

erschieden heute:

1. Herr Arno Gutzmer, geboren am 13.10.1956,
geschäftsansässig in 18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1,
dem Notar von Person bekannt;

Der Beteiligte erklärt vorab, die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen, sondern
a) namens der Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Rostock unter HRB 11542, diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesell-
schafterin der

Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan
& Co. Grundbesitz B-Plan Nr. 12 KG – nachstehend „Verkäufer“ genannt -

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts unter HRA 942, im Nachstehenden „12 KG“ sowie
„Erschließungsträger“ genannt, in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter, von den Be-
schränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesell-
schaft mbH abzugeben.

Der Notar hat die angegebenen Rechts- und Vertretungsverhältnisse durch Einsichtnahme in das elekt-
ronische Handelsregister zu HRB 11542 am _____ festgestellt und bescheinigt diese gem. § 21
BNotO.

- die KG nachstehend „Verkäufer“ genannt -

2.
wohnhaft in
ausgewiesen durch

3.
wohnhaft in
ausgewiesen durch

- zu 2) und 3) nachstehend gemeinsam „Käufer“ genannt –

Sie erklärten zu öffentlicher Urkunde einen

**Grundstückskaufvertrag mit Auflassung und mit Auflassungsvormerkung
nebst Erschließungsverpflichtung**

**§ 1
Vorbemerkung/Grundbuchstand**

Der amtierende Notar hat das Grundbuch am _____ 2020 einsehen lassen.

1.

Im Grundbuch von Bad Doberan des Amtsgerichts Bad Doberan Blatt 11360 ist der Verkäufer als Eigentümer des hier kaufgegenständlichen Grundstücks in der Flur 7 der Gemarkung Bad Doberan lfd. Nr. ____ Flurstück _____ mit ____ qm eingetragen.

Das Grundbuch ist bezogen auf das vorgenannte Grundstück wie folgt belastet:

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: keine Eintragungen

2.

Die Beteiligten erklären, vor Beurkundung ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, sich vorab mit dem Inhalt der Beurkundung auseinanderzusetzen, insbesondere einen dem heutigen Vertrag entsprechenden Vertragsentwurf jedenfalls 2 Wochen vor dem heutigen Termin erhalten zu haben und gewusst zu haben, dass vor der Beurkundung Gelegenheit bestanden hat, den Vertrag durch den Notar oder einen anderen rechtlichen Berater prüfen und erörtern zu lassen.

Dies vorausgeschickt erklären die Beteiligten, dass ihnen gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung (nämlich per Post/Fax/E-Mail am _____ 2020) der beabsichtigte Text des Vertrages und die Bezugsurkunden zur Prüfung und Durchsicht durch den Notar zur Verfügung gestellt wurden, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde und der Käufer hinsichtlich der geplanten Investition auseinander zu setzen.

§ 2

Kaufobjekt

1.

Der Verkäufer verkauft das in § 1 Ziff. 1 aufgeführte Grundstück an den Käufer zu Alleineigentum / je $\frac{1}{2}$ Miteigentum nach Maßgabe der folgenden Regelungen:

2.

a)

Das Kaufobjekt befindet sich in dem Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Bad Doberan.

Dem Käufer sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt. Insbesondere ist dem Käufer bekannt, dass die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO gemäß Teil B Text, 1.1.3 nicht zulässig ist.

Die Schaffung der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur beabsichtigten Bebauung, insbes. der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen, ist Sache des Käufers.

Die für den Verkäufer aus diesem Vertrag bestehenden Verpflichtungen bleiben unberührt.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass Grenzsteine nicht gesetzt wurden. Dies wird der Käufer auf eigene Kosten veranlassen.

b)

Der Verkäufer verkauft das Objekt erschlossen. Die Zuwegung erfolgt über öffentliche Verkehrswege. Für Art und Umfang der Erschließung ist – nach besonderer Maßgabe der folgenden Regelungen – maßgeblich der Inhalt des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Bad Doberan und dem Verkäufer vom 01.06.2016 nebst Nachtrag vom 29.01.2019 UR.Nr. 129/2019 des Notars Dr. Ulrich Braunert in Bad Doberan und der dieser Urkunde beigefügte Erschließungsplan, der zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde und auf den verwiesen wird.

Die vorbezeichneten Urkunden haben bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift aufgelegt. Sie sind den Beteiligten inhaltlich bekannt. Auf Verlesung und Beifügung zu der heutigen Urkunde wird nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung verzichtet. Pläne haben zur Durchsicht vorgelegen und wurden genehmigt.

Die Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan erstreckt sich nicht auf den Bereich des B-Planes 41. Dennoch verpflichtet sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber und gegenüber der Stadtwerke Rostock AG, Rostock (echter Vertrag zugunsten eines Dritten) mit den Stadtwerken Rostock einen Fernwärmelieferungsvertrag gemäß dem in der Urkunde UR.Nr. _____/2020 enthaltenen Entwurf des Wärmelieferungsvertrages nebst dessen Anlagen abzuschließen. Die vorgenannte Urkunde liegt in Urschrift vor, sie ist inhaltlich bekannt. Auf erneutes Verlesen und Beifügung - trotz Hinweis auf die Möglichkeit des erneuten Verlesens – verzichtet. Auf die Urkunde wird verwiesen. Über die Bedeutung einer Verweisung hat der Notar belehrt.

Ausdrücklich wurde auf die Hausanschlusskosten gemäß dem in der Bezugsurkunde UR.Nr. _____/2020 enthaltenen Preisblatt hingewiesen, ebenso auf die Vertragslaufzeit von maximal 10 Jahren.

Die Kündigungsfrist beträgt 9 Monate zum Ende der Vertragslaufzeit.

Es besteht das Risiko von Preisänderungen.

Auf das Wahlrecht des Verantwortungsbereiches hinsichtlich der Fernwärmestation wird ebenfalls hingewiesen.

Die Wärmelieferung erfolgt nach AVBFernwärmeV.

Die Stadtwerke Rostock AG ist Eigentümer des im Grundbuch von Bad Doberan Blatt 12506 eingetragenen Grundstücks Flurstück 103/1 der Flur 6 der Gemarkung Bad Doberan.

Auf diesem Grundstück wurde eine Wärmeerzeugungsanlage, welche u.a. den Bereich des B-Plans 41 versorgen soll, errichtet.

Zur Sicherung der vorstehenden Vereinbarung bewilligt und beantragt der Käufer die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 103/1 der Flur 6 der Gemarkung Bad Doberan an rangbereiter Stelle folgenden Inhalts am Kaufobjekt:

Dem jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist es untersagt, auf seinem Grundstück Anlagen für die Erzeugung von Wärme zur Versorgung der Gebäude auf dem dienenden Grundstück mit Heizwärme und/oder Warmwasser zu errichten, zu betreiben oder durch Dritte zu errichten oder betreiben zu lassen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass derzeit noch keine höchstrichterliche Entscheidung vorliegt, wonach die Dienstbarkeit mit Aufhebung/Kündigung des Fernwärmelieferungsvertrages ebenfalls zur Löschung gelangen muss. Hierzu gibt es derzeit Instanzenrechtsprechungen unterschiedlichen Inhalts. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass auch die Dienstbarkeit als bedingt, befristet oder mit Lösungsverpflichtung vereinbart werden kann. Dies wurde nicht gewünscht.

Die Einrichtungen der Erschließung sind jeweils nur nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Forderungen vorzunehmen; soweit der Verkäufer die Einrichtungen nicht selbst einbringt, sondern diese durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen eingebracht werden, hat der Verkäufer dafür zu sorgen, dass dies entsprechend dem Fortgang der Erschließungsarbeiten erfolgt.

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Fernwärme nach Maßgabe des Fernwärmeanschlussvertrages, Strom, Telefon (Glasfaserbreitband) werden bis ca. 1 m auf die kaufgegenständliche Parzelle verlegt. Die Einrichtung von Übergabeschächten, so erforderlich, auf dem Kaufobjekt ist Sache des Käufers.

c)

Der Verkäufer garantiert im Übrigen die Freiheit des Vertragsobjekts von rückständigen öffentlichen Lasten und Abgaben.

d)

Das kaufgegenständliche Grundstück wird frei von etwaigen Auflagerungen, Aufbauten, baulichen Anlagen, auch soweit sie unterirdisch sind, im Übrigen aber in seinem heutigen Zustand, übergeben.

3.

Das Objekt ist nicht verpachtet. Der Verkäufer verpflichtet sich, keine Pachtverträge zu begründen.

4.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer bereits vom heutigen Tage an, Anfragen bei Gerichten und Behörden zu stellen; insbesondere Bauanzeigen zu machen, das Grundstück zu betreten, Bodenproben zu nehmen sowie sämtliche tatsächliche Handlungen vorzunehmen oder rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben, die zur Vorbereitung einer Bebauung des Grundstücks zweckmäßig und erforderlich sind. Der Käufer hat dem Verkäufer sämtliche insoweit entstehenden Kosten von der Hand zu halten.

5. Sachmängelhaftung

a) Grund und Boden

Als ohne Pflichtverstoß verkauft und damit unter Ausschluss jeglicher Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln jeder Art, gilt der Kaufgegenstand in seinem heutigen dem Käufer bekannten Zustand. Der Ausschluss bezieht sich nicht auf die Regelungen vorstehend Ziff. 2d).

Eine Haftung für das Nichtvorhandensein von Boden- und Grundwasserverunreinigungen wird nicht übernommen. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass ihm Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht bekannt sind. Ansprüche nach § 24 BBodSchG und § 9 Abs. 2 USchadG werden ausgeschlossen.

Veränderungen des Kaufgegenstandes, die bis zum Besitzübergang durch den üblichen Einfluß auf den Kaufgegenstand erfolgen, nimmt der Käufer hin.

Das Baufeld wurde durch die Bodendenkmalpflege des Landes untersucht. Soweit Befunde vorlagen, wurden sie gesichert. Sollten weitere Bodendenkmale gefunden werden, sind diese unverzüglich der Behörde anzuzeigen. Darüber hinaus gilt für den Fall, dass während der Erschließungsarbeiten Bodenfunde gemacht werden, diese der Denkmalbehörde zu melden sind. Sich daraus und einer möglichen anschließenden Untersuchung bzw. Sicherung ergebende zeitliche Verzögerung hat der Verkäufer nicht zu vertreten. Um dafür erforderliche Zeitverzögerungen verlängert sich die Frist zur Herstellung der Erschließungsanlagen § 10 Ziff. 3.

b) Bebaubarkeit

Der Verkäufer gewährleistet keine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstückes. Er steht jedoch im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung dafür ein, dass der Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Bad Doberan am 28.03.2019 in Kraft getreten ist.

c) Erschließungsanlagen

Rechte des Käufers wegen Mängeln an den Erschließungsanlagen sind ausgeschlossen, sobald und soweit die Erschließungsanlagen von der Gemeinde bzw. den Versorgungsträgern abgenommen sind.

d) Ausnahmen vom Haftungsausschluss

Ein etwa in dieser Urkunde vereinbarter Haftungsausschluss betrifft nicht den Fall des § 309 Nr. 7 BGB. (Schadensersatzansprüche bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und groben Verschulden).

6. Rechtsmängelhaftung

a)

Der Kaufgegenstand wird verkauft frei von Rechtsmängeln, insbesondere frei von Belastungen in Abtl. II und III des Grundbuchs mit folgenden Ausnahmen, die der Käufer in Kenntnis des Inhalts unter Eintritt in alle zugrundeliegenden Verbindlichkeiten übernimmt: Rechte, die zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bewilligt werden/wurden, soweit sie das kaufgegenständliche Grundstück, insbesondere dessen Bebauung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen und an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;

b)

Der Verkäufer garantiert, dass dingliche oder ihnen gleichstehende Rechte Dritter, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, nicht bestehen.

c)

Der Verkäufer versichert, dass ihm das Bestehen einer Baulast nicht bekannt ist; soweit solche Lasten dennoch bestehen, werden sie vom Käufer übernommen.

§ 3

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt _____ EURO (in Worten: _____ EURO).

Im Kaufpreis sind insbesondere nicht enthalten:

Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer und die im Zusammenhang mit dem Erwerb auf Seiten des Käufers gegebenenfalls anfallenden Kosten, insbesondere die etwaigen Kosten der Fremdmittel für die Finanzierung des Kaufpreises sowie deren Beschaffung. Nicht enthalten sind ferner Erschließungskosten, soweit sie nach Maßgabe der Regelung in § 10 dieses Vertrages auf den Käufer entfallen, die Anschlussgebühren, Hausanschlusskosten und etwaige – grundstücksseitig anfallende - Baukostenzuschüsse der Versorgungsträger für Strom, Gas, Wasser und Telefon, Fernwärme, sofern sie nicht bereits vom Verkäufer bezahlt sind oder im Rahmen der Erschließung bezahlt werden, und nur, soweit sie für Maßnahmen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück (Parzelle) anfallen. Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

§ 4

Kaufpreisfälligkeit

1.

Die erste Teilkaufpreisrate in Höhe von EUR ____/qm, mithin _____ EUR (anteiliger Wert für Grund und Boden nach aktuellem Erschließungsstand) ist zu zahlen auf das Konto bei der Aarealbank AG

Kontoinh. Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan 12 KG

IBAN: DE67 5501 0400 0595 1922 41

innerhalb von 14 Tagen, **nachdem** folgende Bedingungen für die Fälligkeit des Kaufpreises eingetreten sind:

- a) Eingang der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bzw. Negativattest gemäß §§ 24 ff. BauGB sowie DSchG, beim Notar;
- b) Eintragung der nachbewilligten Auflassungsvormerkung im Grundbuch (neu anzulegendes Grundbuch) zugunsten des Käufers, mit Ausnahme solcher Vorlasten, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat oder die er übernimmt;
Sollten vorrangig weitere Rechte, wie Vormerkungen und Grundpfandrechte eingetragen sein, muss dem amtierenden Notar die Erklärung/en des der jeweiligen Eintragung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts beurkundenden Notars vorliegen, wonach das Kaufobjekt dieser Urkunde nicht von dem Recht betroffen ist bzw. Gläubiger sich zur auflagenfreien Pfandentlassung verpflichtet haben;
- c) die zu diesem Vertrag und seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen liegen vor;

2.

Eine zweite Kaufpreisrate in Höhe von EUR ____/qm, mithin _____ EUR ist zu zahlen innerhalb von 14 Tagen auf das das unter Ziff. 1 genannte Konto des Verkäufers nach Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen Ziffer 1 a) - c) – und

- Bestätigung der Ingenieurberatungsgesellschaft Jürgens + Klütz + Partner mbH, Otimarstraße 68, 17166 Teterow - nachstehend „Ingenieurbüro“ - in Bad Doberan, dass die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon/Internet und Fernwärme bis 1 m auf das Kaufobjekt verlegt wurden.

3.

Der Restkaufpreis in Höhe von _____ ist zu zahlen auf das in Ziff. 1 genannte Konto nach Eintritt der Voraussetzung 1a)-c) sowie

- Vorlage einer Bestätigung des Ingenieurbüros über die Herstellung der Erschließungsanlagen im vereinbarten Erschließungsbereich und Bestätigung darüber, dass die Versorgungsträger wegen der Versorgungsanlagen keine weiteren Forderungen gegen den Käufer haben als diejenigen, die nach diesem Vertrag der Käufer zu tragen hat; die Grünanlagen müssen noch nicht hergestellt sein. Auf das Vorausleistungsrisiko hat der Notar hingewiesen. Weitere Einbehalte aus dem Kaufpreis zur Sicherung wurden nicht vereinbart.

Der Verkäufer erklärt, dass die Raten mit Eintritt ihrer jeweiligen Fälligkeitsbedingungen jeweils dem anteiligen Wert des Kaufobjektes entsprechen (Ausnahme geringfügig: letzte Rate).

Die Zahlungen zu Ziffer 2. und 3. haben jeweils unter Berücksichtigung des Forderungssicherungsgesetzes zu erfolgen, wobei es nur auf die rechtzeitige Herstellung (ohne Grünanlage) ankommen soll.

Der Notar hat das Vorliegen der Voraussetzungen vorstehend Ziffer 2) und 3) nicht zu prüfen.

5.

Die Fälligkeitsmitteilung des Notars stellt ein Ereignis im Sinne des § 286 Abs. II Nr. 2 BGB dar. Dasselbe gilt für die Ereignisse gem. vorstehend Ziff. 2 und 3.

Von sonstigen Wirksamkeitsvoraussetzungen und Vollzugsvoraussetzungen insbesondere der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hängt die Fälligkeit des Kaufpreises nicht ab. Dem Verkäufer und dem Käufer steht jeweils das Recht zum Rücktritt zu, wenn er als Vertragspartei auf Zahlung von Grunderwerbssteuer oder Nebenleistungen in Anspruch genommen wird, die er nach dieser Urkunde nicht zu tragen hat.

§ 5

Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht

1.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht - bei mehreren jedem einzeln - mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, das Kaufobjekt mit Grundpfandrechten zugunsten Kredit- bzw. Versicherungsinstituten oder Sparkassen mit Sitz in Deutschland, in beliebiger Höhe, jeder Art nebst Zinsen und allen Nebenleistungen zu belasten, den Verkäufer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen, Sicherungszweckvereinbarungen zu treffen, sowie Rangvorbehalte für Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu bewilligen und zu beantragen, alle Löschungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen und Freigabeerklärungen zu erteilen und die entsprechenden Anträge zu stellen und zurückzunehmen. Der Notar hat zu beachten, dass sichergestellt ist, dass die Grundpfandrechte bis zur Eigentumsumschreibung nur der Besicherung der Kaufpreisforderung und -sofern der Kaufpreis bereits anderweitig belegt ist, nur zur Besicherung von Zahlungen für Bau- und /oder Modernisierungsmaßnahmen am Kaufobjekt dienen und Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an den dinglich Berechtigten, im übrigen an den Verkäufer geleistet werden, der Verkäufer keine persönliche Haftung übernimmt, und sich die Gläubigerbank verpflichtet, den Verkäufer von allen Kosten, die mit der Belastung des Kaufobjektes zusammenhängen, freizustellen. Diese Vollmacht wird unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

2.

Von der vorstehenden Vollmacht kann - soweit notarielle Beurkundung oder Beglaubigung erforderlich ist - nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden, der auch unwiderruflich beauftragt wird auf Kosten der Käufer die Bestätigung der Zahlungsanweisung und Kenntnisnahme sowie Verfahrensweise gemäß der vorläufigen Einschränkung der Sicherungsabrede von der Gläubigerbank einzuholen. Die Vollmacht erlischt mit Vollzug der Auflassung nach dieser Urkunde im Grundbuch und ist jederzeit widerruflich. Das Grundbuchamt hat den Umfang der Vollmacht nicht zu überprüfen.

3.

Mehrere Käufer erteilen sich untereinander Vollmacht zur Abgabe persönlicher Schuldverpflichtungen und persönlicher und dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung in beliebiger Höhe und Rangrücktritten mit der Vormerkung.

§ 6

Aufrechnung/ Verzug

Die Aufrechnung gegen die Kaufpreisforderung durch den Käufer ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung des Käufers gegen den Verkäufer zulässig.

Der Kaufpreis ist bis zu seiner jeweiligen Fälligkeit nicht zu verzinsen.

Nutzungszinsen und/oder -entschädigung sind für eine berechnete Nutzung vor Kaufpreiszahlung nicht zu entrichten.

Der Käufer kommt mit den jeweiligen Kaufpreisraten in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars die jeweiligen Kaufpreisraten zahlt, das Vorliegen der Mitteilungen über die Voraussetzungen oben § 4 Ziff. 1, 2 und 3 vorausgesetzt.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 % Punkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt. Einer Mahnung bedarf es zur Begründung des Verzuges nicht.

Die Zinsen sind auf Anforderung sofort zu entrichten.

§ 7

Vollstreckungsunterwerfungsklausel

Die Beteiligten verzichten - nach Belehrung - wechselseitig auf Zwangsvollstreckungsunterwerfung.

§ 8

Zahlungsweise

Zahlungen sind so zu bewirken, dass sie am angegebenen Tag beim Empfänger eingegangen sind.

§ 9

Besitzübergabe

Die an die Übergabe gesetzlich geknüpften Rechtswirkungen sollen am Tage der Zahlung der dritten Kaufpreisrate eintreten, vorausgesetzt die Raten 1 und 2 wurden bereits gezahlt.

Die Rechtswirkungen sind insbesondere:

a)

Tragung der Grundsteuer und aller anderen Abgaben und öffentlichen Lasten ab diesem Zeitpunkt durch den Käufer. Sollten solche Abgaben verwaltungstechnisch erst zu einem späteren Zeitpunkt auf den Käufer umgebucht werden können, haben sich die Beteiligten intern entsprechend der vereinbarten Regelung freizustellen.

b)

Übergang der Gefahr des zufälligen Unterganges sowie der zufälligen Verschlechterung des Grundstücks auf den Käufer.

c)

Ab diesem Zeitpunkt gebühren dem Käufer die Nutzungen des Grundstücks und die Versicherungsleistungen.

Der Käufer übernimmt ab dem Zeitpunkt der Übergabe die Verkehrssicherungspflicht bezüglich des Grundstücks im Verhältnis zum Verkäufer.

Der Notar hat auf Risiken der Besitzübergabe vor vollständiger Kaufpreiszahlung hingewiesen und Gestaltung der Sicherstellung aufgezeigt. Der Notar hat insbesondere Besitzübergabe Zug um Zug gegen vollständige Kaufpreiszahlung oder Sicherung des Restkaufpreises durch Bürgschaft vorgeschlagen.

Der Käufer darf die weiteren Erschließungsarbeiten weder behindern noch die Anlagen durch Baumaßnahmen beschädigen. Er hat etwaige Emissionen, die von den Erschließungsmaßnahmen ausgehen ebenso hinzunehmen, wie etwaige dadurch erfolgende Beeinträchtigungen des kaufgegenständlichen Grundstücks. Der Käufer haftet für Schäden, die durch ihn oder durch ihn beauftragte Dritte an den Erschließungsanlagen entstehen.

§ 10

Erschließung

1.

Die Kosten der Erschließung nach Maßgabe der Vereinbarung in § 2 dieses Vertrages nach dem BauGB, dem Kommunalabgabengesetz und der Ortssatzung sowie der Versorgung durch die Versorgungsträger (e.dis, Stadtwerke Rostock, ZVK, Telekom) insoweit, wie der Verkäufer sie danach zu erbringen bzw. erbringen zu lassen hat, auch soweit sie erst in Zukunft abgerechnet werden, trägt der Verkäufer. Er versichert, alle bisher darauf etwa angeforderten Beträge gezahlt zu haben.

Sollte die Gemeinde oder Versorgungsträger den Käufer insoweit zu Kosten der Erschließung heranziehen, so hat der Verkäufer ihn freizustellen.

2.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Käufer für zukünftige und für außerhalb des Erschließungsgebietes durchgeführte Erschließungsmaßnahmen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gesondert herangezogen werden kann.

3.

Die Erschließungsanlagen mit Straßen sowie die Erschließungsanlagen, soweit sie für die Bebauung des kaufgegenständlichen Grundstückes erforderlich sind, ohne öffentliches Grün, sind bis zum _____ fertigzustellen.

Die Gesamtfertigstellung einschließlich öffentlichen Grüns erfolgt bis zum _____.

Verzögerungen dieses Zeitpunktes, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, z. B. höhere Gewalt, Streik, Witterungsbedingungen u. ä., führen zur Verlängerung der Frist um die Dauer der Verzögerung.

§ 11

Rücktritt

1.

Sollte eine für die Wirksamkeit oder die Durchführung des Vertrages erforderliche Genehmigung nicht uneingeschränkt erteilt werden, so ist der benachteiligte Vertragsteil zum Rücktritt berechtigt.

2.

Im Falle eines Rücktritts aus einem der vorstehenden Gründe sind weitergehende Ansprüche, etwa auf Schadensersatz, ausgeschlossen.

3.

Die Kosten eines Rücktritts, den der Verkäufer nicht zu vertreten hat, trägt der Käufer.

4.

Verkäufer und Käufer haben nur dann das Recht, jeweils der eine vom anderen Schadensersatz statt der Leistung oder Rücktritt vom Verträge zu verlangen, wenn der jeweils Berechtigte dem jeweils anderen zuvor schriftlich eine Frist zur Leistung oder Nacherfüllung von jedenfalls sechs Wochen gesetzt hat, soweit in dieser Urkunde nicht ein anderes geregelt ist.

§ 12

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges, die Grunderwerbssteuer, sowie etwaige Kosten für Genehmigungen und Negativatteste trägt der Käufer. Zu den Vollzugskosten des Kaufvertrages gehören auch die Kosten der Auflassung/Identitätserklärung. Soweit den Grundbesitz belastende Rechte nicht übernommen werden, trägt der Verkäufer die Löschungskosten einschließlich der damit verbundenen Mehrkosten, soweit in dieser Urkunde nicht anders geregelt. Kosten für die Genehmigung oder Bestätigung durch eine Vertragspartei gehen zu deren Lasten.

§ 13

Genehmigungsvorbehalt

Die für den Vertrag bzw. dessen Abwicklung erforderlichen behördlichen Genehmigungen bzw. Erklärungen bleiben vorbehalten. Die Erschienenen bevollmächtigen den Notar, diese für sie unter Übersendung einer Vertragskopie einzuholen, nämlich:

- Vorkaufsrechtsverzichtserklärung.

Der Notar wird mit dem Vollzug des Vertrages insgesamt beauftragt.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine Genehmigung versagt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift davon wird an den Notar erbeten. Im Übrigen sollen alle Genehmigungen und Erklärungen mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden.

§ 14

Auflassung

In Verfolgung der vorstehenden Kaufvertragsverpflichtungen erklären die Erschienenen nunmehr die **Auflassung** wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt, wie es in §§ 1 und 2 der Urkunde bezeichnet ist, von dem Verkäufer auf den Käufer im vereinbarten Bruchteils- und Gemeinschaftsverhältnis übergeht und **bewilligen** und **beantragen** die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Die Abtretung und Verpfändung von Rechten des Käufers aus diesem Vertrag sind bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur mit Zustimmung des Verkäufers möglich, es sei denn, die Verpfändung oder Abtretung erfolgte zur Kaufpreisfinanzierung.

§ 15

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung des kaufgegenständlichen Grundstücks **bewilligen** die Erschienenen, im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im vereinbarten Bruchteils- und Gemeinschaftsverhältnis einzutragen.

Die Parteien **bewilligen** bereits jetzt, diese Auflassungsvormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, vorausgesetzt, die Eigentumsumschreibung erfolgt lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuchs, ausgenommen solche Belastungen, die der Käufer selbst bestellt oder übernimmt.

§ 16

Vollzug

Die Beteiligten weisen den Notar unwiderruflich an, die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erst zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne Zinsen) entweder durch briefschriftliche Eingangsbestätigung des Verkäufers, zu deren Abgabe sich dieser unmittelbar nach Erhalt verpflichtet, oder durch Vorlage des bankbestätigten Einzahlungsbeleges auf das oben genannte Konto des Verkäufers oder des abzulösenden Gläubigers, nachgewiesen ist und die für die Beurkundung und den Vollzug angefallenen Kosten beim amtierenden Notar beglichen wurden.

Der Notar wird angewiesen, bis zu diesem Zeitpunkt keine Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften zu erteilen, die die Auflassung enthalten.

§ 17

Antragstellung des Notars

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte. Der Notar ist zur uneingeschränkten Vertretung aller Beteiligten im Grundbuchverfahren bevollmächtigt. Die Parteien verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 18

Grundbuchanträge

Die Beteiligten stellen die nachfolgenden Anträge:

- a) das Grundstück lastenfrei in Abt. II und III zu übertragen und die Eintragungen zu löschen mit Ausnahme folgender Belastung: : Dienstbarkeiten (siehe oben § 2 Ziff. 6a)
- b) die Eigentumsumschreibung entsprechend der Auflassung im vorgenannten Grundbuch;
- c) im vorgenannten Grundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im vereinbarten Bruchteils- und Gemeinschaftsverhältnis einzutragen;
- d) die Auflassungsvormerkung gem. c) nach Eigentumsumschreibung zu löschen, vorausgesetzt, die Eigentumsumschreibung erfolgt lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuches, ausgenommen solche Belastungen, die der Käufer selbst bestellt oder übernimmt.

§ 19

Vollmacht

Die Parteien bevollmächtigen unwiderruflich, unbedingt und unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen, die Notariatsangestellten

- a) Frau Michaela Heyder und b) Frau Maja Witthöft

sämtlich dienstansässig 18209 Bad Doberan, Severinstraße 14, jede einzeln, sämtliche Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, damit das Eigentum entsprechend der Regelung in dieser Urkunde übergeht. Insbesondere dürfen die Bevollmächtigten auch Änderungs- und Ergänzungserklärungen zu dieser Urkunde abgeben und Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes erledigen, falls das Grundbuchamt Bedenken gegen eine Formulierung hat.

Sie dürfen für die Parteien Anträge stellen sowie Löschungen ganz oder teilweise bewilligen und beantragen. Das gilt auch für die Löschung der Vormerkung. Die Bevollmächtigten sind auch bevollmächtigt, ggfls. die Auflassung zu wiederholen. Die Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar ausgeübt werden.

Jeder der Bevollmächtigten ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist übertragbar.

Die Vollmacht erlischt sechs Monate nach erfolgter Eigentumsumschreibung. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Die Bevollmächtigten entscheiden daher aufgrund eigener Beurteilung, was zur Durchführung des Vertrages erforderlich und dienlich ist. Im Innenverhältnis sind die Bevollmächtigten jedoch verpflichtet, die Interessen beider Parteien mit der Sorgfalt eines ordentlichen Notars zu wahren.

§ 20

Bebauungsverpflichtung/Mehrwertklausel

1.

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber:

a)

auf dem kaufgegenständlichen Grundstück ein Einfamilienhaus, ggfls. mit einer Einliegerwohnung, die maximal 30% der gesamten Wohnfläche des Gebäudes betragen darf, nach Maßgabe der Festsetzungen des B-Planes innerhalb von 3 Jahren nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer fertigzustellen. Kommt der Käufer der Bauverpflichtung nicht nach, kann der Verkäufer die Rücküberweisung des Grundstückes im unbebauten Zustand und im Übrigen in dem Zustand, in dem es sich bei Besitzübergang befindet, verlangen. Der Verkäufer hat dem Käufer dann den Grundstückskaufpreis § 3 zu erstatten. Auch Kosten des heutigen Vertrages, etwaige Grunderwerbsteuer und die Kosten der Rückabwicklung trägt der Käufer dieser Urkunde. Schadensersatzansprüche des Verkäufers, insbesondere in Ansehung etwaiger Verluste bei der Wiederveräußerung, Zinsschäden u. ä. bleiben vorbehalten.

b)

Der Verkäufer erklärt sich bereit, die Bauverpflichtung zu verlängern, wenn sich die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen der Bebauung verzögern aus Gründen, die der Käufer nicht zu vertreten hat.

Sicherung des Rückübertragungsanspruchs durch Vormerkung im Grundbuch soll nicht erfolgen.

2.

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber:

Für den Fall einer Veräußerung des Grundstücks oder Teilen davon binnen 10 Jahren ab heute hat der Käufer den über dem heutigen Kaufpreis liegenden Mehrerlös auf den Preis für Grund und Boden in Höhe von 100 % abzuführen. Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen.

Dritte im Sinne dieser Bestimmung sind nicht Ehegatten, Abkömmlinge oder Enkel-/Schwiegerkinder, sofern die Verpflichtungen aus diesem Kaufvertrag von diesen übernommen bzw. teilweise übernommen werden.

Wertsteigerungen, die auf grundstücksbezogenen Aufwendungen beruhen, die von dem Käufer selbst oder auf seine Kosten gemacht worden sind, sind vom Mehrerlös abzusetzen.

Der Anspruch auf Abführung des Mehrerlöses ist drei Monate nach Abschluss des Weiterveräußerungsvertrages fällig, soweit der dort vereinbarte Kaufpreis unter Berücksichtigung der obigen Anrechnungsregelung oberhalb des Kaufpreises liegt. Der Mehrerlös steht dem Verkäufer zu. Der Käufer hat dem Verkäufer unverzüglich sämtliche Umstände mitzuteilen, die den Anspruch auf Abführung des Mehrerlöses begründen können.

Für den Fall, dass die vorstehende Vereinbarung ganz oder in Teilen unwirksam sein sollte, verpflichten sich die Beteiligten, eine dem Sinn der Regelung entsprechende wirksame Vereinbarung zu treffen.

§ 21

Schlussbestimmungen

1.

Für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag haften mehrere Käufer als Gesamtschuldner.

2.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, sollen hiervon die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt bleiben. An die Stelle einer ungültigen oder ungültig gewordenen Bestimmung soll eine gesetzlich vorhandene oder, sofern keine gesetzliche Bestimmung vorhanden ist, eine dem Sinn dieses Vertrages entsprechende Regelung treten.

3.

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der sonstigen dinglichen Rechte verjährt in dreißig Jahren beginnend mit dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

4.

Weitere Regelungen wollen die Beteiligten nicht treffen.

§ 22

Belehrungen

Der Notar belehrte die Erschienenen insbesondere darüber, dass

- alle Vereinbarungen, von denen der Abschluss und der Bestand dieses Vertrages abhängig sein sollen, gemäß § 311 b Abs. I BGB mitbeurkundet sein müssen, widrigenfalls dieser Vertrag nichtig ist, unrichtige Kaufpreisangaben darüber hinaus strafrechtliche Folgen haben können;
- das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und hierzu die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und die behördlichen Genehmigungen oder Negativbescheinigungen sowie die Bescheinigung der zuständigen Behörde über die gesetzlichen Vorkaufsrechte, insbesondere das Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß §§ 24 ff. BauGB vorliegen müssen;
- das Grundbuchamt die Umschreibung von der Zahlung der Gerichtskosten abhängig machen kann;
- sich der Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises und, soweit hiervon eine Abhängigkeit besteht, der Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr durch Verzögerungen im Grundbuchverfahren verschieben kann, und eine zeitliche Verschiebung der Eigentumsumschreibung auch durch Verzögerungen beim Einholen der Genehmigungen und Bearbeitung beim Grundbuchamt eintreten kann;
- die Besitzübergabe und die Eintragung der Auflassungsvormerkung vor Inempfangnahme des Kaufpreises durch den Verkäufer eine Vorausleistung des Verkäufers darstellt;
- das Kaufobjekt für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere Erschließungsbeiträge, haftet und alle Vertragsbeteiligten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die das Kaufobjekt betreffenden Steuern und die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten haften; der Notar hat Wege der Sicherstellung des Käufers aufgezeigt, z. B. durch Bürgschaftsregelung;
- der Notar weder das Liegenschaftskataster noch das Baulastenverzeichnis noch das Altlastenkataster hat einsehen lassen und die Grundbuchbezeichnung keine Auskunft über die zulässige Nutzungsart gibt;
- die Möglichkeit der Bestellung von Baulasten besteht und bestand;
- eine Haftung des Verkäufers für Altlasten auch nach Vertragsabschluss noch bestehen kann;
- bei der Übertragung betrieblich genutzter Gegenstände eine steuerrechtlich relevante Entnahme vorliegen kann, sofern der Verkäufer den Grundbesitz vor nicht mehr als zehn Jahren angeschafft hat, ein etwaiger Veräußerungsgewinn bei ihm der Einkommenssteuer unterliegen kann und der Notar die mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehenden steuerlichen Belange nicht geprüft hat;
- sofern die Käufer als Miteigentümer erwerben, wird auf die Möglichkeit der Einräumung wechselseitiger Rechte und Beschränkungen hingewiesen; solche werden jedoch nicht gewünscht.

- Er hat den Käufer über die Rechtsfolgen des Erwerbs in nichtehelicher Lebensgemeinschaft belehrt, insbesondere bei Trennung und Tod. Er hat den Beteiligten Wege der sicheren Vertragsgestaltung aufgezeigt.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, die anliegenden Lagepläne (2) /Planungsunterlagen zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: