

**Nummer                      des Urkundenverzeichnisses für 2026**

Az.

Verhandelt

zu Lübeck-Travemünde am                      2026

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 aufgrund im Original vorgelegter unwiderrufener Vollmacht vom  
18.05.2024 (UVZ-Nr. 356/2024 des beurkundenden Notars) für die

**Neustadt Hospital Quartier GmbH** mit Sitz in Bad Oldesloe  
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19  
eingetragen beim Amtsgericht Lübeck unter HRB 21303 HL

- zu 1. nachstehend stets „verkaufende Partei“ genannt -

2.

- zu 2. und 3. nachstehend stets „kaufende Partei“ genannt -

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

Die verkaufende Partei verweist hinsichtlich der wirtschaftlichen Berechtigun-  
gen 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. Weiter bestätigte jede Person, dass weder sie noch eines ihrer Familienmitglieder politisch exponierte Person (PeP) im Sinne von § 1 Abs. 12 GwG ist und sie einer solchen Person auch nicht im Sinne des § 1 Abs. 13 und 14 GwG nahesteht.

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

### **Kaufvertrag über neu hergestelltes Sondereigentum nebst Auflassung**

zu diesem notariellen Protokoll:

#### **§ 1 Vorbemerkung / Grundbuchstand**

1. Die verkaufende Partei errichtet auf dem Grundstück Am Hafen 8 bis 8b, 10 bis 10c, 12 bis 12b, Bahnhofstraße 5a bis 5g, 7, 9 und 11 in 23730 Neustadt in Holstein drei Wohnhäuser mit insgesamt 68 Wohnungen, acht Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 37 Kfz-Stellplätzen, von denen sieben sich im räumlichen Bereich von Sondereigentumseinheiten befinden, drei Motorrad-Stellplätzen und 69 Abstellräumen.

Grundlage des Wohnungs- und Teileigentums sind die Urkunden vom 11.06.2024, 02.07.2024, 11.03.2025, 12.12.2025 und 17.03.2026 (UVZ-Nr. 403/2024, 467/2024, 189/2025, 1024/2025 und 194/2026 des beurkundenden Notars), mit denen das vorgenannte Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentumsanlage festgelegt worden sind. Zu den Aufteilungsplänen hat das zuständige Bauaufsichtsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie zwei Nachträge hierzu gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt. Die verkaufende Partei nimmt ergänzend Bezug auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.02.2023 nebst Nachträgen vom 23.05.2024 und 18.02.2025 (Az. 31-1642/2023) der Stadt Neustadt in Holstein, Fachdienst Untere Bauaufsicht.

Die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter sind bereits gebildet worden.

Die Projekt-, Bau und Ausstattungsbeschreibung nebst aktueller Fassaden-/Ansichtsplanung sind grundsätzlich in einer weiteren Bezugsurkunde vom 04.07.2024 (UVZ-Nr. 474/2024 des beurkundenden Notars) niedergelegt. Die verkaufende Partei hat die Baubeschreibung mit Urkunde vom 12.06.2025 (UVZ-Nr. 471/2025 des beurkundenden Notars) insbesondere zur Verbesserung des Hochwasserschutzes der Flächen vor Haus B noch einmal angepasst.

*Zusatz für Gewerbeeinheiten:*

*Die verkaufende Partei weist darauf hin, dass in der Urkunde UVZ-Nr. 474/2024 die Planung nach DIN EN 16798 und nicht nach der dort angegebenen DIN 1946-4 erfolgt ist.*

Diese Urkunden („Bezugsurkunden“) haben bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift 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 nach Hinweis auf die Rechtswirkungen der Verweisung verzichtet.

2. Es besteht folgender Grad der Fertigstellung:

Der Rohbau ist fertiggestellt.

Hiervon konnte sich die kaufende Partei selbst überzeugen.

3. Die verkaufende Partei ist eingetragene Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg von **Neustadt i.H. Blatt ...** mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Neustadt, Flur 023,

Flurstücke	Größe
403	7 m <sup>2</sup>
407	19 m <sup>2</sup>
393	184 m <sup>2</sup>
47/14	39 m <sup>2</sup>
405	38 m <sup>2</sup>
429	10 m <sup>2</sup>
399	218 m <sup>2</sup>
401	7 m <sup>2</sup>
397	16 m <sup>2</sup>
424	2.287 m <sup>2</sup>
425	69 m <sup>2</sup>
428	986 m <sup>2</sup>

laut Grundbuch mit der Anschrift Am Hafen, Bahnhofstraße 5 bis 11 in 23730 Neustadt in Holstein, laut aktuellen Hausnummernbescheiden der Stadt Neustadt in Holstein vom 28.03.2022 mit der Anschrift Am Hafen 8 bis 8b, 10 bis 10c, 12 bis 12b, Bahnhofstraße 5a bis 5g, 7, 9 und 11,

*stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit ... bezeichneten Wohneinheit (Wohnung in Haus ... im ...geschoss mit ... sowie Abstellraum im Kellergeschoss).*

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Zugunsten des Objekts sind

- zwei Rechte zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung jeweils eines Unterflur-Müllcontainer-Systems mit vier Müllcontainern nebst Anlagen und Einrichtungen sowie Betretungsrecht sowie

- eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Drainage) eingetragen.

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Für jeden Anteil ist ein Wohnungsgrundbuchblatt angelegt worden.

4. 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
1 2	Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Hafenwestseite) Nur lastend auf den Flurstücken 393 und 424 Flur 023 Gemarkung Neustadt: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur unbeschränkten Benutzung eines Kellerraums von etwa 39 qm im Wohnhaus „Am Hafen 12“ sowie der Nutzung der mit „3.25“ markierten straßenseitigen Außenwand zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Transformatorenstation nebst Ventilationsöffnungen, Kabeleinführungen und Kabelausführungen sowie Kabelleitungen und Apparaturen; Zutrittsrecht) für Stadtwerke Neustadt in Holstein, Neustadt in Holstein (Amtsgericht Lübeck, HRA 1955 OL)

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

5. Die verkaufende Partei versichert, dass sie seit der letzten Grundbucheinsicht keine Belastungen ihres Grundbuchs mehr vorgenommen hat, und verpflichtet sich, ohne Zustimmung der kaufenden Partei keine Belastungen ihres Grundbuchs mehr vorzunehmen. Der Notar wird von weitergehender Grundbucheinsicht befreit.
6. Die verkaufende Partei ist berechtigt, bis zur Übergabe zur Finanzierung des Bauvorhabens Grundpfandrechte zugunsten eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts 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, seiner amtlich bestellten Vertretung, der ihm im Amt nachfolgenden Person oder dem 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 und dem gesetzlichen Zubehör

- im Folgenden auch „Vertragsobjekt“ genannt -

in dem Zustand gemäß der Teilungserklärung und wie in nachstehender Bauverpflichtung beschrieben einig. *Der Kauf erfolgt durch die kaufende Partei je zur ideellen Hälfte / zu Alleineigentum.*

2. Diesem Kaufvertrag sind als **Anlagen 1 und 2 Zeichnungen sowie das Wohnungsbuch – Ausstattung** beigelegt. Diese Anlagen konkretisieren das Vertragsobjekt weitergehend und bilden einen wesentlichen Vertragsbestandteil. Die Anlagen sind vorgelegt und von den Erschienenen genehmigt worden.
3. Die kaufende Partei ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

## § 3 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

1. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt

... €

(in Worten: Euro),

der sich wie folgt aufteilt: ... .

Die Vertragsparteien gehen aufgrund des Bodenrichtwerts von 360,00 € pro m<sup>2</sup> davon aus, dass unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von 3.880 m<sup>2</sup> auf das hier verkaufte Vertragsobjekt (Miteigentumsanteil von .../100.000) ein Kaufpreisanteil in Höhe von ... € auf den Grundstückserwerb (*Bruchteil von 1.396.800,00 €*) 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 Baubeschreibung. Die verkaufende Partei weist dabei vorsorglich darauf hin, dass das Erstellen von Außenanlagen am Hafen bzw. auf der Seite des Bahnhofs nicht zu ihren Leistungen gehört, da hier die Gebäudegrenzen die Grundstücksgrenzen darstellen. Sie hat also keinen Einfluss darauf, wie diese Bereiche nach der baulichen Realisierung durch die Stadt Neustadt i.H. tatsächlich aussehen werden. In den Verkaufsunterlagen hat die verkaufende Partei lediglich anhand der Unterlagen, die ihr von der Stadt Neustadt i.H. vorlagen, insbesondere des maßgeblichen Bebauungsplans, eine mögliche Realisierung visualisiert. Für die konkrete Ausgestaltung dieser Bereiche durch die Stadt Neustadt i.H. kann die verkaufende Partei keine Gewährleistung oder Garantien übernehmen, was von der kaufenden Partei akzeptiert wird.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Insbesondere ist das Vertragsobjekt an das Wasser- und Fernwärmeversorgungsnetz sowie an das Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die verkaufende Partei garantiert, dass der derzeitige Erschließungszustand endabgerechnet und vollständig gezahlt ist bzw. wird und auch Ausgleichsbeträge durch die Stadt Neustadt in Holstein bezüglich des Vertragsobjekts im Sanierungsgebiet Hafenwestseite gemäß Bestätigung vom 03.01.2024 nicht mehr erhoben werden.

2. Der Kaufpreis wurde aufgrund eines Umsatzsteuersatzes von 19 % berechnet. Sollte dieser Steuersatz geändert werden, ändern sich die nach dem Zeit-

punkt 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.

3. Der Kaufpreis ist in Teilbeträgen zu zahlen. Grundvoraussetzung hierfür ist das Absenden einer Bestätigung des Notars, dass die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen (Fälligkeitsmitteilung):
  - 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.

Weitere, von der verkaufenden Partei und nicht vom Notar zu bestätigende Grundvoraussetzung für die Fälligkeit der Teilbeträge ist das Vorliegen der Baugenehmigung. Hierzu wird erklärt, dass die Baugenehmigung nach § 73 Landesbauordnung am 10.08.2022 durch die Stadt Neustadt in Holstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, zum Az. 31-141/21 erteilt worden ist.

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. 7 dieser Urkunde) 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 Sanitäranlagen,
- 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.

5. Die Vertragsparteien sind sich im Hinblick auf die Regelungen des GWG darüber einig, dass sämtliche Beträge, die in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld geleistet werden, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Zahlungen in Euro und durch Überweisungen erfolgen.

Kaufpreiszahlungen sind auf folgendes Konto vorzunehmen:

Bank: Sparkasse Holstein  
IBAN: DE68 2135 2240 0186 2222 46

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.

6. 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.

7. 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, 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 oder nachträglich vereinbarter Leistungsänderungen, 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) 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 für den Notar soll nach den Vorstellungen der Vertragsparteien durch die kaufende Partei im Rahmen des Abnahmeprotokolls schriftlich erklärt werden.

Soweit der Einbehalt nach § 3 Nr. 7 dieser Urkunde aufgrund einer Erhöhung des Kaufpreises zu erhöhen wäre, gilt entsprechendes für die andere Sicherheit.

8. 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.
9. 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 Bürgerschaftsstellung zur Ratenzahlung. Höchstbetragsbürgschaften entsprechend Baufortschritt sind zulässig.

#### **§ 4 Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht**

*entweder:*

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 Berechtigte im Grundbuch. Alle Rechte aus dem Eigentum und Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, übertragen.

Die verkaufende Partei erteilt 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.

Der Notar hat die Vertragsparteien darauf hingewiesen, dass bei der Bestellung eines Grundpfandrechts am Vertragsobjekt eine Genehmigung der Sanierungsbehörde erforderlich ist. Diese hat dem Notar telefonisch die Auskunft erteilt, dass mit einer Genehmigung jedenfalls dann gerechnet werden kann, wenn die vorgesehene Belastung den vereinbarten Kaufpreis nicht übersteigt.

*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, die Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Baupläne herzustellen. Bei Zweifeln über den Leistungsumfang geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.

Nach der Brandschutzplanung kann es ab einem gewissen Hochwasserstand dazu kommen, dass die Feuerwehr die Bewohner auffordert, das Gebäude zu räumen, da der Brandschutz wegen der entsprechend überschwemmten Straßen u.ä. ggf. nicht mehr gewährleistet werden kann. Dies wird von der kaufenden Partei akzeptiert.

### bei Erwerb einer Gewerbeeinheit zusätzlich

*Die kaufende Partei ist von der verkaufenden Partei darüber aufgeklärt worden, dass das Vertragsobjekt nach der Baubeschreibung nur „ready to design“ hergestellt wird. Dabei hat die verkaufende Partei gewisse Vorfestlegungen treffen müssen und erschafft danach einen gewissen Baustandard. Ob und inwieweit diese Vorgaben zu der geplanten Nutzung durch die kaufende Partei passt, liegt nicht im Verantwortungsbereich der verkaufenden Partei. Insbesondere übernimmt sie keine Haftung dafür, dass nachträglich Veränderungen durch die kaufende Partei umgesetzt werden müssen, die zu Mehrkosten für die kaufende Partei führen, die vermieden worden wären, wenn diese schon bei Erstellung des Bauvorhabens berücksichtigt worden wären.*

*Soweit der Baufortschritt dies noch zulässt, sind nachträgliche Vereinbarungen in Bezug auf die vereinbarte Beschaffenheit (vgl. § 6 des Vertrages) ggf. noch möglich.*

2. Bei Änderungen gesetzlicher Anforderungen an Bauleistungen oder den anerkannten Regeln der Technik gilt: Vertraglich sind die im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vom 10.08.2022 geltenden Anforderungen geschuldet. Danach wird also insbesondere die Einhaltung der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen energetischen Standards geschuldet und nicht die Einhaltung strengerer aktueller Standards. Spätere Änderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik kann die verkaufende Partei nach ihrer Wahl anwenden, sie ist jedoch hierzu nicht verpflichtet. Die einzuhaltenden

allgemein anerkannten Regeln der Technik können nach Wahl der verkauften Partei ersetzt werden durch den Stand der Technik, wenn die Bauindustrie den Einsatz von Produktneuheiten als Verbesserung empfiehlt.

3. Zulässig und vertragskonform sind auch Leistungen, die in Abweichung von getroffenen Beschaffenheitsvereinbarungen aus Sicht einer verständigen kaufenden Partei zu technischen Verbesserungen führen, etwa den Komfort erhöhen oder geeignet sind, den energetischen Standard weiter zu verbessern.
4. Etwa in den Plänen eingezeichnete Möblierungen sind lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht Leistungsbestandteil der verkaufenden Partei.
5. Zum besseren Verständnis der Baubeschreibung, auf die vorstehend als Vertragsinhalt verwiesen worden ist, wird erläutert bzw. ergänzt:

Soweit nach der Baubeschreibung Leistungen „teilweise“ oder „in Teilbereichen“ auszuführen sind, ohne nähere Eingrenzung der Teilbereiche, oder wenn weitere Konkretisierungen der geschuldeten Bauleistung erforderlich sind, erfolgt die Bestimmung durch die verkaufende Partei nach pflichtgemäßem Ermessen. Dies gilt insbesondere auch bei „Oder“-Positionen der Baubeschreibung, falls nicht dort ausdrücklich festgehalten ist, dass die Auswahl durch die kaufende Partei erfolgt.

Ein über den in der Baubeschreibung beschriebenen Schallschutz hinausgehender Schallschutz ist auch dann nicht geschuldet, wenn dieser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gefordert werden könnte oder wenn sich mit der gewählten Baukonstruktion theoretisch ein höherer Schallschutz erreichen ließe.

6. 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. Abwei-

chungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

7. Aus Unterschreitung der sich nach der Wohnflächenverordnung (unter Ansetzung von Flächen an Balkonen, Terrassen, Wintergärten und Dachterrassen bis 20 m<sup>2</sup> mit der Hälfte der Grundfläche, darüber hinausgehende Flächen mit einem Viertel der Grundfläche) ermittelten Wohn- und Nutzflächen von den von der verkaufenden Partei angegebenen Flächengrößen, kann die kaufende Partei nur Rechte herleiten, wenn sie nicht durch Sonderwünsche der kaufenden Partei veranlasst sind und nur, soweit sie 2 % übersteigen. Insofern wird lediglich eine um 2 % geringere Flächengröße als Sollbeschaffenheit geschuldet.
8. Abweichend von der Baubeschreibung haben die Vertragsparteien folgende zusätzliche Beschaffenheitsvereinbarung getroffen:

keine.

*bei Erwerb einer Gewerbeeinheit als Standard-Option:*

*Entgegen der Baubeschreibung verzichtet die kaufende Partei auf die Ausführung der Lüftungsanlage, um ein größeres Ausbauspektrum, angepasst an die für das geplante Gewerbe angemessenen Anforderungen, zu ermöglichen. Der kaufenden Partei wurden vor Vertragsschluss alle der verkaufenden Partei vorliegenden Unterlagen, wie Durchbruchsplanungen und Lüftungsplanungen, zur Umsetzung dieser Leistungen in Eigenregie und auf eigene Kosten überlassen. Die vereinbarte Minderleistung ist im Kaufpreis (§ 3) bereits berücksichtigt worden.*

9. Das Vertragsobjekt ist voraussichtlich im Oktober 2026 bezugsfertig; geschuldet ist die Bezugsfertigkeit jedoch erst am 30.09.2027 und die vollständige Fertigstellung am 30.12.2027. 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. Die Bezugsfertigkeit der Baulichkeit setzt nicht die Fertigstellung der Außenanlagen voraus.

Die verkaufende Partei weist vorsorglich darauf hin, dass sie keinen Einfluss darauf hat, wann der Zweckverband Ostholstein den nach Baubeschreibung vorgesehenen Sammelstandort für Müllbehälter als Unterfluranlage herstellen wird. Sollte dieser bei Bezugsfertigkeit noch nicht hergestellt sein, verpflichtet sich die verkaufende Partei, für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung geeignete Ersatzmöglichkeiten für die Müllentsorgung zur Verfügung zu stellen.

bei Erwerb einer Gewerbeeinheit zusätzlich

*Die kaufende Partei ist von der verkaufenden Partei darüber aufgeklärt worden, dass die Erreichbarkeit des Vertragsobjekts erst möglich sein wird, wenn die Stadt Neustadt in Holstein die von ihr geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Hafenvestseite umgesetzt hat. Auf diese Maßnahmen hat die verkaufende Partei keinen Einfluss. Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen der Stadt kann also auch nach der Herstellung der Bezugsfertigkeit oder sogar der vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens durch die verkaufende Partei liegen.*

*Die Bauleistung der verkaufenden Partei endet an den Grundstücksgrenzen, also den Außenwänden. Die verkaufende Partei ist dementsprechend nicht zuständig für zusätzlich von der kaufenden Partei gewünschte Genehmigungen der Stadt Neustadt in Holstein, etwa für Nutzung öffentlicher Bereiche für Werbemaßnahmen oder Außengastronomie. Entsprechende Verhandlungen muss die kaufende Partei dementsprechend alleine mit der Stadt Neustadt in Holstein führen bzw. Anträge auf Sondernutzung dort stellen. Der kaufenden Partei ist die von der Stadt Neustadt in Holstein aufgestellte Werbesatzung bekannt.*

*In Bezug auf die Beschilderung verweist die verkaufende Partei vorsorglich auf die Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach das einheitliche Gesamtbild der Anlage zu achten ist, weshalb entsprechende Maßnahmen durch die Verwaltung zu genehmigen sind. Auch insoweit bestehen keine Ansprüche gegen die verkaufende Partei. Die kaufende Partei wird diese Abstimmungen mit der Verwaltung alleine vornehmen.*

*Die vorstehenden Einschränkungen sind der kaufenden Partei bewusst. Die für sie hieraus resultierenden Unsicherheiten sind bei der Findung des Kaufpreises berücksichtigt worden.*

## **§ 6 Nachträgliche Vereinbarungen**

1. Änderungen des vertraglich vereinbarten Bausolls sind grundsätzlich nicht möglich. Sie können berücksichtigt werden, wenn sie bautechnisch zu verwirklichen sind und die verkaufende Partei den gewünschten Veränderungen zustimmt.
2. Erbringt die verkaufende Partei zusätzlich zu vergütende Leistungen selbst, ist Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlussrate nach § 3 Nr. 4 das Vorliegen einer prüffähigen Schlussrechnung; im Übrigen ist eine Schlussrechnung nicht erforderlich.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass auch nachträglich vereinbarte Zusatzleistungen durch die verkaufende Partei grunderwerbsteuerpflichtig sind.

3. Zeitliche Verzögerungen wegen nachträglich vereinbarter Zusatzleistungen gehen zu Lasten der kaufenden Partei.

## **§ 7 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 technisch sachkundigen Personen auf ihre Kosten gestattet. 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 anzufere-

tigen ist. In diesem sind alle von der kaufenden Partei gerügten Mängel und ausstehende Leistungen festzuhalten.

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

Auf einer ersten WEG-Versammlung soll die WEG eine technisch sachkundige Person bestellen, die 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 verkaufende Partei wird dazu einen Bausachverständigen, der über die TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG von ihr mit der baubegleitenden Qualitätssicherung beauftragt worden ist, vorschlagen, weil dieser bereits über entsprechende Detailkenntnisse verfügt. An diesen Vorschlag sind die Erwerbenden nicht gebunden.

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 abgegebenen Empfehlungen nicht gebunden.

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

## **§ 8 Übergabe- und Verrechnungstag**

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. Der Besitz und die Gefahr des zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsobjektes gehen mit der Übergabe auf die kaufende Partei über.

2. Verrechnungstag ist der Tag der Übergabe des Vertragsobjektes (Sondereigentum).

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.

3. Die Vertragsparteien sind sich abweichend hiervon 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.
4. Die kaufende Partei tritt in die Sanierungsverfahren mit Wirkung ab Besitzübergang ein. Die verkaufende Partei garantiert, dass sie bisher keine rechtsgestaltenden Erklärungen abgegeben hat, insbesondere nicht gemäß § 145 Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf Entschädigung für die durch das öffentliche Sanierungsvorhaben herbeigeführte Wertsteigerung verzichtet hat; sie erklärt, dass nach ihrer Kenntnis dies auch nicht durch Rechtsvorgänger geschehen ist. Sie verpflichtet sich, solche Erklärungen künftig nur im Einvernehmen mit der kaufenden Partei abzugeben. Ausgleichsbeträge i.S.d. § 154 BauGB werden aufgrund einer von der verkaufenden Partei mit der Stadt Neustadt in Holstein bereits abgeschlossenen Abgeltungsvereinbarung nicht festgesetzt werden (vgl. auch § 3 Nr. 1. der Urkunde).
5. Die kaufende Partei verpflichtet sich, 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 Ver-

tragsobjekts 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.

## **§ 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.

Bezüglich der zu diesem Grundstück gehörenden Flurstücke existiert eine Vereinigungsbaulast vom 12.07.2022 (Az. 31-141/21-mat, Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung), die Bestandteil der Genehmigungsplanung ist und von der kaufenden Partei übernommen wird. Im Übrigen erklärt die verkaufende Partei, dass ihr weitergehende Baulasten nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben, es sei denn, sie sind in diesem Vertrag ausdrücklich vorgesehen.

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 ausreichend und regelmäßig gelüftet werden, was nicht ausschließlich über die zum Vertragsobjekt gehö-

rende Be- und Entlüftungsanlage erfolgen kann, sondern zusätzlich ausreichende aktive Fensterlüftung erfordert.

Diese Hinweise stellen 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 Boden- und Wandfliesen. Soweit diese nicht auf einen konstruktiven Mangel zurückzuführen sind, sind insofern anfallende Ausbesserungen von der kaufenden Partei auf eigene Kosten zu tragen. Das Gleiche gilt für eventuell auftretende Risse zwischen dem Mauerwerk und Leichtbauwänden sowie an den Übergängen von Wänden und Decken.

Nach dem Duschen sollte stehendes Wasser auf horizontalen Flächen der gefliesten Bereiche in den Bädern entfernt werden, um die Vorgaben der DIN 18534-1 zu erfüllen und eine langfristige Werterhaltung der Immobilie sicherzustellen.

5. Die verkaufende Partei weist darauf hin, dass - je nach Verkaufs- und Bau- tenstand - die Wohnungen und Gewerbeeinheiten 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 im Sinne von § 2 BBodschG, nicht bekannt sind.

7. Die im Abschnitt Haustechnik – Lüftung der Baubeschreibung beschriebene Lüftungsanlage verwendet digitale Produkte (Komponenten mit Software-Funktionen), namentlich den Funkregler Easy Connect e16, die Funkinnenblende Connect für die Lüftungsgeräte IV-Smart+, den F/T-Sensor und den Abluftventilator Avant. Für diese gelten ausschließlich die §§ 327a ff. BGB mit nachfolgenden Maßgaben. Die kaufende Partei bestätigt, dass sie vor Vertragsschluss hiervon Kenntnis erhalten hat. Inhalt und Folgen der vorstehenden ausdrücklich und gesondert vereinbarten Abweichungen wurden vom Notar erläutert.

Die verkaufende Partei schuldet in Bezug auf die digitalen Produkte keine Aktualisierungen; diese sind also direkt durch die kaufende Partei oder die WEG sicherzustellen.

Darüber hinaus ist vereinbart, dass abweichend von den im Gesetz geregelten objektiven Anforderungen für alle digitalen Produkte das zur umfassenden Nutzung erforderliche Zubehör durch die kaufende Partei zu beschaffen ist, also nicht von der verkaufenden Partei zur Verfügung gestellt wird.

Alle notwendigen Informationen, etwa zu den Herstellern und Bezugsquellen, wird die verkaufende Partei bei der Verwaltung der WEG hinterlegen oder bei Übergabe aushändigen.

8. 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.
9. 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 Vertragsab-

schluss 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 von gesetzlich Vertretenden oder Personen, derer sich eine Vertragspartei zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten bedient, gleich.

10. Die verkaufende Partei tritt sicherungshalber - soweit abtretbar - die ihr gegen die am Bau beteiligten Architekturbüros, Handwerksunternehmen, Zulieferbetriebe und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten 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 kaufende Partei muss insbesondere nicht zunächst gegen Dritte vorgehen, bevor sie Ansprüche gegen die verkaufende Partei geltend machen kann.

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, ferner frühestens mit der Übergabe des Vertragsobjekts. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die verkaufende Partei berechtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Rechnung geltend zu machen.

11. Die verkaufende Partei haftet nicht für die Fehlerfreiheit der von der kaufenden Partei selbst in Auftrag gegebenen Sonderwünsche. Dasselbe gilt für Mängel des Vertragsobjekts, die mit der Ausführung von Sonderwünschen im Zusammenhang stehen, soweit sie nicht die verkaufende Partei selbst erbringt.
12. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums am Vertragsobjekt sowie der Kaufpreisanspruch verjähren in zehn Jahren ab dem gesetzlichen Verjäh-

rungsbeginn. Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerks verjährt nicht vor dessen Abnahme.

## § 10 Lasten

1. Die kaufende Partei übernimmt die in Abt. II eingetragenen Belastungen und an Stelle der verkaufenden Partei die ihr bekannten zugrunde liegenden Verpflichtungen mit der Verpflichtung, diese Übernahme ihren Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

### bei Erwerb mit Mietbindung zusätzlich

*Die verkaufende Partei ist mit der Stadt Neustadt in Holstein durch einen städtebaulichen Vertrag verbunden. In diesem Vertrag hat sie sich unter anderem verpflichtet, dass 25% der von ihr auf dem Projektgrundstück zu schaffenden Bruttogeschossfläche zur Dauerwohnnutzung vermietet werden.*

*Die kaufende Partei verpflichtet sich daher gegenüber der verkaufenden Partei und auch gegenüber der Stadt Neustadt in Holstein im Sinne von § 328 BGB, das Vertragsobjekt bis zum 30.09.2052 (25 Jahre ab garantierter Bezugsfertigkeit) nur so zu nutzen, dass es zur Dauerwohnnutzung an dritte Personen vermietet wird, und damit jede andere Nutzung des Vertragsobjekts, etwa eigene Wohnnutzung, touristische Vermietung oder eine andere berufliche oder gewerbliche Nutzung, bis zu diesem Zeitpunkt zu unterlassen.*

*Dies vorausgeschickt **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsparteien die Eintragung einer entsprechenden **befristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** im Rang lediglich nach der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadtwerke Neustadt in Holstein (Abt. II Nr. ...), wobei die Dienstbarkeit zunächst rangbereit eingetragen werden kann, zu Gunsten der Dienstbarkeitsberechtigten, der Stadt Neustadt in Holstein, lastend auf dem Vertragsobjekt als dienendem Grundstück mit dem in vorstehendem Absatz im einzelnen dargelegten Inhalt.*

*Der Wert dieser Dienstbarkeit wird mit ... € ( $m^2$ -Wohnfläche multipliziert mit 300,00 €/m<sup>2</sup>) angegeben.*

2. 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, wenn solche Rechte 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, Grunddienstbarkeiten und Baulasten.

Sollte die Bestellung entsprechender Rechte erst nach Umschrift auf die kaufende Partei erforderlich werden, so bleibt die kaufende Partei auch dann entsprechend verpflichtet.

Mit der Eintragung solcher Rechte verbundene Kosten trägt in jedem Fall die verkaufende Partei.

3. Das Vertragsobjekt ist davon abgesehen in Abt. II und III des Grundbuchs unbelastet zu liefern. Übernommen werden jedoch die Belastungen, die durch die kaufende Partei herbeigeführt worden sind oder bei denen sie mitgewirkt hat.
4. Soweit die Löschung von Grundbuchlasten erforderlich ist, stimmen die Vertragsparteien allen Löschungen oder Pfandfreigaben zu und **beantragen** deren Vollzug bei Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen.
5. 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:
  - Die verkaufende Partei hat den Notar schriftlich zur Löschung aufgefordert und ihm mitgeteilt, dass sie mangels Zahlung des Kaufpreises oder eines fälligen Kaufpreisteils nach Setzung einer hiermit auch vertraglich vereinbarten Nachfrist von mindestens 14 Tagen vom Vertrag zurückgetreten ist oder der Anspruch auf Eigentumsverschaffung aus sonstigen Gründen nicht mehr besteht.
  - Der Notar hat der kaufenden Partei eine Kopie dieser Mitteilung an deren dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich mit Zustellungsnachweis übersandt und sie auf ihre Reaktionsmöglichkeiten hingewiesen.
  - Die kaufende Partei hat dem Notar nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der Mitteilung nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt ist oder Gründe dafür dargelegt, dass der Kaufpreis nicht gezahlt werden muss.
  - Die verkaufende Partei hat etwa erhaltene Kaufpreisteilbeträge auf ein neu anzulegendes Anderkonto des Notars mit der Weisung hinterlegt, diese Zug um Zug gegen Sicherstellung der Löschung der Vormerkung und etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte an die kaufende Partei bzw. deren finanzierende Kreditinstitute zurückzuzahlen. Hinsichtlich der Höhe der erhaltenen Kaufpreisteilbeträge ist eine entsprechende von der verkaufenden Partei abzugebende Versicherung maßgebend, sofern die kaufende

Partei nicht dem Notar die Zahlung höherer Beträge mittels Bankbestätigung binnen der vorgenannten Frist von sechs Wochen nachweist.

4. Die Abtretung des Anspruchs auf Übertragung wird ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 2 dieser Urkunde).

## **§ 12 Auflassung**

1. Die Vertragsparteien sind sich über den Rechtsübergang in dem in § 2 Nr. 1 dieser Urkunde angegebenen Erwerbsverhältnis einig und **bewilligen** übereinstimmend die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch.

Der Notar hat die Vertragsparteien darauf hingewiesen, dass sie selbst nicht befugt sind, die Umschreibung beim Grundbuchamt zu beantragen; dies erledigt allein der den Kaufvertrag abwickelnde Notar (§ 13 Abs. 1 GBO).

2. Der Notar wird angewiesen, die Umschreibung beim Grundbuchamt auf die kaufende Partei erst zu veranlassen, wenn die verkaufende Partei der Umschrift zugestimmt hat oder gemäß den Festlegungen in § 3 dieser Urkunde die vollständige Kaufpreiszahlung - ohne Berücksichtigung etwaiger Verzugszinsen - nachgewiesen ist. Alternativ kann die kaufende Partei diesen Nachweis durch eine schriftliche Bestätigung ihres Kreditinstitutes über die zur vollständigen Erfüllung der Kaufpreiszahlung ausgeführten Überweisungen erbringen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Vertragsparteien die Nachweise unverzüglich beibringen sollten, damit sich die Vertragsabwicklung nicht verzögert, denn der Notar darf die Umschrift im Grundbuch erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Zahlungsnachweise und/oder von geeigneten Nachweisen veranlassen, aus welchen Gründen die Rechtsänderung im Grundbuch vor der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises erfolgen soll.

## **§ 13 Vollmacht für die verkaufende Partei**

1. Die kaufende Partei erteilt der verkaufenden Partei mit dem Recht zur Unterevollmächtigung, 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 Baulasten und Rechten gemäß § 10 Nr. 2 dieser Urkunde, einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen, dies 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 (UVZ Nr. 403/2024, 467/2024, 189/2025 und 1024/2025 des beurkundenden Notars vom 11.06.2024, 02.07.2024, 11.03.2025 und 12.12.2025); 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, wobei die Vollmacht insbesondere auch dazu berechtigt, die Zahl der Einheiten und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sonder- und Teileigentum 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, spätestens am 31.12.2030. 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 gelten folgende Einschränkungen: Änderungen dürfen bei wirtschaftlicher

Betrachtung Inhalt und Umfang des Vertragsobjekts oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die der kaufenden Partei zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und dürfen nicht zur wesentlichen Verkleinerung oder Verlegung von Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit sie für die Nutzung durch die kaufende Partei von Interesse sind, führen. Die Vollmacht darf nur verwendet werden, wenn dies der Umsetzung des in diesem Vertrag beschriebenen Bauprojektes, der Beseitigung von Planungsmängeln oder -lücken oder der Erfüllung von Wünschen anderer Kaufparteien dient und dies dem Notar bei Verwendung der Vollmacht dargelegt wird oder die kaufende Partei der Verwendung zustimmt. Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist die kaufende Partei zur Vornahme der Änderungen bzw. zur Mitwirkung verpflichtet. Kosten dürfen der kaufenden Partei 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. Teilvollzug der Urkunde ist zulässig. Der Notar ist ermächtigt, Anträge gegenüber dem Grundbuchamt - auch über § 15 GBO hinaus - zu stellen, Rangklärungen 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 beantra-

gen 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

1. 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, *der Eintragung der Dienstbarkeit gemäß § 10* sowie für die Umschrift im Grundbuch,
- c) die Grunderwerbsteuer.

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

2. Die verkaufende Partei übernimmt:

- a) etwaige Treuhandgebühren des Notars, die berechnet werden müssen, wenn abzulösende dinglich Berechtigte dem Notar Löschungsunterlagen mit Treuhandauflagen übermitteln,
- b) etwaige Gerichtsgebühren und die Bank- und Beglaubigungsgebühren für die Löschung von Belastungen zur Lastenfreistellung.

## § 16 Schlusserklärungen / Hinweise

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit sie nachträgliche Änderungen zum Kaufvertrag, insbesondere zu Kaufpreis und Fälligkeit, noch vereinbaren sollten, ohne dass eine Beurkundung stattfindet, den Notar gleichlautend zu informieren. Die Verpflichtung obliegt den Vertragsparteien nach dem GwG.
2. Alle Aufträge und Vollmachten in diesem Vertrag werden unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt. Soweit Vollmachten an einer Notarstelle verwendet werden sollen, darf dies nur vor dem amtierenden Notar, seiner amtlich bestellten Vertretung, der ihm im Amt nachfolgenden Person oder dem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden.
3. Der Notar belehrte darüber, dass zur Durchführung des Vertrages die Vorlage
  - der sanierungsrechtlichen Genehmigungen der zuständigen Sanierungsbehörde sowie
  - der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Grunderwerbsteuerstelle)

erforderlich ist und dass

- 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, wobei

die verkaufende Partei aber vom Vertrag zurücktreten kann, wenn die kaufende Partei die Grunderwerbsteuer trotz Nachfristsetzung durch die verkaufende Partei nicht bezahlt.

4. 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.
5. 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 Oldenburg/H. - Grundbuchamt -, eine

beglaubigte Abschriften:

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

einfache Abschriften:

- verkaufende Partei, eine per Mail an [nina.preuss@sparkasse-holstein.de](mailto:nina.preuss@sparkasse-holstein.de)
- kaufende Partei, eine per Mail an an

- Katasteramt Lübeck, Gutachterausschuss für Grundstückswerte, eine per beBPO
- Finanzamt Pinneberg - Grunderwerbsteuerstelle -, eine
- *finanzierende Kreditinstitute der kaufenden Partei, eine bei Bestellung einer Grundschuld*

Vorstehendes Protokoll wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, die Anlagen 1 und 2 zur Durchsicht vorgelegt, alles genehmigt und sodann Anlage 2 (jede Seite) sowie der Vertrag eigenhändig unterschrieben: