

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

1. Allgemeines

Das Baugrundstück befindet sich am Ortseingang zur Stadt Prenzlau gegenüber der historischen Schleuse in der Nähe der Badestelle des Uckersees. Es besteht aus drei einzelnen Grundstücken, welche zu einem großzügigen Grundstück zusammengefasst werden. Die vorhandene Bebauung mit Schuppen und Garagen wird vollständig abgerissen, so dass genügend Raum für das neue Wohnhaus und die in sich abgeschlossene Grünanlage zur Erholung entstehen kann.

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses, welches die neue Straßenecke Schleusenstraße/Neustadt ausbildet und an die historische Bebauung in der Schleusenstraße anschließt. Der Neubau berücksichtigt die Vorgaben der Gemeinde aus der Gestaltungssatzung und wird mit Erkern sowie Vorsprüngen strukturiert. Hinzu kommt, dass die monolithische Bauweise aus Verblendmauerwerk und Beton in Verbindung mit großzügigen Fensteröffnungen und Balkonen einen neuen Akzent setzt.

Insgesamt werden 21 neue Eigentumswohnungen entstehen. Die Erschließung erfolgt barrierefrei über drei Treppenhäuser. In allen Treppenhäusern sind Aufzüge vorhanden, welche alle Etagen einschließlich des Kellergeschosses anfahren.

Es werden dreizehn 2-Zimmer-Wohnungen und acht 3-Zimmer-Wohnungen errichtet. Die zur Grünanlage orientierten Wohnungen verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Die lichten Raumhöhen in den neuen Wohnungen betragen ca. 2,85 m.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Keller sind, neben den Kellerverschlägen und Fahrrad- bzw. Kinderwagenverschlägen für alle 21 Wohnungen, die allgemeinen Räume für Hausanschluss und Heizung sowie ein Trockenraum vorgesehen.

Für jede Wohnung ist ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die zentrale Zufahrt in der Schleusenstraße.

Im Erdgeschoss sind im Bereich der Hauseingänge die abgeschlossenen Räume für die Müllbehälter vorhanden.

Der Baubeginn dieses Vorhabens ist für Frühjahr 2018 vorgesehen, die Fertigstellung für Mitte 2019.

2. Technische Ausführung / Beschaffenheit

2.1 Allgemein

Sämtliche Arbeiten erfolgen auf Grundlage der behördlichen Genehmigungen. Somit können gegebenenfalls nachträgliche Änderungen an der aktuellen Entwurfs- und Ausführungskonzeption aufgrund von öffentlich-rechtlichen Auflagen erforderlich werden. Ein Haftungsanspruch hierfür wird ausgeschlossen. Die baurechtlichen Anforderungen des konstruktiven Schall- und Brandschutzes werden eingehalten. Hinsichtlich der Energieeinsparverordnung und dem erneuerbare Energien Wärmegesetz werden mit Blick auf die Unwirtschaftlichkeit entsprechende Befreiungen beantragt. Alle sonstigen Bauleistungen werden entsprechend den gängigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2.2 Rohbaukonstruktion

2.2.1 Allgemeines

Die Bemessung sämtlicher Bauteile erfolgt grundsätzlich nach der statischen Berechnung des Tragwerksplaners in Abstimmung mit der Architektenplanung.

2.2.2 Herrichten / Abbrucharbeiten

Die vorhandene Bebauung, die bestehenden Grundstückseinfriedungen und Hofbefestigungen werden abgerissen.

2.2.3 Erdarbeiten / Fundamente

Für den neuen Keller und die Tiefgarage wird eine Baugrube ausgehoben. Die Sicherung der angrenzenden Bauwerke (Nachbarn und Straße) erfolgt gemäß Statik. Zur Sicherung der Baugrube erfolgt nach Erfordernis eine Grundwasserhaltung.

Die Gründung erfolgt allgemein auf Bohrpfählen. Das gesamte Kellergeschoß und die Tiefgarage erhalten eine Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gemäß Statik, einschließlich Erdung nach VDI-Vorschrift.

2.2.4 Außenwände

Die Außenwände im Kellergeschoß und der Tiefgarage werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gemäß Statik erstellt. Die Außenwände in den Obergeschossen werden aus zweischaligem Mauerwerk gemäß Statik erstellt. Der tragende Wandteil besteht aus ca. 36,5 cm dicken Hochlochleichtziegelmauerwerk bzw. Poroton und ca. 11,5 cm dicken Verblendmauerwerk mit ca. 2 cm dicker Mörtelfuge. Die Gesamtdicke der Außenwände beträgt somit ca. 50 cm. Im Erdgeschoss ist für den Spritzwasserschutz ein Sockel aus Stahlbeton vorgesehen.

2.2.5 Innenwände

Alle tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein sowie nach Erfordernis mit Pfeilern bzw. Wandscheiben aus Stahlbeton gemäß Statik erstellt. Die nicht tragenden Raumtrennwände, Vorsatzschalen und Installationsschachtwände werden ebenfalls in Mauerwerk erstellt.

Die Aufzugsschächte werden aus Stahlbeton erstellt.

2.2.6 Geschossdecken / Treppen

Die Geschossdecken werden inklusive der Decke über dem Dachgeschoss und den Dachschrägen aus Stahlbeton gemäß Statik erstellt. Die Unterseiten werden glatt verspachtelt.

Die Geschosstreppen werden aus Stahlbeton gemäß Statik hergestellt. Die Treppenläufe werden Schallentkoppelt.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2.2.7 Balkone, Loggien, Terrassen

Die zum Garten gelegenen Wohnungen erhalten jeweils einen Balkon bzw. eine Loggia oder eine Terrasse. Die Bauteile hierfür werden als thermisch getrennte Stahlbetonfertigteile aus wasserundurchlässigem Beton mit Innenentwässerung sowie Notüberlauf (Wasserspeicher) hergestellt.

Die im Erdgeschoss zum Garten gelegenen Wohnungen erhalten eine Terrasse mit einem Belag aus Betonwerkstein.

2.2.8 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion erfolgt auf den Stahlbetonschrägen als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Die Sparrenzwischenräume werden mit mineralischer Dämmung gedämmt, die Oberseiten sind belüftet. Die flach geneigte Dachfläche erhält einen Gefälleestrich und eine mineralische Dämmung.

2.2.9 Dachdeckung

Die Steildachflächen des Vorderhauses werden mit einem Unterdach und einer dunkelfarbigem Ziegeldeckung bzw. nach konstruktivem Erfordernis mit einer Metalldeckung ausgeführt. Die flach geneigte Dachfläche wird mit Schweißbahnen abgedichtet.

Die im Außenbereich sichtbaren Holzteile der Dachkonstruktion werden mit Lasuren sowie nach konstruktivem Erfordernis mit Pigmentierung endbehandelt. Die Regenrinnen, Fallrohre, Abdeckungen und Anschlüsse an die aufgehenden Bauteile werden aus Titanzinkblech hergestellt. Formteile wie Schneefanggitter und Leiterhaken aus verzinktem Stahl.

2.2.10 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke und Balkontüraustritte werden aus Beton hergestellt.

2.3 Tischler-, Metallbau- bzw. Schlosserarbeiten

Fenster und Balkontüren

Alle Fenster und Balkontüren werden aus Holz/Aluminium mit Dreh-Kipp-Flügel sowie teilweise feststehend und mit Standardisolierverglasung hergestellt. Die Aluminiumteile erhalten außenseitig einen dunklen Anstrich, die Holzteile innenseitig weiß. Beschläge aus Metall. Die Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffe. Alle Balkontüren mit Verbundsicherheitsglas (VSG), Türelemente im Erdgeschoss mit Einscheibensicherheitsglas (ESG).

Die Fenster erhalten in Abhängigkeit zur Himmelsrichtung außenliegende und elektrisch zu betätigende Verschattungsanlagen.

Die Dachflächenfenster in den schrägen Dachflächen werden aus Holz inklusive innerem manuell betriebem Verdunkelungsrollo hergestellt. In den flachgeneigten Dachflächen werden mehrschalige offenbare Lichtkuppeln aus Kunststoff eingebaut.

Die Kellerfenster werden aus verzinktem Stahl mit Einfachverglasung und Mäusegittern hergestellt. Die Kellerlichtschächte bestehen aus Betonfertigteilen mit Gitterrost.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke sowie die Schwellen für die Balkontüren bestehen aus Holzwerkstoff. Die Brüstungsobenseiten in den Bädern werden gefliest.

Hauseingangstürelemente

Die Hauseingangstürelemente bestehen aus Holz mit Einscheibensicherheitsglas (ESG) sowie Sicherheitsbeschlag. Die Holzteile erhalten außenseitig einen dunklen Anstrich, innenseitig weiß. Beschläge aus Metall.

Wohnungseingangstüren

Einbruchs- und schallhemmende Wohnungseingangstüren ca. 2,10 m hoch, aus Holz mit Stahlzarge, Widerstandsklasse RC 3, Schallschutz nach DIN 4109, Klimaklasse 2, rauchdicht und selbst schließend mit absenkbarer Bodendichtung, Sicherheitsbeschlag und Verriegelung mit Schließzylinder und Weitwinkelspion. Oberflächen endbehandelt, außen dunkelfarbig, innen weiß.

Es wird eine einheitliche, zentrale Schließanlage mit passenden Profilzylindern installiert. Diese schließt die Briefkasten- und Kellerverschlagschließung sowie Tiefgaragentor, Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum, Müllräume und den Trockenraum mit ein.

Innentüren

Innentüren ca. 2,10 m hoch, aus Holz mit Holzumfassungszarge, in Bädern mit Stahlumfassungszarge, 3-seitige Lippendichtung, Türblätter aus Röhrenspanplatten, Oberflächen glatt, weiß endlackiert. Beschläge aus Metall mit Einsteckschloss und Schlüssel, in Bädern mit Badezimmerngarnituren.

Kellertüren

Kellertüren ca. 2,10 m hoch aus Stahl mit Stahlzarge, selbstschließend, zum Treppenhaus und in den Schleusen zur Tiefgarage T30, rauchdicht mit absenkbarer Bodenschiene, Beschlag aus Kunststoff mit Profilzylinder für zentrale Schließanlage. Oberflächen dunkelfarbig endbehandelt.

Kellerverschläge, Fahrrad- bzw. Kinderwagenverschläge

Verschläge und Verschlagtüren aus Metall oder Holz.

Balkone, Loggien, Terrassen

Die Geländerkonstruktion erfolgt aus beschichtetem Stahl mit Füllungen aus Verbundsicherheitsglas.

Treppenhäuser

Jedes Treppenhaus erhält eine elektrisch öffnbare Lichtkuppel für den Rauchabzug.

Geländerkonstruktion bestehend aus Handlauf sowie Ober- und Untergurt mit Füllstäben aus beschichtetem Stahl.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

In jedem Treppenhaus wird im Eingangsbereich eine Briefkastenanlage aus Metall hergestellt.

2.4 Innenputz

Die massiven Wände in den Wohnungen und Treppenhäusern werden mit Kalkzementputz geputzt. Der Keller und die Tiefgarage verbleiben unverputzt.

2.5 Bodenaufbau / Estricharbeiten

In den Wohnungen schwimmender Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Im Kellergeschoß und der Tiefgarage Verbund- bzw. Trennestrich bzw. Bodenplatte abgezogen.

2.6 Fliesen- und Plattenarbeiten

Wohnungen

In den Badezimmern werden die Wände nach modernen Gestaltungsrichtlinien vorrangig im Spritzwasserbereich ansonsten Türhoch gefliest. Die Wände oberhalb der gefliesten Bereiche werden geputzt und gestrichen. Die Böden werden gefliest.

In den Küchen werden die Wandflächen oberhalb der Arbeitsplatten gefliest. Die Böden und umlaufenden Sockel werden gefliest.

Die Boden- und Wandfliesen werden mit einer dauerelastischen Wandanschlussfuge versehen. Badewannen und Duschbereiche einschließlich der Revisionsklappen werden eingefliest. In den spritzwassergefährdeten Bereichen der Badewanne und Dusche werden die Wände mit einer Abdichtung gegen eindringendes Wasser versehen. Der Fußboden und Wandanschluss werden komplett umlaufend nach DIN 18195 abgedichtet.

Die im Erdgeschoss zum Garten gelegenen Wohnungen erhalten eine Terrasse mit einem Belag aus Betonwerksteinplatten im Kiesbett. Die Fußboden- und Wandanschlüsse werden auch hier komplett umlaufend nach DIN 18195 abgedichtet.

Treppenhäuser

Der Boden im Eingangsbereich sowie Treppenstufen und Podeste werden gefliest. Der angrenzende Wandsockel wird ebenfalls gefliest. Im Bereich der Hauseingangstüren werden auswechselbare Fußmatten eingelassen.

2.7 Bodenbeläge

Wohnräume

Fertigstabparkett, ca. 13 mm dick, Nutzschicht ca. 3,5 mm, Oberflächendekor: Eiche natur, vollflächig verklebt, mit Holzsockelleiste.

Keller

Der Estrich bzw. die Bodenplatte wird oberflächenfertig hergestellt.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2.8 Malerarbeiten

Wohnungen

In allen Räumen werden die Decken und Wände mit mineralischer Innenfarbe oder Kalkfarbe deckend hell gestrichen. Farbangabe durch den Architekten.

Treppenhäuser

Die Decken und Wände erhalten einen waschfesten mineralischen hellen Anstrich, im Laufbereich scheuerbeständig.

Keller

Der Fußboden und Wandssockel wird mit hellrauer Betonfarbe gestrichen.

2.9 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation entspricht den VDE-Bestimmungen, den jeweils örtlichen Vorschriften des Versorgers und umfasst alle Installationen komplett ab Zähler des Versorgungsunternehmens. Die Ausstattung erfolgt gemäß den Anforderungen nach DIN 18015 (Ausstattungswert 2). Alle Leitungen werden unter Putz verlegt, ausgenommen in den Kellerräumen.

Zähler, Unterverteilung, Verbrauchserfassung

Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler an zentraler Stelle im Hausanschlussraum mit Zuleitung zur Unterverteilung in die jeweilige Wohnung. Für allgemein genutzte Bereiche wie Treppenhäuser, Kellerräume, Tiefgarage, Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlagen und Heizung werden jeweils separate Zählerplätze vorgesehen.

Zimmer >20 m²

- 2 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 2 x Wandauslass
- 3 x Einfachsteckdose
- 3 x Doppelsteckdose
- 1 x Antennensteckdose
- 1 x Telefon

Zimmer >12 m² <20 m²

- 2 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Wandauslass
- 3 x Einfachsteckdose
- 2 x Doppelsteckdose
- 1 x Antennensteckdose
- 1 x Telefon

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Küche

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Wandauslass
- 1 x Herdsteckdose
- 1 x Steckdose für Geschirrspüler
- 1 x Steckdose für Kühlschrank
- 1 x Steckdose für Umlufthaube
- 3 x Doppelsteckdose
- 2 x Einfachsteckdose
- 1 x mechanischer Lüfter, ca. 60 m³/h, mit integrierter Brandschutzklappe F90, Eigengeräusch ca. 37 dB (nur für offene Küchen)

Badezimmer

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Wandauslass mit Schalter
- 1 x Einfachsteckdose
- 1 x Doppelsteckdose
- 1 x mechanischer Lüfter, ca. 60 m³/h, mit integrierter Brandschutzklappe F90, Eigengeräusch ca. 37 dB (nur für innen liegende Badezimmer)

Balkone bzw. Terrassen bzw. Loggien

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Wandauslass für Wandaußenleuchte
- 1 x Einfachsteckdose schaltbar mit Kappe

Flur/Diele

- 2 x Wechselschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 2 x Wandauslass
- 2 x Einfachsteckdose
- 1 x Klingel-, Gegensprech- und Türöffneranlage

Abstellraum

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Einfachsteckdose

Kellerverschlag

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Einfachsteckdose

Fahrrad- bzw. Kinderwagenverschlag

- 1 x Ausschaltung
- 1 x Deckenauslass
- 1 x Einfachsteckdose

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Brandmelder

In jeder Wohnung sind batteriebetriebene Rauchmelder vorhanden.

Sonnenschutz

An den entsprechenden Fenstern werden die Sonnenschutzanlagen elektrisch betätigt. Der Taster wird der jeweiligen Fenstereinheit zugeordnet.

Treppenhäuser

In den Hauseingängen und den Treppenhäusern werden Wandleuchten eingebaut, welche über Treppenlichtautomaten geschaltet werden. Bedienung über Taster. Jede Wohnung erhält eine Klingel mit Namensschild.

Keller

Die Kellerflure, der Trockenraum sowie der Hausanschluss- und Heizungsraum erhalten ovale Feuchtraumleuchten mit Schutzgitter. Bedienung über Ausschalter, in den Fluren mit Taster und Zeitschaltuhr.

Außenanlage

Die Tiefgaragenzufahrt, Hauseingänge und Wege werden beleuchtet. Außer den Hauseingangsleuchten erhalten die Zugänge zum Gebäude Außenraumleuchten sowie Orientierungsleuchten gemäß Architektenplanung. Die Schaltung erfolgt mittels Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder. Im Bereich der Treppenhäuser ist an der Außenwand eine abschließbare Steckdose vorgesehen.

Sprechanlage

Die Gegensprechanlage wird an den Hauseingängen angebaut. Jede Wohnung erhält eine Gegenseite zum entsprechenden Hauseingang in Unterputzausführung.

Telefonleerrohranlage mit Verkabelung

Das Telefonverkabelungssystem wird für ISDN-Standard ausgelegt.

TV-Anlage

Die TV - Zuleitung erfolgt bis zum Übergabepunkt des vorhandenen BK - Kabelnetzes. Die Anmeldung und der Anschluss muss seitens der Eigentümer gesondert bei der Kabelfirma beauftragt und bezahlt werden.

Durchfahrtstor zur Tiefgarage

Das Tor wird elektrisch betätigt, Bedienung über Tastenschalter und Fernbedienung.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2.10 Heizungsinstallation

Die Heizungsinstallation entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und umfasst alle Installationen gemäß der Wärmebedarfsberechnung.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mit Speicher und Wohnungsstation in den Wohnungen.

Die Abgasführung erfolgt über Dach mittels einer mehrwandigen Schornsteinanlage

Heizflächen in den Wohnungen

Die Beheizung aller Räume erfolgt über Heizleisten mit Thermostatventilen an den Außenwänden sowie im Bereich der Balkontüren über Strahlplatten bzw. Strahlpfosten. Die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen Handtuchheizkörper. Die Heizkosten werden mittels Heizkostenverteiler abgerechnet. Die notwendigen Verteiler werden durch den zukünftigen Verwalter angemietet.

Kamin

Gegen Aufpreis ist die Herstellung eines Kaminanschlusses möglich.

Heizflächen in den Gemeinschaftsbereichen

Die Treppenhäuser, der Kinderwagen- und Fahrradraum sowie der Trockenraum werden mittels Heizregistern oder Plattenheizkörpern beheizt.

2.11 Sanitärinstallationen

Die Sanitärinstallation entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und umfasst alle Installationen komplett ab Zähler des Versorgungsunternehmens bzw. zur Schmutzwasseranbindung. Jedes Badezimmer erhält eine Einbaubadewanne, Waschtisch und Wandhängendes WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnungen Nr. 1, 2, 4, 8 und 11 erhalten zusätzlich eine Dusche. Die Wohnung Nr. 2 erhält ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken. Jede Küche erhält einen Spülen- und Geschirrspüleranschluss.

Die Installationen, Sanitärobjekte und Armaturen erfolgen mit deutschen Markenartikeln (z. B. Villeroy & Boch, Grohe). Die Frischwasserleitungen werden ab dem Wasserzähler zu den einzelnen Sanitärobjekten und der Wohnungsstation zur Warmwasserbereitung geführt, alle Rohrleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers verlegt und isoliert. Die Installation erfolgt innerhalb von Installationsschächten bzw. Vorsatzschalen unter Beachtung der Schall- und Brandschutzbestimmungen.

Die Entsorgungsleitungen werden in vorgeschriebener Ausführung von den jeweiligen Objekten auf dem kürzesten Weg zu den Fallsträngen bis zur Sammelleitung im Keller geführt. Die Entlüftung erfolgt über Dach.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2.12 Lüftung

Die Wohnungen werden gemäß Lüftungskonzept nach DIN 1946-Teil 6 natürlich über die Fenster belüftet und entlüftet. Die innen liegenden Badezimmer und offenen Küchen werden mechanisch über Dach entlüftet.

Die Tiefgarage und das Kellergeschoss werden über Fenster- und Lichtschachtöffnungen natürlich belüftet und entlüftet.

Die Müllräume werden mechanisch über Dach entlüftet.

2.13 Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß Planung des Außenanlagenbauers in Abstimmung mit dem Architekten.

Die Gehwegüberfahrt wird erneuert und der veränderten Zufahrtslage in Abstimmung mit der Stadt angepasst. Neben der Erstellung einer Spielmöglichkeit für Kleinkinder, Gehwegen und Sitzgelegenheiten erfolgt eine großzügige Begrünung und Bepflanzung der Außenflächen. Die Zuwege und die Fahrradstellplätze werden aus Pflaster und Gittersteinen zum Erreichen einer größtmöglichen Entsiegelung hergestellt.

Zur Entnahme von Wasser für die Bewässerung der Grünflächen wird eine Kaltwasserzapfstelle mit eigener Wasseruhr und Entleerungsmöglichkeit bei Frostgefahr hergestellt.

Zur Zwischenaufnahme des Regenwassers ist eine unterirdische Zisterne vorgesehen.

3. Sonderwünsche

Es besteht die Möglichkeit, anstelle der in der Beschreibung vorgesehenen Ausbaumaterialien und Objekte, individuell gewünschte Produkte zu wählen, sofern keine objektiven technischen Einwände gegen die Realisierung sprechen. Die Ermittlung der entsprechenden Mehr- oder Minderkosten kann nach dem Vorliegen der Sonderwunschplanung erfolgen.

Die Änderungen von Grundrissen innerhalb der Wohnungen sowie die Herstellung von Wanddurchbrüchen sind unter Beachtung der statischen und konstruktiven Belange sowie des Baufortschritts möglich. Auch diesbezüglich sind die entsprechenden Planungen und Vereinbarungen zur Umsetzung etwaiger individueller Wünsche gesondert zwischen den Parteien zu treffen.

4. Haftungsvorbehalt

Änderungen in Konstruktionen und Ausstattung bleiben vorbehalten, soweit sie aus planerischen, technischen oder beschaffungstechnischen Gründen oder durch technische Entwicklung und geänderte Vorschriften zweckmäßig oder erforderlich sind. Sollten bis zum Abschluss des Bauvorhabens Änderungen, beispielsweise durch behördliche Auflagen, erforderlich sein, werden diese Änderungen ausgeführt.

Architektonische Ausstattungen in den Plänen, wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung etc. sowie Visualisierungen im Prospekt sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung, sondern dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

5. Der Kaufvertragsentwurf

Die Erschienenen weisen sich aus durch Vorlage gültiger Personalpapiere.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von dem Erschienenen verneint.

Die Erschienenen - nachstehend auch Käufer genannt - erklärte das folgende Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages

I. Angebot

Der Käufer macht hiermit der KD Keßler Development Bauträger GmbH mit dem Sitz in Uckerfedle OT Hohengüstow, postalisch: Lützlöwer Damm 3a, 17291 Uckerfelde OT Hohengüstow, nachstehend Verkäufer genannt, das unwiderrufliche und unanfechtbare und für acht Wochen ab heute befristete Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages gemäß nachstehendem Abschnitt II. Der Vertrag soll dadurch Zustandekommen, dass die Annahme des hier protokollierten Angebots beurkundet wird, unabhängig davon, ob der Käufer sofort über die Annahme des Angebotes unterrichtet wird. Von der Angebotsurkunde soll der Verkäufer unverzüglich unterrichtet werden.

Zur Annahme genügt die notariell beurkundete Erklärung des Verkäufers, auf den Zugang der Annahme kommt es nicht an. Der Verkäufer kann das Angebot auch noch nach Fristablauf annehmen, es sei denn, der Käufer hat das Angebot vorher gegenüber dem Notar schriftlich widerrufen. Die Vertragsschließenden sind sich einig, dass der die Annahme beurkundende Notar in Berlin auch die Weiterbearbeitung und den Vollzug des durch Annahme zustande kommenden Kaufvertrages zu betreiben hat. Soweit nachstehend im Vertrag vom amtierenden Notar die Rede ist, ist darunter der Notar, Berlin, zu verstehen.

Der Notar weist darauf hin, dass heute lediglich ein den Käufer einseitig bindendes Angebot - die Annahme bleibt dem Verkäufer vorbehalten - mit Kostenfolge für den Käufer beurkundet wird und dass diese Kosten unabhängig von der Durchführung oder Rückabwicklung des Kaufvertrages entstehen. Der Käufer besteht auf sofortiger Beurkundung.

Der Notar erläutert dem Käufer die Vorschriften des § 17 Abs. 2 a BeurkG dahingehend, dass der Notar bei Verbraucherverträgen unter anderem darauf hinwirken soll, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Bei Grundstücksgeschäften, Erwerb von Wohnungseigentum usw. geschieht dies im Regelfall dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Der Käufer erklärt hierzu,

- dass er das Verkaufsexposé mit Kaufvertragsmuster von dem Vertriebsbeauftragten des Verkäufers am erhalten habe, somit die vorstehend erwähnte Zwei-Wochen-Frist eingehalten ist.

Mit Annahme des Angebotes kommt folgender Kaufvertrag zustande:

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

II. Vorbemerkung

Der im nachstehenden § 1 näher bezeichnete Kaufgegenstand wird im Grundbuch des Amtsgerichts neu gebucht; er wird entstehen durch Teilung des z. Zt. noch im Grundbuch von Blatt eingetragenen Grundstücks, Flur, Flurstück, Gebäude- und Freifläche

Der Notar hat das Grundbuch am eingesehen.

Der vorgenannte Kaufgegenstand wird entstehen nach Vollzug einer Teilungserklärung auf der Grundlage des vorläufigen „Aufteilungsplanes“, Anlage 1 zu dieser Urkunde. Die Teilungserklärung wird nahezu vollständig derjenigen entsprechen, die der Verkäufer für das Grundstück am zur UR-Nr. des beurkundenden Notars beurkundet hat. Diese Teilungserklärung liegt bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Der Käufer erklärt, dass ihm diese Teilungserklärung bekannt sei und dass er auf Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichte.

Die Erschienenen bevollmächtigen die Notariatsangestellten des beurkundenden Notars, je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Freistellung jeglicher persönlicher Haftung, alle Erklärungen abzugeben, die zur Beurkundung einer Teilungserklärung und deren Vollzug im Grundbuch notwendig oder zweckmäßig sind. Die Bevollmächtigten dürfen alle Bewilligungen erklären, Anträge stellen und auch wieder zurücknehmen. Dies gilt auch für den Fall einer späteren Änderung der Teilungserklärung.

Der Notar belehrt darüber, dass und wie die Beschränkungen und der Umfang des Wohnungseigentums, die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer zueinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums üblicherweise in einer derartigen Teilungserklärung geregelt werden. Gegenstand der Verhandlung wird auch die Baubeschreibung, Anlage 2 zu dieser Urkunde, die vom Notar verlesen wurde.

Die Grundbuchlage wurde mit den Erschienenen, wie vorstehend beschrieben, erörtert. Dies vorausgeschickt schließen Verkäufer und Käufer den nachfolgenden

WOHNUNGSEIGENTUMSKAUFVERTRAG

§ 1 Kaufgegenstand

Der Verkäufer verkauft an den Käufer - je zur ideellen Hälfte - den im Grundbuch des Amtsgerichts, Grundbuch von neu zu buchenden/1.000 Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch Blatt eingetragenen Grundstück: Gemarkung:, Flur:, Flurstück:, Gebäude- und Freifläche....., verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. bezeichneten Wohnung im geschoss, mit einer Größe von ca. qm, - nachstehend auch Kaufgegenstand genannt.

Der Grundriss der Wohnung ergibt sich aus der Zeichnung, Anlage 3 zu dieser Urkunde. Die Wohnung, die Miteigentumsanteile an dem Grundstück sowie die Bauleistung gemäß nachstehendem § 5 dieses Vertrages werden nachfolgend als Kaufgegenstand bezeichnet. Die Position des Tiefgaragenstellplatzes und des Kellerverschlages ergeben sich aus der Zeichnung, Anlage 4 zu dieser Urkunde.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

§ 2 Kaufpreis

- 1)
 - 1.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt€
 - 1.2 Der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz beträgt€
 - 1.3 Provision bei Kauf über Makler (5% aus 1.1 und 1.2)€

- 2)

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst alle Leistungen, die entsprechend den Bauplänen und der Baubeschreibung zur Herstellung des schlüsselfertigen Kaufgegenstandes inklusive des Tiefgaragenstellplatzes vom Verkäufer zu erbringen sind. Der Kaufpreis enthält ferner die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen, alle Baunebenkosten, insbesondere die Bauplanungs- und Baugenehmigungskosten und die Grundstückskosten. In ihm sind auch sämtliche Kosten für die Erschließung des Kaufgegenstandes enthalten, soweit diese nach der Baugenehmigung und Baubeschreibung nötig sind, um das Bauvorhaben funktionsfähig zu machen und vollständig fertigzustellen.

- 3)

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die bei Notar, Grundbuchamt und Behörden anfallenden Kosten für diesen Vertrag und die Kosten für die im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer erforderlich werdenden Hypotheken- und Grundschuldurkunden sowie die Kosten einer Zwischenfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer. Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

§ 3 Kaufpreiszahlung, Fälligkeit

- 1)

Die Kaufpreiszahlungen sind frühestens fällig und zahlbar, wenn der Notar den Vertragsbeteiligten schriftlich mitgeteilt hat, dass die Voraussetzungen des § 31 MaBV vorliegen, insbesondere

 - a)

die in diesem Vertrag zugunsten des Käufers zu bestellende Auflassungsvormerkung am Kaufgegenstand eingetragen ist, gegebenenfalls im Rang nach der für den Verkäufer eingetragenen und für ihn noch einzutragenden Globalgrundschuld, die nur der Finanzierung der Baumaßnahmen dienen darf, und gegebenenfalls im Rang nach Finanzierungsgrundpfandrechten, welche der Verkäufer für Rechnung des Käufers bestellt;
 - b)

die Gläubigerin der eingetragenen bzw. noch einzutragenden Globalgrundschuld eine Freistellungserklärung abgegeben hat, wonach der Kaufgegenstand aus dieser Belastung freigestellt wird, soweit die Belastung nicht übernommen wird, und zwar auch für den Fall, dass der Kaufgegenstand nicht fertiggestellt wird, sofern der Käufer die fälligen Zahlungen geleistet hat, beziehungsweise leistet.
 - c)

Im Übrigen ist der Kaufpreis fällig, wenn der Verkäufer den Bautenstand schriftlich mitteilt, zur Zahlung auffordert und wenn folgender Baufortschritt erreicht ist:

 - 25 % nach Baubeginn
 - 28 % nach Fertigstellung der Arbeiten, die dem Rohbau entsprechen,

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

- 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,
- 4,2 % für den Innenputz,
- 2,1 % für den Estrich,
- 2,8 % für die Fliesenarbeiten,
- 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 5,0 % wenn der Vertragsgegenstand ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der jeweilige Baufortschritt löst den entsprechenden Kaufpreisteil zur Zahlung aus. Die jeweiligen Raten sind 14 Tage nach Abruf - für die Fristberechnung gilt das Datum des Poststempels - fällig.

Hat der Verkäufer mit den Bauarbeiten bereits begonnen und ist die Auflassungsvormerkung noch nicht eingetragen, dann ist der Verkäufer berechtigt, eine selbstschuldnerische und unwiderrufliche Bürgschaft einer deutschen Bank gem. § 7 MaBV zugunsten des Käufers zu hinterlegen, in der sich diese Bank zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer auf Rückgewähr des Kaufpreises verbürgt, und zwar unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage. Die Bürgschaft hat die nach Baufortschritt gemäß oben unter c) fälligen Teilzahlungen - mit Ausnahme der vorletzten Rate von 5 % - abzusichern; in dieser Höhe ist der Kaufpreis fällig. Die vorletzte Rate in Höhe von 5 % ist auch dann schon zur Zahlung fällig, wenn die Voraussetzungen gemäß oben lit. a) und lit. b) vorliegen, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde und wenn dem Erwerber von der Globalgläubigerin eine sogenannte Erfüllungsbürgschaft für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises übergeben wurde.

Der Notar wird beauftragt, die Bürgschaftserklärungen namens und im Auftrag des Käufers für diesen in Empfang zu nehmen und zu verwahren, ihm oder seinem Finanzierungsgläubiger auf einseitiges Verlangen des Käufers auch herauszugeben. Hinsichtlich der Verwahrung der Bürgschaftsurkunden unterliegt der Notar ausschließlich den Weisungen des Käufers.

Die Bürgschaft gemäß § 7 MaBV ist an den Bürgen innerhalb von zwei Wochen nach Absendung einer Mitteilung des Notars an den Käufer zurückzugeben, in welcher die Erfüllung der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV bestätigt sind.

Die Erfüllungsbürgschaft ist innerhalb von zwei Wochen zurückzugeben, nachdem der Verkäufer unter gleichzeitiger Benachrichtigung des Notars dem Käufer mitgeteilt hat, dass der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann (sogenannte Abnahmereife). Verwahrt der Notar die Bürgschaften sind diese nur dann zurückzugeben, wenn der Käufer nicht innerhalb der vorgenannten Frist der Rückgabe schriftlich widerspricht. Erfolgt die Rückgabe durch den Käufer nicht fristgerecht oder widerspricht er unberechtigt, so trägt der Käufer sämtliche Kosten und Schäden, die dem Verkäufer aufgrund einer verspäteten Rückgabe der Bürgschaft entstehen, insbesondere eine dem Verkäufer in Rechnung gestellte Avalprovision und dem Verkäufer entstandenen Zinsschaden.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Eine Umkehr der Beweislast erfolgt nicht. Im Falle der Abtretung an Finanzierungsgläubiger ist es die Sache des Käufers, die Rückgabe der Bürgschaft im vorstehenden Sinne bei seiner Finanzierungsbank sicherzustellen.

2)
Sämtliche Kaufpreisraten sind auf ein Konto des Verkäufers bei der Gläubigerbank der in Abt. III noch einzutragenden Globalgrundschulden zu zahlen. Verkäufer tritt hiermit den Kaufpreisanspruch an diese Bank ab. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufpreis daher mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das vorgenannte Konto gezahlt werden kann. Der Verkäufer bleibt aber berechtigt, den Kaufpreis bei Fälligkeit weiterhin im eigenen Namen geltend zu machen. Es wird klargestellt, dass das Vorliegen der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht zu den Zahlungsvoraussetzungen gehört.

§ 4 Kaufpreisfinanzierung

1)
Um die Sicherung von Darlehen, die der Kaufpreisfinanzierung dienen, schon vor Eigentumsumschreibung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, aber für Rechnung des Käufers, das Kaufobjekt mit - ggf. sofort vollstreckbaren - Grundpfandrechten in Höhe des Kaufpreises samt Zinsen und etwaigen Nebenkosten zu belasten, ohne jedoch die persönliche Haftung oder Kosten zu übernehmen. Solche Belastungen übernimmt der Käufer mit Eigentumsumschreibung auch zur dinglichen Haftung. Alle hieran bis zur Eigentumsumschreibung entstandenen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises samt etwaiger Zinsen auf den Käufer - ggf. im angegebenen Anteilsverhältnis - übertragen; entsprechende Grundbuchberichtigung wird vorsorglich beantragt und bewilligt.

2)
Hinsichtlich dieser Grundpfandrechte vereinbaren die Vertragsparteien bereits jetzt, dass Zahlungsansprüche, durch die die Grundpfandrechte erstmalig valuiert werden, mit der Maßgabe an den Verkäufer abgetreten werden, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen in § 3 zu verwenden sind. Deshalb dürfen Gläubiger diese Grundpfandrechte bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises und der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer nur als Sicherheit für solche Zahlungen verwenden, mit denen der Kaufpreis bezahlt wird. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.

3)
Der Käufer weist die Gläubiger der Grundpfandrechte hiermit ausdrücklich und unwiderruflich an, die Zahlung in Höhe des Kaufpreises nur auf das in § 3 Ziff. 2 genannte Konto zu leisten.

§ 5 Baupflicht, Baubeschreibung, Sonderwünsche

1)
Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk gemäß der Baubeschreibung, Anlage 2 zu dieser Urkunde, herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung ermittelt, wobei die Terrassen und Balkone mit der Hälfte ihrer Flächen einberechnet werden.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2)
Das Bauvorhaben wird zügig durchgeführt. Die Fertigstellung der Wohnung wird bis zum angestrebt. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt innerhalb eines angemessenen Zeitraumes, spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Fertigstellung der Außenanlagen witterungsbedingt ist und daraus entstehende Verzögerungen vom Verkäufer nicht zu vertreten sind.

3)
Soweit die vorgenannten Vertragsunterlagen keine oder unbestimmte Angaben hinsichtlich notwendiger Leistungen enthalten, ist der Verkäufer gemäß § 315 BGB zur Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt. Der Verkäufer ist auch zu Änderungen der Bauausführung berechtigt, soweit diese durch behördliche Anordnungen, insbesondere Denkmalschutz- und/oder sonstigen Bauauflagen erforderlich werden.

Die von dem Verkäufer bestimmte Leistung muss mindestens von mittlerer Art und Güte sein und der Qualität der sonstigen Leistung entsprechen. Sie dürfen sich jedoch nicht objektiv wertmindernd auf das Bauwerk auswirken. Der vereinbarte Kaufpreis ändert sich dadurch nicht. Geringfügige Änderungen der angegebenen Wohn- oder Nutzflächen bis zu 3 % berühren den übrigen Vertragsinhalt, insbesondere den vereinbarten Kaufpreis, ebenfalls nicht.

4)
Der Käufer ist darauf hingewiesen, dass das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufgegenstandes in Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. dessen Bauleiter zu erfolgen hat, ansonsten auf eigene Gefahr geschieht. Zu Weisungen auf der Baustelle ist der Käufer nicht befugt.

5)
Bauliche Sonderwünsche können beim Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden.

§ 6 Besitzübergang, Übergabe und Abnahme

1)
Besitz, Nutzen, Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren gehen mit dem Tag der Abnahme der Wohnung auf den Käufer über. Nimmt der Käufer die Wohnung schon vor der offiziellen Übergabe eigenmächtig in Besitz oder nutzt er die Wohnung schon vorher, so treten die mit der Übergabe verbundenen Rechtswirkungen mit dem Tag der Inbesitznahme beziehungsweise des Nutzungsbeginns ein.

Die Übernahme der Wohnung hat die Wirkung der Abnahme gemäß § 640 BGB.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

2)

Die Eigentumswohnung, der Tiefgaragenstellplatz und der Kellerverschlag werden vor Bezug in einer gemeinsamen Besichtigung abgenommen. Der Verkäufer ist berechtigt, die Bezugsfertigkeit zu erklären, sobald die Eigentumswohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz und Kellerverschlag bezugsfertig fertiggestellt ist. Die Herstellung der Außenanlagen mit Ausnahme der Zugangswege ist nicht Voraussetzung für die Erklärung der Bezugsfertigkeit. Die Hauszugänge und die Tiefgarage nebst Keller müssen hergestellt sein.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher, mitzuteilen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welcher alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Der Käufer kann sich bei der Abnahme sowohl vertreten lassen als auch einen von ihm beauftragten Dritten hinzuziehen. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgestellten Mängel zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen. Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gilt der Kaufgegenstand mit dem vorgesehenen Abnahmetermin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde.

3)

Die Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, erfolgt vom Käufer. Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher, mitzuteilen. Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnen ist und in welcher alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Der Käufer kann sich bei der Abnahme sowohl vertreten lassen als auch einen von ihm beauftragten Dritten hinzuziehen. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgestellten Mängel zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen. Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gelten die Bauteile und Anlagen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, mit dem vorgesehenen Abnahmetermin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde.

4)

Mit Abnahme und Übergabe der Wohnung gilt der Käufer als Wohnungseigentümer der Wohnanlage insofern, als er von da an alle Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung und dem WEG gegenüber den anderen Miteigentümern und Miterwerbern übernimmt. Er ist damit volles Mitglied der Gemeinschaft. Insbesondere gilt dies für Abhaltung von Eigentümerversammlungen mit Stimmrecht und der Verpflichtung zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten. Bis zur Eigentumsumschreibung wird der Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, alle Rechte eines Eigentümers wahrzunehmen. Der Verkäufer verzichtet insoweit auf die Wahrnehmung eigener Rechte als NochEigentümer. Auch die Verpflichtungen aus dem noch abzuschließenden bzw. abgeschlossenen Verwaltervertrag werden übernommen. Der Verwalter wird ermächtigt, ab dem Monat des Besitzüberganges anteilige gemeinschaftliche Kosten beim Käufer anzufordern.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

§ 7 Haftung, Mängelrechte

1)
Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden; ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen die Löschung aller eingetragener Beschränkungen und Belastungen. Die Löschung der Vorbelastungen erfolgt auf Kosten des Verkäufers. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks werden hiermit ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Eignung des Grundstücks zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind.

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Leistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB, über das der Notar belehrt hat. Abweichend hiervon kann der Käufer zunächst nur Nacherfüllung verlangen; bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann der Käufer mindern. Das Recht, wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird ausgeschlossen, außer bei schweren Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Soweit Maßnahmen oder Veränderungen durch Auflagen der Bauaufsicht- oder Denkmalschutzbehörde erforderlich werden, ist eine entsprechende Bauausführung die vertragsgemäß geschuldete Leistung.

Alle Schadensersatzansprüche des Käufers wegen Sachmängeln am Gebäude werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts andere bestimmt ist. Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Garantien werden nicht abgegeben. Hiervon ausgenommen sind auch Körperschäden, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Für die eventuell mitverkauften beweglichen Sachen gilt die gesetzliche Regelung, jedoch werden Schadensersatzansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels - mit den vorstehenden Ausnahmen - ausgeschlossen.

Für Gebrauchsteile und sonstige Bauteile, die wegen bestimmungsgemäßen Verschleißes über eine nur begrenzte Nutzungsdauer verfügen und/oder ständig Wartung bedürfen, wie z.B.

- Anstriche, Wand- und Bodenbeläge,
- Beschläge an Fenstern und Türen,
- Armaturen der Sanitär- und Heizungsinstallation,
- Dichtungen, Schalter, Motoren (Aufzüge, Tore, etc.),
- elastische Fugendichtungen

leistet der Verkäufer nur Gewähr, wenn und soweit die gerügten Mängel nicht auf normalem Verschleiß, mangelnder oder unterlassener Wartung und/oder unsachgemäßem Gebrauch beruhen. Dem Käufer ist bekannt, dass das Kaufobjekt zum ganz überwiegenden Teil durch Handarbeit hergestellt wird, die eine allumfassende 100%-ige Einhaltung aller Planmaße und Normen ausschließt.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Geringfügige Abweichungen von den Planungen und Normen sind deshalb keine Mängel im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen. Als geringfügige Abweichungen von den Planmaßen und Normen bezeichnen die Parteien übereinstimmend beispielhaft: Haarrisse im Putz, geringfügige ästhetische Unebenheiten in Wand-, Decken- und Fußbodenflächen, geringfügige ästhetische Abweichungen, die die Funktion von Einrichtungen nicht beeinträchtigen, sichtbare arttypische Eigenschaften natürlicher Baumaterialien.

Dem Käufer ist auch bekannt, dass bei der Verwendung von Naturmaterialien wie z. B. Holz, u. a., Material- und Farbunterschiede auftreten können; dies stellt keinen Mangel dar und entspricht der vert-raglich vereinbarten Beschaffenheit.

Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwac-hungsarbeiten fünf Jahre ab der Abnahme. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mangelbedingte Ansprüche und Rechte bei gebrauchten unbeweglichen Sachen, also dem Grundstück, sechs Monate.

Mit den Beteiligten wurde die Einschränkung der Mängelrechte des Käufers eingehend erörtert. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des erworbenen Kaufgegenstandes nur die o. g. Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.

2)
Die Aufteilung des Kaufpreises in § 2 hat der Verkäufer nach bestem Wissen vorgenommen. Für even-tuelle Verschiebungen der Kaufpreisteile durch zukünftige Feststellungen der Finanzbehörden über-nimmt er keine Haftung. Ebenso wenig steht der Verkäufer dafür ein, dass der Käufer seine steuerlichen Vorstellungen im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag verwirklichen kann. Verkäufer sichert aber zu, für den Kaufgegenstand keine erhöhten Abschreibungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch zu nehmen oder genommen zu haben.

3)
Der Verkäufer macht hiermit dem Käufer das unwiderrufliche und unbefristete Angebot zur Abtretung sämtlicher Gewährleistungsansprüche gegen Subunternehmer und Lieferanten. Dieses Angebot kann der Käufer durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer insgesamt oder hinsichtlich einzelner Subunternehmer oder Lieferanten bis zum Ablauf der vereinbarten Gewährleistungsfrist annehmen.

4)
Hat der Käufer am Kaufobjekt Sonderwünsche selbst ausgeführt oder von Dritten, nicht von dem Verkäufer benannten Unternehmen ausführen lassen, verfällt für diese Sonderwünsche jeder Gewähr-leistungsanspruch gegen den Verkäufer.

§ 8 Vormerkung

1)
Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand wird die Eintragung einer Eigentumsvormerkung nach § 883 BGB zu seinen Gunsten im Grundbuch bewilligt und beantragt, bei mehreren Käufern im vereinbarten Gemeinschaftsverhältnis.

2)
Bewilligt und beantragt wird ferner schon heute die Löschung der Eigentumsvormerkung Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

§ 9 Auflassungspflicht

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung) zu erklären und zum Grundbuchamtlichen Vollzug zu bringen, wenn

- der Käufer seine sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Verkäufer aus diesem Vertrag erfüllt hat,

- Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum abgenommen sind,

oder aber dem Notar nachgewiesen wurde, dass der Verkäufer aus nicht vom Käufer zu vertretenden Gründen mit der Fertigstellung von Teilleistungen in Verzug geraten und deshalb der entsprechende Kaufpreisteil nicht fällig geworden ist.

Die Parteien vereinbaren, dass der Kaufgegenstand unter Ausnutzung der Vollmacht gemäß nachstehendem § 12 in einer Nachtragsurkunde an den Käufer aufgelassen wird, wobei die Voraussetzungen für die Auflassung dem amtierenden Notar schriftlich mitzuteilen und nachzuweisen sind.

§ 10 Rücktritt, Kündigung

Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die in § 12 genannten Notariatsangestellten, alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die bestimmt und geeignet sind, aufgrund dieses Vertrages eingetragene Rechte, welcher Art auch immer, im Grundbuch zu löschen. Verkäufer und Käufer werden darauf hingewiesen, dass es dazu ggf. der Zustimmung etwaiger Grundpfandrechtsgläubiger bedarf. Von dieser Vollmacht soll Gebrauch gemacht werden, wenn eine der Parteien ihre Rechte aus §§ 323 ff BGB geltend macht oder der Vertrag sonst nicht vollzogen wird, ohne dass dies vom Grundbuchamt nachzuprüfen wäre.

§ 11 Vollmachten

1)
Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die Notariatsangestellten, alle dienstansässig, Berlin, jeweils für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, unter Ausschluss jeder Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, die Auflassung zu erklären sowie alle sonstigen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zur Erreichung des Vertragszweckes erforderlich sein sollten; die Vollmacht umfasst die Befugnis, bei Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts alle Erklärungen abzugeben, die bestimmt und geeignet sind, aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch erfolgte Eintragungen zu löschen, der Notar belehrt darüber, dass es hierzu ggf. der Zustimmung bzw. Löschungsbewilligung eventueller Grundpfandrechtsgläubiger (Finanzierungsinstitut des Käufers) bedarf.

2)
Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, den Kaufgegenstand, beziehungsweise vor Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch auch das in der Vorbemerkung genannte Vertragsobjekt, mit den zur Finanzierung des Käufers erforderlichen Grundpfandrechten in

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Geringfügige Abweichungen von den Planungen und Normen sind deshalb keine Mängel im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen. Als geringfügige Abweichungen von den Planmaßen und Normen bezeichnen die Parteien übereinstimmend beispielhaft: Haarrisse im Putz, geringfügige ästhetische Unebenheiten in Wand-, Decken- und Fußbodenflächen, geringfügige ästhetische Abweichungen, die die Funktion von Einrichtungen nicht beeinträchtigen, sichtbare arttypische Eigenschaften natürlicher Baumaterialien.

Dem Käufer ist auch bekannt, dass bei der Verwendung von Naturmaterialien wie z. B. Holz, u. a., Material- und Farbunterschiede auftreten können; dies stellt keinen Mangel dar und entspricht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit.

Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten fünf Jahre ab der Abnahme. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mangelbedingte Ansprüche und Rechte bei gebrauchten unbeweglichen Sachen, also dem Grundstück, sechs Monate.

Mit den Beteiligten wurde die Einschränkung der Mängelrechte des Käufers eingehend erörtert. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des erworbenen Kaufgegenstandes nur die o. g. Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.

2)
Die Aufteilung des Kaufpreises in § 2 hat der Verkäufer nach bestem Wissen vorgenommen. Für eventuelle Verschiebungen der Kaufpreisteile durch zukünftige Feststellungen der Finanzbehörden übernimmt er keine Haftung. Ebenso wenig steht der Verkäufer dafür ein, dass der Käufer seine steuerlichen Vorstellungen im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag verwirklichen kann. Verkäufer sichert aber zu, für den Kaufgegenstand keine erhöhten Abschreibungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch zu nehmen oder genommen zu haben.

3)
Der Verkäufer macht hiermit dem Käufer das unwiderrufliche und unbefristete Angebot zur Abtretung sämtlicher Gewährleistungsansprüche gegen Subunternehmer und Lieferanten. Dieses Angebot kann der Käufer durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer insgesamt oder hinsichtlich einzelner Subunternehmer oder Lieferanten bis zum Ablauf der vereinbarten Gewährleistungsfrist annehmen.

4)
Hat der Käufer am Kaufobjekt Sonderwünsche selbst ausgeführt oder von Dritten, nicht von dem Verkäufer benannten Unternehmen ausführen lassen, verfällt für diese Sonderwünsche jeder Gewährleistungsanspruch gegen den Verkäufer.

§ 8 Vormerkung

1)
Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand wird die Eintragung einer Eigentumsvormerkung nach § 883 BGB zu seinen Gunsten im Grundbuch bewilligt und beantragt, bei mehreren Käufern im vereinbarten Gemeinschaftsverhältnis.

2)
Bewilligt und beantragt wird ferner schon heute die Löschung der Eigentumsvormerkung Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

§ 9 Auflassungspflicht

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung) zu erklären und zum Grundbuchamtlichen Vollzug zu bringen, wenn

- der Käufer seine sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Verkäufer aus diesem Vertrag erfüllt hat,
- Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum abgenommen sind, oder aber dem Notar nachgewiesen wurde, dass der Verkäufer aus nicht vom Käufer zu vertretenden Gründen mit der Fertigstellung von Teilleistungen in Verzug geraten und deshalb der entsprechende Kaufpreisteil nicht fällig geworden ist.

Die Parteien vereinbaren, dass der Kaufgegenstand unter Ausnutzung der Vollmacht gemäß nachstehendem § 12 in einer Nachtragsurkunde an den Käufer aufgelassen wird, wobei die Voraussetzungen für die Auflassung dem amtierenden Notar schriftlich mitzuteilen und nachzuweisen sind.

§ 10 Rücktritt, Kündigung

Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die in § 12 genannten Notariatsangestellten, alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die bestimmt und geeignet sind, aufgrund dieses Vertrages eingetragene Rechte, welcher Art auch immer, im Grundbuch zu löschen. Verkäufer und Käufer werden darauf hingewiesen, dass es dazu ggf. der Zustimmung etwaiger Grundpfandrechtsgläubiger bedarf. Von dieser Vollmacht soll Gebrauch gemacht werden, wenn eine der Parteien ihre Rechte aus §§ 323 ff BGB geltend macht oder der Vertrag sonst nicht vollzogen wird, ohne dass dies vom Grundbuchamt nachzuprüfen wäre.

§ 11 Vollmachten

1)

Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die Notariatsangestellten, alle dienstansässig, Berlin, jeweils für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, unter Ausschluss jeder Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, die Auflassung zu erklären sowie alle sonstigen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zur Erreichung des Vertragszweckes erforderlich sein sollten; die Vollmacht umfasst die Befugnis, bei Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts alle Erklärungen abzugeben, die bestimmt und geeignet sind, aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch erfolgte Eintragungen zu löschen, der Notar belehrt darüber, dass es hierzu ggf. der Zustimmung bzw. Löschungsbewilligung eventueller Grundpfandrechtsgläubiger (Finanzierungsinstitut des Käufers) bedarf.

2)

Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, den Kaufgegenstand, beziehungsweise vor Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch auch das in der Vorbemerkung genannte Vertragsobjekt, mit den zur Finanzierung des Käufers erforderlichen Grundpfandrechten in dem von den Gläubigern verlangten Umfang bis zur Höhe des Kaufpreises zu belasten, für den Käufer die persönliche Schuldhaft bezüglich der Darlehensforderungen samt Nebenleistungen zu erklären, Schuldbekennnisse abzugeben - für mehrere als Gesamtschuldner -, den Käufer und den Verkäufer der sofortigen dinglichen und den Käufer der persönlichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, und alle zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen einschließlich Rücktritt der Eigentumsvormerkung abzugeben, auch insofern, als die Eigentumsvormerkung hinter eventuell noch zu bestellende Globalgrundschulden, die nur der Finanzierung des Bauvorhabens dienen dürfen, zurücktreten soll.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Der beurkundende Notar darf den Antrag auf Eintragung der gemäß dieser Belastungsvollmacht bestellten Grundpfandrechte im Grundbuch nur selbst stellen und zwar erst dann, wenn ihm der Gläubiger schriftlich bestätigt hat, dass - bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises - das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwandt wird, als der Gläubiger tatsächlich Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet hat und im Falle der Rückabwicklung des Vertrages eine Löschungsbewilligung Zug um Zug gegen Rückzahlung gegebenenfalls schon an den Verkäufer ausgezahlter Kaufpreisteile erteilt werden wird.

3)
Der Käufer erteilt gegenüber dem Verkäufer seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen von Raumeinheiten, zur Zusammenlegung, Unterteilung, Anpassung der Miteigentumsanteile, zur Begründung von Sondernutzungsrechten, insbesondere durch Zu-/Ausweisung von Terrassenflächen, zur Überführung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum, Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt, sowie zu Nutzungsänderungen der einzelnen Raumeinheiten. Zu diesem Zweck bevollmächtigen der Käufer und der Verkäufer die vorgenannten Notariatsangestellten je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich, die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung bis zur Eigentumsumschreibung aller Einheiten noch abzuändern oder zu ergänzen.

Die Bevollmächtigten sind beauftragt und ermächtigt, alle im Zusammenhang mit einer solchen Änderung bzw. Teilung erforderlichen Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge zu stellen, insbesondere im Namen des Käufers der Änderung bzw. der Ergänzung der Teilungserklärung zuzustimmen. Die Bevollmächtigten sind insbesondere weiter ermächtigt und berechtigt, Identitätserklärungen hinsichtlich des Kaufgegenstandes abzugeben und auch mit verbindlicher Kraft für die Parteien den Kaufgegenstand neu zu bestimmen. Schließlich dürfen die Bevollmächtigten den Vertragsgegenstand auch mit Dienstbarkeiten, Reallasten und Benutzungsregelungen belasten. Solche aufgrund Vollmacht bestellten Beschränkungen in Abt. II sind vom Käufer auch nach Eigentumsumschreibung als nicht wertmindernd zu übernehmen.

4)
Von dieser Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Verkäufer noch Miteigentümer des vertragsgegenständlichen Anwesens ist, dem Käufer keine Kosten entstehen, das Sondereigentum sowie etwaige Sondernutzungsrechte des Käufers nicht beeinträchtigt werden und wenn das für die Nutzung des Sondereigentums bzw. des Sondernutzungsrechts erhebliche Gemeinschaftseigentum, insbesondere Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt wird. Diese Bestimmung ist jedoch nicht Inhalt der vorstehenden Vollmacht; somit ist die Einhaltung dieser Bestimmung nur vom Notar zu beachten, nicht jedoch vom Grundbuchamt zu überprüfen.

Von den o.g. Vollmachten kann nur vor dem beurkundenden Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit Vollzug der Auflassung nach dieser Urkunde im Grundbuch und ist jederzeit widerruflich.

5)
Der Käufer erteilt dem Verkäufer Vollmacht, für ihn alle Erklärungen gegenüber Behörden im Zusammenhang mit der Beantragung einer Bescheinigung nach § 7 h EstG abzugeben.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

§12 Wohngeld

Vom Tage der Übergabe an hat der Käufer Wohngeld an den Verwalter der Eigentümergeinschaft zu zahlen. Der Verkäufer stellt den Käufer von sämtlichen etwaigen Nachzahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft frei für die Zeit bis zur Übergabe.

Der Käufer unterwirft sich bis zu einem - angenommenen - einjährigen Wohngeldbetrag in Höhe von €, auch wenn nur Teilbeträge geschuldet werden, gegenüber den übrigen Eigentümern als Gesamtgläubiger, diese vertreten durch den Verwalter, sowie gegenüber dem Verwalter, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und in den Kaufgegenstand mit der Maßgabe, dass die Zwangsvollstreckung auch gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist.

§ 13 Sonstiges, weitere Vereinbarungen

- 1)
Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie etwaige Zusicherungen des Verkäufers bedürfen gem. § 311 b BGB grundsätzlich immer der notariellen Beurkundung. Besteht ausnahmsweise keine gesetzliche Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart. Die Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nicht beurkundeten Nebenabreden bestehen und gelten.
- 2)
Der Käufer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Zurückbehaltungsrechte können nur aus diesem Vertragsverhältnis geltend gemacht werden.
- 3)
Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
- 4)
Soweit die Parteien den Notariatsangestellten Vollmachten erteilt haben, vereinbaren sie folgendes:
Ein Widerruf ist ausschließlich dem beurkundenden Notar gegenüber zu erklären. Die Vollmachtgeber ermächtigen den Notar, für sie Feststellungen über den Fortbestand der Vollmacht zu treffen.
- 5)
Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentumes und der Benutzung desselben und des Sondereigentumes ergibt sich aus der dem Käufer bekannten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, in welcher auch die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Verwaltung der gesamten Wohnanlage geregelt sind. Der Käufer erklärt die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung mit der darin erfolgten Benutzungs- und Verwaltungsregelung und den daraus sich für sein Wohnungseigentum ergebenden Beschränkungen als für sich verbindlich.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

§14 Vollzug, Hinweise

- 1)
Die Vertragsbeteiligten beantragen die Erteilung aller zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen. Der Notar wird beauftragt, diese einzuholen. Alle etwa erforderlichen Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein. Der amtierende Notar wird ermächtigt, die Genehmigungserklärungen mit Wirkung für und gegen sämtliche Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen.
- 2)
Der Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Vollzugsanträge zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen oder zurückzunehmen und auch den Teilvollzug einzelner Anträge zu veranlassen.
- 3)
Die Beteiligten werden vom Notar darauf hingewiesen,
 - a) dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und dass solche Abreden zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen;
 - b) dass der Grundbesitz und damit der jeweils im Grundbuch eingetragene Eigentümer für Rückstände an öffentlichen Lasten, wozu auch die Erschließungskosten gehören, haftet;
 - c) dass das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn die Urkunde über die Auflassung errichtet ist, erforderliche Genehmigungen erteilt sind, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt und alle Kosten bezahlt sind.

Weiter belehrt der Notar über den üblichen Inhalt von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden, insbesondere der vom Käufer zu übernehmenden persönlichen Schuldverpflichtungen und der Zwangsvollstreckungsunterwerfung in sein gesamtes Vermögen sowie über Inhalt und Bedeutung der Regelungen über Grundpfandrechtszins und Nebenleistungen. Der Notar hat den Käufer nachdrücklich darauf hingewiesen, bei der Beurkundung seiner Finanzierungsgrundpfandrechte persönlich mitzuwirken, um die Möglichkeit nochmaliger notarieller Belehrung wahrnehmen zu können. Die den vorbenannten Notartitarbeitern erteilte Belastungsvollmacht soll von diesen nur ausgeübt werden, wenn die Anwesenheit des Käufers bei der Beurkundung aus besonderen persönlichen Gründen nicht möglich ist und dieser deshalb dem Notar einen entsprechenden Auftrag zur Beurkundung mit den bevollmächtigten Angestellten erteilt.

Der Notar belehrt über die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG. Der Käufer bestätigt, dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand dieser Beurkundung auseinanderzusetzen. Die heutige Beurkundung findet auf seinen ausdrücklichen Wunsch statt. Dem Käufer ist bekannt, dass er die von ihm bei der Grundschuldbestellung und der Auflassung abzugebenden Erklärungen persönlich abgeben kann, falls er dies wünscht.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin:

Gegenstand und Grundlage des Kaufvertrages sind nur die in diesen enthaltenen Erklärungen. Makler, Vertriebsbeauftragte des Verkäufers oder sonstige Dritte sind nicht Erfüllungsgehilfen des Verkäufers. Ihren Erklärungen kommt keine rechtsverbindliche Bedeutung zu. Die Haftung des Verkäufers für Erklärungen von Maklern, Vertriebsbeauftragten oder sonstigen Dritten wird daher vollständig ausgeschlossen.

BAUBESCHREIBUNG

Schleusenstraße / Neustadt in 17291 Prenzlau

Der Verkäufer hat dem Käufer darauf hingewiesen, dass der Kauf und die Vermietung einer Immobilie mit wirtschaftlichen Risiken verbunden sind. Der Verkäufer hat keine Zusicherungen über die Wertentwicklung der Immobilie abgegeben, da diese von Standortentwicklungen, Marktveränderungen und ähnlichem abhängig ist. Dem Käufer ist bekannt, dass die Miethöhe Veränderungen unterliegt.

Der Verkäufer hat auch keine Zusagen hinsichtlich der Renditeerwartung des Käufers gemacht. Dem Käufer ist bekannt, dass Renditeerwartungen von der Entwicklung der Zinsen, von steuerlichen Bestimmungen, von mietrechtlichen Bestimmungen und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung abhängig sind. Darüber hinaus können Instandhaltungskosten entstehen sowie Kosten für notwendige, vom Gesetzgeber zukünftig verordnete Modernisierungsmaßnahmen.

§ 15 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges, sowie eventueller Nachtragsurkunden und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Stand 01.11.2017

Gezeichnet: KD Keßler Development Bauträger GmbH

Ihre Ansprechpartner für etwaige Rückfragen sind:

Verkäufer:
KD Keßler Development Bauträger GmbH
Lützlöwer Damm 3a
17291 Uckerfelde OT Hohengüstow

PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

IHRE ANSPRECHPARTNER

Vertrieb:

Weinreich Baubetreuungs GmbH
Holsteinische Straße 39
12161 Berlin
Tel. 030 / 801 065 54 Frau Petra DeLaine
Fax. 030 / 856 038 45
Funk 0176 / 218 39 195 Herr Maxim Weinreich
E-Mail: petra.delaine@ow-bb.de
maxim.weinreich@ow-bb.de

Planung:

Dipl.-Ing. Oliver Weinreich & Partner, Architekten
Holsteinische Straße 39
12161 Berlin
Tel. 030 / 801 077 43
Fax. 030 / 856 038 45
Funk 0177 / 400 37 94 (Herr Oliver Weinreich)
E-Mail: oliver.weinreich@ow-bb.de

