sind bereits gebildet worden.

Die Apartments werden von der verkaufenden Partei nahezu vollständig nutzbar eingerichtet und sollen entsprechend der Konzeption zur Anmietung mit einer Inklusivmiete angeboten werden (dieses Konzept wird nachfolgend zusammenfassend auch als "Konzept Apartino" bezeichnet).

2. Grundlage des Wohnungs- und Teileigentums sind die Urkunden vom 16.11.2021 und 19.01.2022 (UR-Nr. 900/2021 und UVZ-Nr. 49/2022 des beurkundenden Notars), mit denen das vorgenannte Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentumsanlage festgelegt worden ist. Die Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung (nachfolgend nur noch „Baubeschreibung“ genannt) sowie zusätzlich die Einrichtungs- (Inventar)

Beschreibung für die einzelnen Einheiten (nachfolgend nur noch „Inventar-Beschreibung“ genannt) sind ebenfalls in den vorgenannten Urkunden niedergelegt.

Zu den Aufteilungsplänen hat das zuständige Bauaufsichtsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt. Die verkaufende Partei nimmt Bezug auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.11.2019 zur Reg.-Nr. 2524/2019 sowie den 1. Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.09.2021 zur Reg.-Nr. 2295/2021 der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung. Eine Teilungsgenehmigung ist nicht erforderlich.

Ferner liegt die Baugenehmigung vor. Hierzu wird erklärt, dass die Baugenehmigung nach § 68 Landesbauordnung am 10.07.2019 sowie ein Nachtrag zur Baugenehmigung am 10.06.2020 durch die Hansestadt Lübeck erteilt worden sind.

Als weitere beurkundungsrechtliche Grundlage für die abzuschließenden Kaufverträge hat die verkaufende Partei am 19.01.2022 die Bezugsurkunde (UVZ-Nr. 50/2022 des beurkundenden Notars) errichtet. Anlagen und Bestandteil dieser Bezugsurkunde sind:

- Muster WEG-Verwaltungsvertrag einschließlich Geschäftsbesorgung für die Stellplätze,
- Angebot zur WLAN-Versorgung der Stadtwerke Lübeck GmbH, auf dessen Grundlage die verkaufende Partei einen Versorgungsvertrag abschließen wird,
- Wärmeversorgungsvertrag mit den Stadtwerken Lübeck nebst zugehörigem Angebot,
- Lageplan/ Flurkarte.

Nach Abschluss des ersten Bauträgervertrags hat die verkaufende Partei den Mietpool-Vertrag mit den ersten Erwerbenden und der Keye & Keye Immobilien GmbH am 19.01.2022 geschlossen und die Apartino Vermietungs-GbR gegründet sowie Regelungen über die Mietpool-Verwaltung getroffen (UVZ-Nr. 52/2022 des beurkundenden Notars).

Vorgenannte Urkunden, also Teilungserklärung nebst 1. Änderung (UR-Nr. 900/2021 und UVZ-Nr. 49/2022 des beurkundenden Notars), Abgeschlossenheitsbescheinigung und 1. Nachtrag, Baugenehmigung, Nachtrag zur Baugenehmigung, weitere Bezugsurkunde (UVZ-Nr. 50/2022 des beurkundenden Notars) und Mietpool-Vertrag (UVZ-Nr. 52/2022 des beurkundenden Notars) haben bei Beurkundung vorgelegen. Ihr Inhalt ist den Vertragsparteien bekannt. Auf diese Urkunden wird verwiesen mit der Maßgabe, dass ihr Inhalt auch für diesen Vertrag gilt. Auf Verlesung und Beifügung zu dieser Urkunde wird verzichtet (§ 13a Beurkundungsgesetz).

Auch der WEG-Verwaltungsvertrag ist zwischenzeitlich mit der Keye & Keye Immobilien GmbH privatschriftlich am 06.05.2022 nach den Vorgaben der

Musterurkunde geschlossen worden, dies mit dem Zusatz, dass der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass die verkaufende Partei die Verwaltung wenigstens in Textform beauftragt, zu der Versammlung zur Vorbereitung der Vorbegehung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 6 Nr. 3 des Vertrages einzuladen.

3. Es besteht folgender Grad der Fertigstellung:

...

4. Die verkaufende Partei ist eingetragene Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

*Grundbuch des Amtsgerichts Lübeck von **Lübeck Blatt** ... mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Strecknitz, Flur 002, Flurstück 852 zur Größe von 3.327 m², mit der Anschrift Paul-Ehrlich-Straße 2 in Lübeck,*

stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit ... bezeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan (Anlage 1) mit WO... bezeichneten Terrasse/Grundstücksfläche und dem mit AB ... bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

oder für 1./2. und Staffelgeschoss

Miteigentumsanteil von stel verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit ... bezeichneten Wohnräumen im ...geschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit ... bezeichneten Balkon und dem mit AB ... bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Für jeden Anteil ist ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt worden (Blatt 90643 bis 90830).

Die Erstveräußerung durch die verkaufende Partei bedarf nach der Teilungserklärung nicht der Zustimmung der Verwaltung.

5. Dem Notar liegt bei der Beurkundung ein Auszug aus dem elektronisch geführten Grundbuch vom ... vor. Er teilt den Grundbuchstand wie folgt mit:

Abt. II	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
		keine Eintragungen

Abt. III	lfd. Nr.	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
		keine Eintragungen

Der Notar wird von weitergehender Grundbucheinsicht befreit.

6. Die verkaufende Partei ist berechtigt, bis zur Übergabe zur Finanzierung des Bauvorhabens Grundpfandrechte zugunsten deutscher Kreditinstitute zu bestellen und diesen Grundpfandrechten Rang vor der Übertragungsvormerkung der kaufenden Partei sowie vor etwaigen bereits eingetragenen Finanzierungsgrundpfandrechten der kaufpreisfinanzierenden Institute zu verschaffen. Mit der Bestellung und rangrichtigen Eintragung in das Grundbuch verbundene Kosten trägt ausschließlich die verkaufende Partei.

Solche Grundpfandrechte dürfen nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter, Amtsnachfolger oder einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar bestellt und nur zur Eintragung in das Grundbuch gebracht werden, wenn eine Freistellungsverpflichtung von einzutragenden dinglich Berechtigten gemäß § 3 Abs. 1 MaBV vorliegt. Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzung nicht zu prüfen.

§ 2 Kauf

1. Die Vertragsparteien sind sich über den Kauf des vorbezeichneten Grundbesitzes mit allen wesentlichen Bestandteilen, dem gesetzlichen Zubehör sowie dem für dieses Wohnungseigentum vorgesehenen Inventar

- im Folgenden auch „Vertragsobjekt“ genannt -

in dem Zustand gemäß der Teilungserklärung, der Bau- sowie der Inventar-Beschreibung und wie in nachstehender Bauverpflichtung beschrieben einig. *Der Kauf erfolgt durch die kaufende Partei je zur ideellen Hälfte.*

Diesem Kaufvertrag ist als **Anlage 1** eine Grundriss-Zeichnung des kaufgegenständlichen Apartments beigelegt, die das Vertragsobjekt einschließlich des dort eingezeichneten Mobiliars weitergehend konkretisiert. Die Zeichnung wurde den Vertragsparteien vorgelegt und von ihnen genehmigt, sie bildet einen wesentlichen Vertragsbestandteil. Dabei wird durch die verkaufende Partei klargestellt, dass Matratzen nicht zum Inventar gehören, da diese durch die jeweilige Mietpartei aus hygienischen Gründen jeweils allein beigebracht werden sollen.

Die verkaufende Partei weist darauf hin, dass es im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme zu geringfügigen Maßabweichungen kommen kann, so dass sich Position und Größe des Inventars noch geringfügig ändern können. Zudem behält sich die Verkäuferin vor, im Laufe der Baumaßnahme Planungsanpassungen vorzunehmen, die ebenfalls zu einer geringfügigen Veränderung von Position und Größe des Inventars führen können. Dies wird von der kaufenden Partei akzeptiert.

2. Die in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen zu (Liefer-)Leistungen dienen der Umsetzung eines Neubauvorhabens.

3. Die kaufende Partei ist vor Rechtsänderung im Grundbuch nicht berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

**§ 2a Mietpool, Eintritt in Verträge, Mitwirkungspflichten an Beschlüssen,
Hinweise auf Besonderheiten des Vertragsobjekts**

1. Die kaufende Partei erkennt grundsätzlich das „Konzept Apartino“ des Immobilienprojektes an, welches aus eingerichteten Apartments besteht, die mit einer "All-in-Miete" für studentisches Wohnen angeboten werden sollen. Bestandteil dieses Konzeptes ist die Vereinbarung des Mietpools gemäß Mietpool-Vertrag vom 19.01.2022 (UVZ-Nr. 52/2022 des beurkundenden Notars).

Der wirtschaftlichen Konzeption des Projektes entsprechend beteiligen sich die Erwerbenden an der Mietpool-Gesellschaft, die die Vermietung der einzelnen Apartments besorgt. Die Verwaltung der WEG und nicht die Mietpool-Verwaltung ist zuständig für die Bewirtschaftung (Vermietung) der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Kfz-Stellplätze.

Die kaufende Partei tritt mit Wirkung auf den Übergabetag bezogen auf ihr Vertragsobjekt in die Rechte und Pflichten aus dem Mietpool-Vertrag nebst Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Mietpool-Verwaltung ein und wird Mitglied der Mietpool-Gesellschaft. Die verkaufende Partei überträgt mit dem veräußerten Wohnungseigentum einen Gesellschaftsanteil an der Mietpool-Gesellschaft an die kaufende Partei und tritt den Gesellschaftsanteil - aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises - an die dies annehmende kaufende Partei ab. Die Gegenleistung ist in dem Kaufpreis enthalten.

2. Die kaufende Partei erkennt die zwischenzeitlich von der verkaufenden Partei bestimmte Keye & Keye Immobilien GmbH, Groten Hoff 21, 22359 Hamburg, nachfolgend "Firma Keye" genannt, als Mietpool-Verwaltung an. Sie bestätigt die in dem Mietpool-Vertrag erteilten Vollmachten ausdrücklich. Die kaufende Partei wird der Mietpool-Verwaltung erforderliche bzw. zweckmäßige Vollmachten auf Anforderung der Verwaltung auch noch einmal einzeln erteilen.
3. Unter Hinweis auf § 7 des Mietpool-Vertrages erbringt die kaufende Partei ihre Einlageleistung und stellt der Mietpool-Gesellschaft das Vertragsobjekt mit Wirkung zum Übergabetag zur Bewirtschaftung (Vermietung) zur Verfügung. Sie tritt ihre Ansprüche aus der Vermietung des Vertragsobjekts aufschiebend bedingt auf den Übergabetag an die Mietpool-Gesellschaft ab.
4. Unter Hinweis auf die §§ 6 bis 9 des Mietpool-Vertrages beauftragt und ermächtigt die kaufende Partei die Mietpool-Verwaltung, das Vertragsobjekt zu bewirtschaften (zu vermieten), die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung stehenden Zahlungsflüsse treuhänderisch zu regeln, darüber nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres abzurechnen und Rechnung zu legen sowie die jeweiligen Ausschüttungen vorzunehmen.

5. Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, die Mietpool-Verwaltung über den Abschluss dieses Vertrages und damit des Mietpool-Vertrages mit der kaufenden Partei durch Übersendung einer Abschrift dieser Urkunde zu unterrichten.
6. Unter Hinweis auf den WEG-Verwaltungsvertrag erkennt die kaufende Partei die Firma Keye als WEG-Verwaltung an. Sie tritt in den WEG-Verwaltungsvertrag mit Wirkung auf den Übergabetag ein und erkennt die darin niedergelegten Rechte und Pflichten für sich als verbindlich an, bestätigt ferner die darin erteilten Vollmachten ausdrücklich.
7. Falls und soweit die verkaufende Partei Musterberechnungen für die mögliche Wirtschaftlichkeit der Investition vorgelegt hat, wird durch sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um unverbindliche Beispielsrechnungen handelt, die auf Prognosen beruhen, insbesondere auf Prognosen über die künftig erzielbaren Mieten und die künftig anfallenden Kosten. Der tatsächliche wirtschaftliche Verlauf kann davon nach oben oder unten ggf. auch deutlich abweichen. Die verkaufende Partei weist zudem darauf hin, dass in der juristischen Rechtsprechung und Literatur umstritten ist, für welche Dauer ein Mietpool fest vereinbart werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bereits vor Ablauf der zunächst vorgesehenen Laufzeit des Mietpools Personen aus der Mietpoolvereinbarung aussteigen und ihre Wohnung dann in Eigenregie bewirtschaften/ vermieten.
8. Die auf der Westseite des Projektgrundstücks (Flurstück 852) verlaufende Zufahrt befindet sich auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 851). Die Zufahrtsmöglichkeit für das Projektgrundstück 852 ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Nachbarflurstücks 851 gesichert, ebenso die Möglichkeit, in dieser Zufahrtsfläche Ver- und Entsorgungsleitungen zum Projektgrundstück zu verlegen.

Hinsichtlich der Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die entsprechende Fläche wurde geregelt, dass die Kosten der Wartungs- und Erhaltungsarbeiten gemeinschaftlich genutzter Ver- und Entsorgungsleitungen die nutzenden Parteien zu gleichen Teilen tragen. Alle Kosten für Einzelleitungen trägt die insoweit betroffene Partei allein. Schäden und grobe Verunreinigung muss die verursachende Partei tragen.

Weiter wurde vereinbart, dass die Zufahrtsstraße, einschließlich Gehwegüberfahrt, sowohl während der Bauzeit als auch danach beiden Grundstücken und den darauf zu errichtenden und zukünftig befindlichen Gebäuden und Freianlagen zu gleichen Nutzungsrechten und Unterhaltungspflichten zur Verfügung steht.

Die kaufende Partei tritt mit ihrem Erwerb anteilig in diese Vereinbarung ein. Die Abwicklung der Rechte und Pflichten erfolgt für die WEG über die Verwaltung.

9. Die verkaufende Partei hat mit den Stadtwerken Lübeck einen Vertrag über die Wärmeversorgung abgeschlossen (Anlage 3 zur Bezugsurkunde). Die kaufende Partei tritt diesem Vertrag anteilig für das Vertragsobjekt mit dem Tag der Übergabe

bei. Sie wird falls erforderlich an Beschlüssen der WEG-Versammlung mitwirken, mit denen der Vertrag insgesamt auf die WEG übertragen wird.

Das Gleiche gilt für den von der verkaufenden Partei mit den Stadtwerken Lübeck abzuschließenden Vertrag zur Medienversorgung (Anlage 2 zur Bezugsurkunde).

Die kaufende Partei verpflichtet sich, in etwaige weitere von der verkaufenden Partei abgeschlossenen/ abzuschließenden Verträge über den Anschluss des Projektgrundstücks einzutreten, zum Beispiel an die Wasser- und Stromversorgung.

10. Die kaufende Partei verpflichtet sich insgesamt im Hinblick auf sämtliche vorstehenden Verpflichtungen auch an etwa erforderlich werdenden oder zweckmäßigen Beschlüssen der WEG-Versammlung mitzuwirken, nach welchen die WEG insgesamt Vertragspartei der vorgenannten Verträge wird.

Die kaufende Partei verpflichtet sich zudem, die Verpflichtungen aus den in den vorstehenden Nummern genannten Verträgen allen Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen und diese bei einer Veräußerung des Vertragsobjekts in gleicher Weise zu verpflichten, insbesondere auch dazu, den mit einem Wohnungseigentum gemäß Mietpool-Vertrag jeweils verbundenen Gesellschaftsanteil an der Vermietungs-GbR bei Veräußerung eines Wohnungseigentums auf Rechtsnachfolgende zu übertragen.

11. Die Vertragsparteien sind sich bereits mit Wirkung ab dieser Kaufvertragsbeurkundung über die Abtretung der auf das Vertragsobjekt entfallenden Stimmrechte in der WEG einig. Die kaufende Partei wird zur Teilnahme an künftigen WEG-Versammlungen und zur Ausübung des entsprechenden Stimmrechtes für das Vertragsobjekt ermächtigt, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt die Rechtsänderung im Grundbuch noch nicht erfolgt sein sollte.

Die WEG-Verwaltung wird noch vor der Fertigstellung der Anlage und des Vertragsobjekts eine erste WEG-Versammlung einberufen, bei der die bevollmächtigten Erwerbenden dann das Stimmrecht ausüben können. In dieser ersten WEG-Versammlung soll u.a. über die Bestellung eines Sachverständigenbüros entschieden werden, das im Rahmen einer gemeinsamen Begehung des Gemeinschaftseigentums eine Begutachtung vornehmen und in Bezug auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Empfehlung aussprechen soll. Die verkaufende Partei wird dazu das Büro, welches von ihr mit der baubegleitenden Qualitätssicherung beauftragt werden wird, vorschlagen, weil dieses dann bereits über entsprechende Detailkenntnisse verfügt. An diesen Vorschlag sind die Erwerbenden nicht gebunden.

§ 3 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

1. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt

€

(in Worten: Euro),

wovon auf die Wohnung ... € und auf das Inventar 6.600,00 € (*bei Wohnung 35 sind es 6.900,00 €*) entfallen.

Die Vertragsparteien gehen aufgrund des Bodenrichtwerts von 300,00 € pro m² davon aus, dass unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 3.327 m² auf das hier verkaufte Vertragsobjekt (Miteigentumsanteil von) ein Kaufpreisanteil in Höhe von ... € auf den Grundstückserwerb (*Bruchteil von 998.100,00 €*) entfällt.

Mehrere Personen auf Seite der kaufenden Partei haften für den Kaufpreis als Gesamtschuldner.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. In dem Kaufpreis enthalten sind insbesondere die anteiligen Grundstückskosten, die Kosten der Errichtung des Sondereigentums einschließlich der Außenanlage, alles gemäß Bau- bzw. Inventarbeschreibung. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Die verkaufende Partei garantiert, dass der derzeitige Erschließungszustand endabgerechnet und vollständig gezahlt ist bzw. wird.

2. Der Kaufpreis wurde aufgrund eines Umsatzsteuersatzes von 19 % berechnet. Sollte dieser Steuersatz geändert werden, ändern sich die nach dem Zeitpunkt der Änderung fälligen Kaufpreisteile insoweit, als die verkaufende Partei mehr oder minder belastet wird; dies gilt jedoch nicht für die erste Teilzahlung und nicht für Beträge, die innerhalb von vier Monaten ab heute fällig werden.

Dabei wird vorsorglich klargestellt, dass die verkaufende Partei nicht gemäß § 9 Abs. 1 und 2 UStG zur Umsatzsteuer optiert. Die kaufende Partei erhält lediglich in Bezug auf das mitverkaufte Inventar eine Rechnung mit Umsatzsteuerausweis.

3. Der Kaufpreis ist in Teilbeträgen zu zahlen. Grundvoraussetzung hierfür ist das Absenden einer Bestätigung des Notars, dass die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen:
 - a) Alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer liegen vor.
 - b) Die nachstehend bewilligte Übertragungsvormerkung ist im Rang nur nach den in § 1 genannten Belastungen oder solchen, an deren Bestellung die kaufende Partei mitgewirkt hat, eingetragen.
 - c) Die vertraglich geschuldete Lastenfreistellung ist insbesondere durch Vorliegen von Freistellungsverpflichtungen gesichert, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstandes entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch die kaufende Partei. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann der Vorbehalt erfolgen, anstelle

der Freistellung alle von der kaufenden Partei vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss der kaufenden Partei ausgehändigt sein.

4. Die Höhe und Anzahl der von der kaufenden Partei zu zahlenden Teilbeträge setzt die verkaufende Partei nach ihrem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf aus den nachgenannten Prozentsätzen fest, wobei höchstens sieben Teilbeträge angefordert werden dürfen:
 - 30,0 % (vorbehaltlich eines Einbehalts nach § 3 Nr. 6) nach Beginn der Erdarbeiten,
 - 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
 - 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
 - 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
 - 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen,
 - 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
 - 7,0 % für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,
 - 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
 - 2,1 % für den Estrich,
 - 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
 - 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
 - 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
 - 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Prozentsatz auf die übrigen Teilbeträge zu verteilen.

Kaufpreiszahlungen sind auf folgendes Konto vorzunehmen:

Bank: Sparkasse Holstein
IBAN: DE71 2135 2240 0179 2305 29

Die verkaufende Partei hat ihre Zahlungsansprüche abgetreten, so dass nur Zahlungen auf das vorgenannte Konto oder das in der Freigabeverpflichtung der Gläubigerin angegebene Konto befreiende Wirkung haben.

5. Nach Eintritt der in § 3 Nr. 3 dieser Urkunde genannten Grundvoraussetzungen und Erreichung des entsprechenden Bautenstandes sind die nach § 3 Nr. 4 dieser Urkunde berechneten Raten zu zahlen innerhalb von 14 Tagen, nachdem die verkaufende Partei zur Zahlung unter entsprechender Mitteilung über den Baufortschritt aufgefordert hat. Für den Eintritt der Fälligkeit der Rate bei vollständiger Fertigstellung ist Voraussetzung, dass die kaufende Partei von der verkaufenden Partei eine prüffähige Schlussrechnung erhalten hat.
6. Ein Teilbetrag von 5 % des Kaufpreises wird zunächst aus der ersten Teilzahlung einbehalten und ist fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann, also wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist

und keine gesicherten Ansprüche bestehen, im Übrigen nach den gesetzlichen Voraussetzungen. Erhöht sich der Kaufpreis nach Abschluss dieses Vertrages, z.B. aufgrund der Regelung des § 3 Nr. 2 dieser Urkunde, um mehr als 10 %, hält die kaufende Partei einen weiteren Teilbetrag von 5 % der Erhöhungssumme aus der bzw. den sodann fällig werdenden Raten zurück.

Statt des Einbehalts kann der kaufenden Partei auch eine andere Sicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB (z.B. eine Garantie oder ein Zahlungsverprechen eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder einer Kreditversicherung) für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjekts ohne wesentliche Mängel in Höhe von mindestens 5 % des Kaufpreises gestellt werden. Mit Eingang dieser anderen Sicherheit ist der Betrag fällig, wenn die erste nach § 3 Nr. 3 und 4 dieser Urkunde zu zahlende Rate bereits fällig geworden ist, ansonsten mit dieser. Die Sicherheit ist zurückzugewähren, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Die verkaufende Partei beabsichtigt, von dem vorstehenden Recht Gebrauch zu machen. Die kaufende Partei beauftragt und bevollmächtigt daher den Notar, das Original der Bürgschaft für sie in Empfang zu nehmen und zu verwahren. Der Notar hat das Original der Bürgschaft auf einseitiges Verlangen der kaufenden Partei herauszugeben. Die kaufende Partei verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich mitzuteilen, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Die Freigabe der hinterlegten Bürgschaft der verkaufenden Partei soll für den Notar insbesondere verpflichtend sein, wenn die kaufende Partei diese im Rahmen des Abnahmeprotokolls schriftlich erklärt.

Soweit der Einbehalt nach § 3 Nr. 6 dieser Urkunde aufgrund einer Erhöhung des Kaufpreises zu erhöhen wäre, gilt entsprechendes für die andere Sicherheit.

7. Zahlt die kaufende Partei bei Fälligkeit nicht, kommt sie auch ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind die ausstehenden Beträge unbeschadet eines weitergehenden gesetzlichen Schadensersatzanspruches mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.
8. Die verkaufende Partei behält sich vor, statt der Sicherungen gem. § 3 Nr. 3 und 4 dieser Urkunde Sicherheit nach Maßgabe des § 7 MaBV zu stellen. In diesem Fall können Abschlagszahlungen auch abweichend von § 3 Nr. 4 dieser Urkunde aber nur nach Erbringung vertragsgemäßer Leistungen und in Höhe des Wertes der erbrachten Leistungen verlangt werden. Ein Austausch der Sicherungen ist zulässig, insbesondere der Übergang von Bürgschaftsstellung zur Ratenzahlung. Höchstbetragsbürgschaften entsprechend Baufortschritt sind zulässig.

§ 4 Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht

1. Allein die kaufende Partei hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um ihr dies zu erleichtern, verpflichtet sich die verkaufende Partei, bei der Bestellung von Grundschulden am Vertragsobjekt in beliebiger Höhe zugunsten deutscher Kreditinstitute einschließlich

dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO mitzuwirken, wenn in der Bestellungsurkunde Folgendes vereinbart wird:

- a) Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises dienen die Grundschulden nur zur Sicherung der mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis tatsächlich geleisteten Beträge. Zahlungen sind zu leisten, wie dies in § 3 dieser Urkunde vereinbart ist. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab erfolgter Rechtsänderung im Grundbuch.
- b) Die verkaufende Partei übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönliche Haftung oder Kosten.
- c) Die kaufende Partei übernimmt die bestellte Grundschuld mit ihrer Eintragung als Berechtigter im Grundbuch. Alle Rechte aus dem Eigentum und Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Rechtsänderung im Grundbuch, übertragen.

Die verkaufende Partei erteilt hiermit der kaufenden Partei befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus **Vollmacht**, sie bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsobjekt zu vertreten und erforderliche Erklärungen abzugeben, sie insbesondere gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis c) vereinbarten Bestimmungen sinngemäß wiedergegeben werden.

*Mehrere Personen auf Seiten der kaufenden Partei erteilen sich hiermit befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus gegenseitig **Vollmacht**, alle mit diesem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Erklärungen jeweils einzeln abzugeben und entgegenzunehmen. Dies gilt auch für alle im weitesten Sinne mit der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten in Zusammenhang stehenden Erklärungen, einschließlich der Abgabe von abstrakten Schuldanerkenntnissen, persönlichen und dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen (auch nach § 800 ZPO) sowie Rangbestimmungen.*

oder:

1. *Eine Belastung des Vertragsobjekts zur Finanzierung des Kaufpreises ist nach Angabe der kaufenden Partei nicht erforderlich.*
2. Die kaufende Partei verpflichtet sich, innerhalb von sechs Wochen nach Abschluss dieses Vertrages der verkaufenden Partei die Zusage eines inländischen Kreditinstitutes über die Gesamtfinanzierung des Kaufpreises bzw. entsprechende Kapitalnachweise auszuhändigen.

§ 5 Bauverpflichtung

1. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, das Bauvorhaben und insbesondere das Vertragsobjekt nach den anerkannten Regeln der Baukunst, technisch einwandfrei und unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Baupläne herzustellen. Bei Zweifeln über den Leistungsumfang geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.

Dabei weist die verkaufende Partei auf Nr. 2.2.3 der Baubeschreibung hin, wonach bei der Planung zur Reduzierung der Höhenunterschiede zwischen Wohn-Innenraum und den Balkonen bzw. Terrassen die gemäß der Abdichtungsnorm technisch eigentlich geforderte äußere Abdichtungsaufkantungshöhe unterschritten wird. Dies wird von der kaufenden Partei akzeptiert.

Voraussetzung für die Medienversorgung in der Anlage sind ausreichend Access Points. Die Anzahl der Access Points und Switche kann sich im Rahmen der ausstehenden Feinplanung/ Realisierung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH noch verändern. Auch beim anschließenden Betrieb innerhalb der Anlage kann sich unter Umständen herausstellen, dass weitere Access Points (ggf. auch in den Wohnungen) erforderlich werden. Für die bisherige Planung der Access Points innerhalb von Wohnungen wird auf Anlage 2 der Bezugsurkunde verwiesen. Dies wird von der kaufenden Partei akzeptiert, auch soweit ggf. ihr Sondereigentum nach der jetzigen oder zukünftigen Planung betroffen ist.

Durch die WEG und damit ggf. auch durch die kaufende Partei, soweit ihr Sondereigentum betroffen ist, ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Zugriffsmöglichkeit zur Beseitigung von Störungen auch in den Apartments besteht. Dies wird durch die Mietpool-Verwaltung in den Mietverträgen berücksichtigt. Für den Fall von Eigennutzung ist dies durch die kaufende Partei zu gewährleisten.

Bei Änderungen gesetzlicher Anforderungen an Bauleistungen gilt: vertraglich sind die im Zeitpunkt der Erteilung des Nachtrags zur Baugenehmigung vom 10.06.2020 geltenden Anforderungen geschuldet. Danach wird also insbesondere die Einhaltung des von der verkaufenden Partei ausgewählten KfW 40-Standards geschuldet und nicht die Einhaltung strengerer oder aktuellerer Standards. Zum Nachweis des vereinbarten Effizienzhaus-Niveaus hat die verkaufende Partei spätestens mit Bezugsfertigkeit die erforderlichen Unterlagen zu erstellen und zu übergeben.

Etwa in den Plänen eingezeichnete Möblierungen, die nicht Gegenstand von Bau- und/ oder Inventar-Beschreibung sind, sind lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht Leistungsbestandteil der verkaufenden Partei. Garantien werden nicht abgegeben, es sei denn, sie sind in diesem Vertrag ausdrücklich vorgesehen. Soweit weitere Konkretisierungen der geschuldeten Bauleistung erforderlich sind, erfolgt die Bestimmung durch die verkaufende Partei nach billigem Ermessen.

2. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen, insbesondere soweit sie Planung, Baustoffe, Ausstattungsgegenstände, konkrete Ausführungsarbeiten und das optische Erscheinungsbild betreffen, sind zulässig, wenn sie aufgrund

behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und der kaufenden Partei zumutbar sind. Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das erworbene Sondereigentum betreffen, sind zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

3. Aus Unterschreitung der sich nach der Wohnflächenverordnung (unter Ansetzung von Terrassen und Balkonen mit der Hälfte ihrer Grundfläche) ermittelten Wohn- und Nutzflächen von den von der verkaufenden Partei angegebenen Flächengrößen, kann die kaufende Partei nur Rechte herleiten, wenn sie nicht durch die kaufende Partei veranlasst sind und nur, soweit sie 2 % übersteigen. Insofern wird lediglich eine um 2 % geringere Flächengröße als Sollbeschaffenheit geschuldet. Überschreitungen der Wohnfläche sind von der kaufenden Partei nicht auszugleichen.
4. Abweichend von der Baubeschreibung haben die Vertragsparteien keine zusätzliche Beschaffenheitsvereinbarung (Sonderwünsche) getroffen.
5. Das Vertragsobjekt ist voraussichtlich im November 2023 bezugsfähig; geschuldet ist die Bezugsfertigkeit jedoch erst am 30.06.2024 und die vollständige Fertigstellung am 31.10.2024. Die Bezugsfertigkeit der Baulichkeit setzt nicht die Fertigstellung der Außenanlagen voraus.

Bei Verzögerungen, die von der verkaufenden Partei nicht zu vertreten sind, wie Streik, höhere Gewalt, Ausführung von Sonderwünschen oder außergewöhnliche Witterungseinflüsse, die bei Abschluss des Vertrages nicht vorhersehbar sind, verschieben sich diese Termine entsprechend. Das gilt auch für Verzögerungen, die durch die Corona-Pandemie entstehen, soweit diese das von der verkaufenden Partei eingeschaltete Generalunternehmen oder sonstige am Bauprojekt Beteiligte berechtigen, vereinbarte Fristen zu überschreiten, oder die verkaufende Partei im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie unverschuldet die von ihr zu erbringenden Eigenleistungen nicht erbringen kann, z.B. wegen behördlich angeordneter Betriebsschließung.

6. Sonderwünsche können aufgrund des übergeordneten „Konzepts Apartino“ nicht vereinbart werden.

§ 6 Bauablauf, Abnahme

1. Bis zur Übergabe des Vertragsobjekts wird der Bauablauf durch die verkaufende Partei bestimmt. Die kaufende Partei hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert; sie ist insbesondere nicht berechtigt, Weisungen zu erteilen. Es ist der kaufenden Partei jedoch gestattet - nach entsprechender Terminabstimmung mit der verkaufenden Partei und Anmeldung bei der Bauleitung - die Baustelle zu betreten, um sich über den Bautenstand zu unterrichten.

2. Die kaufende Partei ist zur Abnahme des Vertragsobjekts bei Bezugsfertigkeit verpflichtet. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen. Der kaufenden Partei ist die Hinzuziehung von Sachverständigenbüros auf ihre Kosten gestattet.
3. Die verkaufende Partei teilt der kaufenden Partei die geplanten Abnahmetermine jeweils mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mit.

Zur Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung statt, über die ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Bauabnahme-Protokoll anzufertigen ist. In diesem sind alle von der kaufenden Partei gerügten Mängel und ausstehende Leistungen festzuhalten. Den Vertragsparteien bleibt dabei vorbehalten, die Höhe der letzten Rate ggf. an den Umfang ausstehender Leistungen anzupassen.

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

Auf einer ersten WEG-Versammlung (siehe § 2a Nr.11) soll die WEG ein Sachverständigenbüro bestellen, das im Rahmen einer vor der Abnahme stattfindenden Begehung des Gemeinschaftseigentums eine Begutachtung vornehmen und eine Empfehlung geben soll, die sich auf die Abnahmefähigkeit, etwa vorhandene Mängel und ggf. noch zu erbringende Restarbeiten betreffend das Gemeinschaftseigentum bezieht. Die kaufende Partei wird zur Teilnahme an der Begehung eingeladen. Die Teilnahme ist nicht verpflichtend. Das Ergebnis der Begutachtung wird der kaufenden Partei vor ihrem Abnahmetermin übermittelt. Sie erhält dadurch Gelegenheit, hierzu Einwendungen und Ergänzungen aufzugeben. Die kaufende Partei ist an die Empfehlungen des Sachverständigenbüros nicht gebunden.

4. Die verkaufende Partei kann von der kaufenden Partei verlangen, Teilleistungen im Wege der Teilabnahme abzunehmen, also das Sondereigentum, sonstiges in sich abgeschlossenes Gemeinschaftseigentum ohne Außenanlagen sowie die Außenanlagen jeweils separat.
5. Andere Formen der Abnahme bleiben ausdrücklich vorbehalten.

§ 7 Übergabe

1. Die Übergabe des Vertragsobjekts (mittels Schlüsselübergabe) erfolgt bei Bezugsfertigkeit unter der Voraussetzung, dass alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet worden sind oder Zug um Zug gegen Übergabe geleistet werden.
2. Der Besitz und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsobjekts gehen mit der Übergabe auf die kaufende Partei über.

3. Die kaufende Partei ist verpflichtet, der verkaufenden Partei nach Ablauf von vier Jahren nach Übergabe die Besichtigung des Vertragsobjekts zu gestatten, damit die verkaufende Partei rechtzeitig prüfen kann, ob Mängel bestehen, die sie ihrerseits gegenüber beteiligten Bauunternehmen innerhalb der mit diesen vereinbarten Fristen rügen kann. Bei einer Vermietung des Vertragsobjekts ist auf die Weitergabe dieser Verpflichtung an die Mietpartei Sorge zu tragen.

Die kaufende Partei ist überdies verpflichtet, von ihr festgestellte Mängel unverzüglich der verkaufenden Partei anzuzeigen. Auch diesbezüglich ist eine etwaige Mietpartei entsprechend zu verpflichten. Die Mietpartei ist haftungsmäßig Erfüllungsgehilfin der kaufenden Partei.

§ 8 Verrechnungstag

1. Verrechnungstag ist der auf die Übergabe des Vertragsobjektes (Sondereigentum) folgende Tag.
2. Die kaufende Partei tritt anstelle der verkaufenden Partei mit dem Verrechnungstag in die sich aus dem Sondereigentum ergebenden Rechte und Verpflichtungen sowie in alle gemeinschaftsbezogenen Verpflichtungen der WEG ein. Damit gehen die Nutzungen und Lasten auf die kaufende Partei über und werden auf diesen Tag anteilig verrechnet. Die kaufende Partei hat Rechtsnachfolgende entsprechend in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen und zu deren Weitergabe zu verpflichten.

§ 9 Mängelhaftung

1. Die verkaufende Partei schuldet den lastenfreien Besitz- und Rechtsübergang des Vertragsobjekts und des Gebäudes nebst mit verkauften beweglichen Gegenständen, ferner die Freiheit von sonstigen Rechten Dritter und rückständigen öffentlichen Lasten, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes vereinbart ist. Sie schuldet nicht die Freiheit von im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten.
2. Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gelten die gesetzlichen Vorschriften, also das Werkvertragsrecht des BGB.
3. Die kaufende Partei wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den ersten zwei Jahren nach Übergabe der Abstand von Möbeln zu Wänden und von Bettkästen zum Fußboden ausreichend sein muss, um die für die Austrocknung des Bauwerkes erforderliche Hinterlüftung zu erreichen. Größere Bilder sollten während der Austrocknungszeit auch mit Abstand zur Wand aufgehängt werden, um Schäden an den Bildern zu vermeiden.

In der Austrocknungszeit müssen die Räume im ersten Jahr ausreichend und regelmäßig gelüftet werden, was nicht ausschließlich über die zum Vertragsobjekt

gehörende Be- und Entlüftungsanlage erfolgen kann. Die der Nutzung entsprechende bedarfsorientierte weitergehende, d.h. darüber hinaus erforderliche Be- und Entlüftung mittels ausreichender aktiver Fensterlüftung, im Zusammenwirken mit der ausreichenden Beheizung obliegt den Nutzenden, dies auch nach dem Austrocknungszeitraum.

Diese Vereinbarung stellt dabei keine Einschränkung der Sachmängelhaftung dar. Ihr Zweck ist es, die kaufende Partei vor Schäden zu bewahren, für die sie selbst verantwortlich wäre.

4. In der Regel kommt es durch die Austrocknung des Bauwerks zu Rissen der elastischen Fugenmasse zwischen Wand- und Bodenfliesen. Diese stellen keinen konstruktiven Mangel dar. Insofern sind eventuell anfallende Ausbesserungen von der kaufenden Partei auf eigene Kosten zu tragen. Das Gleiche gilt für eventuell auftretende Risse zwischen dem Mauerwerk und Leichtbauwänden.
5. Die verkaufende Partei weist darauf hin, dass - je nach Verkaufs- und Bautenstand - die Wohnungen sukzessive fertiggestellt werden. Dies bedeutet, dass auch nach Übergabe des Vertragsobjekts noch Baulärm bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens entstehen kann. Die kaufende Partei duldet dies und verzichtet insoweit auf die Geltendmachung eventuell entstehender Ansprüche.
6. Hinsichtlich von Sachmängeln am Grundstück gelten die gesetzlichen Vorschriften, wenn das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Im Übrigen werden alle Ansprüche und Rechte der kaufenden Partei aufgrund von Sachmängeln am Grundstück ausgeschlossen. Die verkaufende Partei schuldet weder eine bestimmte Fläche des Grundstücks noch die Eignung des Vertragsobjekts zur Erreichung steuerlicher Ziele der kaufenden Partei. Die verkaufende Partei erklärt, dass ihr wesentliche nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, nicht bekannt sind.
7. Bei einem Sachmangel der mit verkauften beweglichen Sachen gelten vorbehaltlich der folgenden Bestimmungen die gesetzlichen Vorschriften. Ein etwaiger Rücktritt der kaufenden Partei aufgrund von Mängeln an beweglichen Sachen berechtigt nicht zum Rücktritt von diesem Vertrag im Übrigen. Schadensersatzansprüche aufgrund von Sachmängeln der mit verkauften beweglichen Sachen werden ausgeschlossen. Ferner wird die Verjährungsfrist für Ansprüche, wegen derer die Haftung nicht ausgeschlossen werden kann, auf zwei Jahre verkürzt.
8. Generell von den vorstehenden Rechts- und Anspruchsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz und bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, also solchen, die den Vertrag prägen und auf deren Erfüllung die kaufende Partei vertrauen darf (sogenannte Kardinalpflichten). Die Haftung wegen Verletzung von Kardinalpflichten ist auf die bei Vertragsabschluss vorhersehbaren Schäden begrenzt. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt überdies die Haftung

für grobfahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der anderen Vertragspartei beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der anderen Vertragspartei steht diejenige ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

9. Die verkaufende Partei tritt sicherungshalber - soweit abtretbar - die ihr gegen die am Bau beteiligten Architekturbüros, Handwerksunternehmen, Zuliefererbetriebe und alle sonst mit dem Bau befassten dritten Personen zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche aufgrund von Mängeln an die dies annehmende kaufende Partei ab, und zwar zur Alleinberechtigung, soweit solche Ansprüche und Rechte allein das vertragsgegenständliche Sondereigentum betreffen, und zur gemeinschaftlichen Berechtigung gem. § 432 BGB, soweit solche das Gemeinschaftseigentum betreffen, wobei für das Innenverhältnis der Abtretungsempfangenden die §§ 741 ff. BGB gelten. Hierdurch werden die Ansprüche der kaufenden Partei gegen die verkaufende Partei nicht berührt.

Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn die verkaufende Partei mit der Erfüllung ihrer entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist oder die Ansprüche gegen diese nicht mehr bestehen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die verkaufende Partei berechtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Rechnung geltend zu machen.

10. Der Anspruch auf Verschaffung des Rechtsübergangs am Vertragsobjekt sowie der Kaufpreisanspruch verjähren in zehn Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerks verjährt nicht vor dessen Abnahme.

§ 10 Lasten

1. Das Projektgrundstück liegt in einem städtisch geprägten Umfeld. Zu den angrenzenden Grundstücken können verschiedene Abhängigkeiten im Hinblick auf Zuwegungen, Versorgungsleitungen und dergleichen bestehen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die verkaufende Partei bis zur Eintragung der Rechtsänderung auf die kaufende Partei in das Grundbuch berechtigt ist, das Vertragsobjekt mit Grunddienstbarkeiten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten aller Art zu belasten, insbesondere dann, wenn solche Rechte erforderlich oder auch nur zweckmäßig sind, um die zu diesem Kaufvertrag und die zur Errichtung des Gebäudes erforderlichen Genehmigungen zu erhalten oder um die Ver- und Entsorgung des Projektgrundstücks sowie Durchfahrtsrechte und/ oder Feuerwehrezufahrten für das Projektgrundstück oder Nachbargrundstücke sicherzustellen, insbesondere soweit dies auf behördlichen Anforderungen beruht.

Die kaufende Partei übernimmt solche beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten sowie Baulasten. Sollte die Bestellung solcher Rechte erst nach Eintragung der Rechtsänderung auf die kaufende Partei erforderlich werden, so

ist die kaufende Partei auch dann dazu verpflichtet. Mit der Eintragung solcher Rechte verbundene Kosten trägt die verkaufende Partei.

2. Das Vertragsobjekt wird im Übrigen in Abt. II und III des Grundbuchs pfand- und lastenfrei übertragen. Übernommen werden jedoch die Belastungen, die durch die kaufende Partei herbeigeführt worden sind oder bei denen sie mitgewirkt hat.
3. Soweit die Löschung von Grundbuchlasten erforderlich ist, stimmen verkaufende und kaufende Partei allen Löschungen oder Pfandfreigaben zu und **beantragen** deren Vollzug bei Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen.
4. Wenn bei eingetragenen Rechten bis zur Rechtsänderung im Grundbuch Rechte aus dem Eigentum entstanden sind, werden diese unter der Bedingung vertragsgerechter Umschreibung an die kaufende Partei abgetreten.

§ 11 Übertragungsvormerkung

1. Die verkaufende Partei **bewilligt** und beide Vertragsparteien **beantragen** die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der kaufenden Partei in dem in § 2 Nr. 1 dieser Urkunde angegebenen Erwerbsverhältnis zwecks Sicherung des Rechts auf Erwerb des Vertragsobjekts.
2. Die kaufende Partei **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung nach Eintragung des Rechtsüberganges zu löschen, sofern nicht vertragswidrige Zwischeneintragungen oder -anträge vorliegen.
3. Die Vormerkung steht zudem unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, diese Erklärung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Der Notar hat die Fälligkeitsmitteilung an die im Eingang der Urkunde aufgeführten Anschriften versandt.
 - Die verkaufende Partei hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass sie wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises oder wegen Inanspruchnahme auf Zahlung der Grunderwerbsteuer von dem Vertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrags abgelehnt hat.
 - Die kaufende Partei hat dem Notar auf schriftliche Aufforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen, dass der Kaufpreis und/oder ggf. die Grunderwerbsteuer gezahlt ist.

Ist ein Teil des Kaufpreises bereits gezahlt worden, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits bezahlten Betrages erfolgen. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn Gründe dafür vorgetragen werden, dass eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch besteht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übertragung wird

ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 3 dieser Urkunde).

§ 12 Auflassung

1. Die Vertragsparteien sind sich über den Rechtsübergang in dem in § 2 Nr. 1 dieser Urkunde angegebenen Erwerbsverhältnis einig.
2. Diese Erklärung der Auflassung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der Notar durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB **bevollmächtigt**.

Der Notar wird angewiesen, die Rechtsänderung im Grundbuch gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn die verkaufende Partei ihm durch ein mit Unterschrift versehenes Schreiben (Scan oder Fax genügt) bestätigt hat oder hilfsweise durch Bankbestätigung nachgewiesen worden ist, dass der Kaufpreis vollständig - ohne Berücksichtigung etwaiger Verzugszinsen - bezahlt ist.

§ 13 Vollmacht für die verkaufende Partei

1. Die kaufende Partei erteilt der verkaufenden Partei mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus **Vollmacht** zur Vornahme folgender Rechtshandlungen:
 - a) Durchführung aller mit diesem Vertrag zusammenhängender Geschäfte und Aufgaben des Bauherrn, insbesondere Abgabe sämtlicher zur Durchführung dieses Vertrages erforderlicher Erklärungen gegenüber Behörden und Privaten;
 - b) Bestellung von Rechten gemäß § 10 Nr. 1 dieser Urkunde, einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen - auch bezüglich der Übertragungsvormerkung der kaufenden Partei, soweit diese mit der Bestellung derartiger Rechte in Zusammenhang stehen;
 - c) Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (UR-Nr. 900/2021 und UVZ-Nr. 49/2022 des beurkundenden Notars vom 16.11.2021 und 19.01.2022);
 - d) Neubestellung der Verwaltung sowie Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang erforderlicher oder zweckmäßiger Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten einschließlich des Abschlusses eines Verwaltungsvertrages;
 - e) Änderungen des Mietpool-Vertrags (Gesellschaftsvertrag der Apartino Vermietungs-GbR und des Geschäftsbesorgungsvertrages für die Mietpool-Gesellschaft; UVZ-Nr. 52/2022 des beurkundenden Notars vom 19.01.2022) sowie Abgabe und Entgegennahme sämtlicher in diesem Zusammenhang erforderlicher oder zweckmäßiger Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch dazu, die Zahl der Einheiten und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sondereigentum zu bilden und Räumlichkeiten nebst Grundstücksflächen dem Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum abweichend zuzuordnen, einschließlich der Veräußerung von Grundstücksteilflächen. Soweit für die kaufende Partei bereits eine Vormerkung eingetragen ist, umfasst vorstehende Vollmacht auch die Zustimmung seitens der Vormerkungsberechtigten zu vorgenannten Änderungen.

2. Die Vollmacht erlischt, wenn der Verkauf sämtlicher Sondereigentumseinheiten durch die verkaufende Partei grundbuchlich vollzogen ist. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfungspflicht befreit.

Die kaufende Partei ist bis zum Erlöschen der Vollmacht verpflichtet, Rechtsnachfolgende eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilen zu lassen und diese entsprechend zur Weitergabe der Vollmacht zu verpflichten.

3. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist die Ausübung der Vollmacht insofern beschränkt, als Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Vertragsobjekts oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die der kaufenden Partei zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist die kaufende Partei zur Vornahme der Änderungen bzw. zur Mitwirkung verpflichtet. Kosten dürfen ihr durch etwaige Änderungen nicht entstehen, die nach diesem Vertrag geschuldete Leistung bleibt unberührt.

§ 14 Abwicklung

1. Dem Notar wird Auftrag und **Vollmacht** zur Durchführung dieser Urkunde und für das Grundbuchverfahren erteilt. Er hat sämtliche dazu erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Lastenfreistellungsdokumente einzuholen und entgegenzunehmen. Erklärungen und Genehmigungen werden mit Eingang beim Notar wirksam und gelten als mitgeteilt, mit Ausnahme solcher, die versagt, bedingt oder mit Auflagen versehen sind.
2. Teilvervollzug der Urkunde ist zulässig. Der Notar ist ermächtigt, Anträge gegenüber dem Grundbuchamt - auch über § 15 GBO hinaus - zu stellen, Rangerklärungen vorzunehmen und Anträge der Vertragsparteien zu ergänzen sowie ganz oder teilweise zurückzunehmen.
3. Weiter erteilen die Vertragsparteien den Notariatsmitarbeiterinnen Frau Heidrun Kreft geb. Kose, Astrid Frenz, Anja Pahnke, Sonja Sfinis, Jule Fabian und Stefanie Stresemann, alle geschäftsansässig Torstraße 1, 23570 Lübeck-Travemünde, **Vollmacht** - und zwar je für sich allein, über den Tod hinaus, unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung und mit der Erlaubnis zur Erteilung von Untervollmacht -, alle mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art und

Rangbestimmungen zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen. Die Bevollmächtigten sind ferner ermächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen.

Im Innenverhältnis gilt, dass diese zwischen den Bevollmächtigten und den Vertragsparteien vorher abzustimmen sind. Die Vollmacht endet mit der vollständigen Vertragsabwicklung.

§ 15 Kosten

Von den gesetzlich vorgeschriebenen Kosten und Abgaben dieser Urkunde und ihrer Durchführung trägt die kaufende Partei:

- a) die Notargebühren
 - des Beurkundungsverfahrens,
 - der Betreuungstätigkeit für die Fälligkeits- und Umschreibungsüberwachung,
 - des elektronischen Grundbuchverkehrs (XML-Daten-Gebühr),
 - des Vollzugs dieser Urkunde,
- b) die Gerichtsgebühren für die Eintragung und Löschung der Vormerkung sowie für die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch,
- c) die Grunderwerbsteuer.

Sie verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer auf erste Anforderung des Finanzamts unverzüglich und vollständig abzuführen.

Die durch ihre Vertretung entstehenden Gebühren übernimmt die vertretene Partei selbst.

§ 16 Schlusserklärungen / Hinweise

1. Alle Aufträge und Vollmachten in diesem Vertrag werden unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt. Von den Vollmachten darf - mit Ausnahme der Vollmacht gemäß § 13 Nr. 1 a), d) und e) - nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter, Amtsnachfolger oder einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden.
2. Der Notar belehrte darüber, dass zur Durchführung des Vertrages die Vorlage
 - *der Genehmigungserklärung der heute vollmachtlos vertretenen Partei in notarieller Form sowie*
 - der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Grunderwerbsteuerstelle)erforderlich ist und dass

- *bis zur Erteilung der Nachgenehmigung der vertretenen Partei der Vertrag noch schwebend unwirksam ist,*
- die Rechtsänderung bezüglich des Vertragsobjekts erst mit Eintragung im Grundbuch eintritt,
- ein Baulastenverzeichnis für den zuständigen Grundbuchbezirk eingerichtet ist und der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat,
- das Vertragsobjekt kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere noch nicht gezahlte Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, haftet,
- alle Vereinbarungen vollständig und richtig beurkundet sein müssen und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde - auch über die Höhe des Kaufpreises - zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen und
- die Vertragsparteien nach dem Gesetz für die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten bei Notar und Grundbuchamt gesamtschuldnerisch haften, unabhängig von der im Innenverhältnis getroffenen Kostenregelung.

Der Notar hat ferner über Art und Umfang der Absicherung der Kaufpreiszahlung belehrt und darauf hingewiesen, dass die kaufende Partei gemäß § 650n BGB einen Anspruch auf diejenigen Unterlagen hat, die sie benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Bauleistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist. Hierzu zählt insbesondere der Energieausweis nebst Nachweis gemäß EEWärmeG.

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch nicht der Vertrag im Gesamten unwirksam. Vielmehr sind die Vertragsparteien verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

§ 18 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

elektronisch beglaubigte Abschrift:

- das Amtsgericht Lübeck - Grundbuchamt -, eine

beglaubigte Abschriften:

- verkaufende Partei, eine auf gesonderte Anforderung
- kaufende Partei, eine

einfache Abschriften:

- verkaufende Partei, eine per Mail an preuss@sig-holstein.de
- kaufende Partei, eine per Mail an ...
- Mietpool-Verwaltung / WEG-Verwaltung, eine per Mail an keye@keye-hamburg.de
- Katasteramt Lübeck, Gutachterausschuss für Grundstückswerte, eine per E-Mail
- Finanzamt Pinneberg - Grunderwerbsteuerstelle -, eine
- *finanzierende Kreditinstitute der kaufenden Partei, eine bei Bestellung einer Grundschuld*

Vorstehendes Protokoll wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt, alles genehmigt und sodann eigenhändig unterschrieben: