

Verhandelt

zu Esens am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Graf Theodor Jacobs

in Esens

erschieden heute:

Herr _____, geb. am _____,
handelnd als Vertreter mit Vertretungsmacht unter Bezugnahme auf die im Original
vorliegende Grundstücksverkaufsvollmacht vom 25.07.2019 (UR 241/2019 des
beurkundenden Notars), von der eine beglaubigte Ablichtung als Anlage zu dieser Urkunde
genommen wird für

Firma Neuland blau Langeoog GmbH & Co. KG (AG Oldenburg HRA 206178), diese vertr. d.
d. Norddeutsche Bau NB Verwaltung GmbH (AG Oldenburg HRB 241), Stau 144,
26122 Oldenburg

- zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis –
- nachstehend Verkäufer genannt -

- zur Gewissheit des Notars ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis –
- nachstehend Käufer genannt –

und baten um die Beurkundung eines

Kaufvertrages über Bruchteilseigentum

nachdem sie die Frage des Notars, ob er oder eine mit ihm beruflich verbundene Person in einer
Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war
oder ist (§ 3 I, 1 Ziffer 7 BeurkG) verneint und der Käufer zudem bestätigt hat, diesen Vertrag
vor mehr als 2 Wochen gemäß § 17 Abs. 2 BeurkG von dem beurkundenden Notar zugesandt
erhalten zu haben. Er konnte sich umfassend über Inhalt und Auswirkungen des Vertrages
sowie über die Finanzierung informieren.

Es wird versichert, dass die Grundstücksverkaufsvollmacht nicht widerrufen ist.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von

Langeoog

Blatt 593

verzeichneten Grundbesitzes, bestehend aus den Flurstücken 139/12, 141, 140/4 und 142/1, jeweils der Flur 10 der Gemarkung Langeoog zur Gesamt-Größe von 5.748 qm mit den aufstehenden Gebäuden Friesenstraße 1, 1a, 1b, 3 und 5, und zwar zu 991,5/1000 Anteil.

Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 9: Belastung jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:

a) die Benutzung des Grundstücks ist geregelt.

b) Die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden.

Gemäß Bewilligung vom 16.09.2019 (UR 302/2019, Notar Graf Jacobs)
eingetragen am 20.07.2020

Abt. III

lfd. Nr. 4: 17.700.000,00 € brieflose Grundschuld nebst 15 % Jahreszinsen zugunsten der
Norddeutsche Landesbank Girozentrale in Hannover

Auf die Aufnahme der weiteren Grundbuchtatbestände wird verzichtet.

3. Der Verkäufer hat den Grundbesitz in Bruchteilsanteile aufgeteilt gem. der Urkunde des Notars Graf Theodor Jacobs in Esens vom 16.09.2019 – **Bruchteilsteilungserklärung** – (UR-Nr. 302/2019), vom 27.01.2020 - **Ergänzungsurkunde** – (UR-Nr. 41/2020) und vom 13.02.2020 - **Ergänzungsurkunde** – (UR-Nr. 80/2020) und wird diese Bruchteilsanteile gesondert veräußern. Jedem Bruchteilsanteil wird jeweils das ausschließliche Nutzungsrecht an bestimmten Räumen sowie evtl. Teilen des Grundstücks oder Gebäude zugewiesen. Die Parteien sind von dem beurkundenden Notar darüber unterrichtet, dass eine Aufteilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht möglich ist, da die Inselgemeinde Langeoog durch rechtswirksame Satzung eine entsprechende Grundstücksteilung untersagt hat. In der Bruchteilsteilungserklärung sind einzelnen Miteigentumsanteilen gesonderte Nutzungsrechte zugewiesen. Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft ist auf Dauer ausgeschlossen. Der Notar hat darauf

hingewiesen, dass dies nicht gegenüber dem Insolvenzverwalter und einem Aufhebungsanspruch nach § 749 Abs. 2 BGB und einem vollstreckenden Gläubiger gilt. In der Bruchteilsteilungserklärung sind die jeweils zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Räume mit gleicher Ziffer gekennzeichnet.

Gleichzeitig wurden in Abschnitt B der Bruchteilsteilungserklärung die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung (VBO) festgelegt.

Es handelt sich um eine **Mehrhausanlage**. Die vier Häuser Friesenstraße 1a und 1b, Friesenstraße 3 und Friesenstraße 5 verfügen über eine teilweise eigenständige Infrastruktur in baulichem und technischem Bereich. Aus diesem Grunde ist mit der Bruchteilsteilungserklärung eine weitestgehend mögliche wirtschaftliche Trennung dieser Häuser herbeigeführt.

Die gesamte Mehrhausanlage dient im Wesentlichen der Vermietung an Feriengäste und wird von einem Unternehmen bewirtschaftet, was unter anderem auch die Vermietung der Wohneinheiten beinhaltet. Es besteht die Möglichkeit der Eigennutzung der Einheiten 63, 64, 65, 66 und 67 des Hauses 5 in der Form, dass diese ausschließlich als Dauerwohnraum für Mitarbeiter genutzt werden. Die jeweiligen Bewohner sind von der Nutzung der Allgemeinflächen (blau markierte Flächen der Gemeinschaftsanlage bis auf oberirdische Zuwegung) sowie des Hauses 1 ausgeschlossen. An den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten dieser nicht nutzbaren Bereiche der Gemeinschaftsanlage sind die Teileigentümer dieser Wohneinheiten im Gegenzug nicht zu beteiligen.

Vertragsgegenstand ist der Verkauf des Miteigentumsanteils, verbunden mit dem ausschließlichen Recht zur gesonderten Nutzung an bestimmten Räumen sowie evtl. Grundstücksteilen und einem gemeinschaftlichen Nutzungsrecht gemeinsam mit den Eigentümern des jeweiligen Hauses an weiteren Gebäudeteilen dieses Hauses sowie gemeinsam mit allen Eigentümern an weiteren Gebäude- bzw. Grundstücksteilen.

Vertragsgegenstand sind zudem ein Möbelpaket sowie Handwerkerleistungen gem. der Urkunde des Notars Graf Theodor Jacobs in Esens vom 19.09.2019 (UR-Nr. 306/2019) – Leistungsbeschreibung -.

§ 2

Leistung

1. Der Verkäufer verkauft hiermit einen /1000 Bruchteilsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Einheit Nr. , (einschl. Balkon/Terrasse/Abstellraum außerhalb der Wohnung), im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. bezeichnet mit allen Rechten und Bestandteilen an den Käufer (und zwar je zur ideellen Hälfte). Ohne Anrechnung auf den Kaufpreis wird übernommen die im Grundbuch eingetragene Belastung in Abt. II lfd. Nr. 9 (Ausschluss der Auflösung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB sowie Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB).
2. Weiterhin gehören zum Vertragsgegenstand Handwerkerleistungen sowie das Möbelpaket gem. der in § 1 aufgeführten Leistungsbeschreibung des Notars Graf Theodor Jacobs in Esens vom 19. September 2019 (UR-Nr. 306/2019).
3. Der Käufer versichert, dass ihm sowohl die Bruchteilsteilungserklärung vom 16.09.2019 (UR-Nr. 302/2019), die Ergänzungsurkunden vom 27.01.2020 (UR-Nr. 41/2020) und 13.02.2020 (UR-Nr. 80/2020) sowie die Leistungsbeschreibung vom 19. September 2019 (UR-Nr. 306/2019), jeweils des beurkundenden Notars vorliegen und vollinhaltlich bekannt sind. Der Käufer erkennt diese als verbindlich an. Die Vertragsbeteiligten verzichten darauf, die Urkunden vom 16.09.2019 (UR-Nr. 302/2019), 27.01.2020 (UR-Nr. 41/2020), 19.09.2019 (UR-Nr. 306/2019) sowie vom 13.02.2020 (UR-Nr. 80/2020) diesem Protokoll als Anlage beizufügen; auf diese Urkunden wird vielmehr verwiesen.
4. Soweit Bestimmungen dieser Teilungserklärung nicht Inhalt des Bruchteilsigentums geworden sind, werden alle hierin enthaltenen Verpflichtungen übernommen mit der Zusage, diese Verpflichtungen auch eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
5. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass etwaige Beschlüsse der Bruchteilsigentümer verbindlich sind. Es wird zugesichert, dass keine Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vorliegen, die noch nicht vollständig durchgeführt und abgewickelt worden sind, insbesondere über Sonderumlagen. Auf die Vorlage eines Wirtschaftsplanes für das laufende Jahr wird verzichtet.
6. Der Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern (Vorschüsse, Instandhaltungsrücklage, Zinsen usw.) geht ohne Erstattung und ohne Einfluss auf den Kaufpreis über. Es wird versichert, dass Zahlungsrückstände gegenüber der Gemeinschaft nicht bestehen.
7. Der Notar hat auf die Verpflichtung zur Zahlung von monatlichem Hausgeld hingewiesen.

8. Der Käufer genehmigt vorbehaltlos die Aufteilung in Bruchteilseigentum mit Ausschluss der Rechte auf Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft, die bisherigen Beschlüsse der Eigentümerversammlungen sowie den abgeschlossenen Verwaltervertrag und verpflichtet sich, dem Verwalter die gleichen Vollmachten zu erteilen, wie sie der Verkäufer eingeräumt hat. Ferner tritt der Käufer in die mit dem Verwalter und in die von diesem oder von der Gemeinschaft sonst geschlossenen Verträge uneingeschränkt ein.
9. Der Verkäufer hat bereits für den Käufer folgende Verträge abgeschlossen, die dem Käufer bekannt sind und in deren Rechte und Pflichten er bezüglich des Vertragsgegenstandes eintritt:
 - a) Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum mit der Firma KUBON Immobilien GmbH
 - b) Verwaltervertrag für das Sondereigentum (Apartment) mit der Firma KUBON Immobilien GmbH

Um die zentrale Vermietung der verfügbaren Ferieneinheiten sicherzustellen, verpflichtet sich der Käufer, dies ausschließlich über einen zentralen Betreiber der Gesamtanlage durchzuführen. Der Käufer bevollmächtigt den Verwalter des Sondereigentums (Apartment), mit einem gewerblichen Betreiber des Apartmenthauses Miet-, Pacht- oder Managementverträge zu marktgerechten Preisen abzuschließen, die die Nutzung der in § 2 Ziffer 1 genannten Einheit sowie des Gemeinschaftseigentums regeln. In diesen Fällen ist das vorrangige Ziel der Verträge die Vermietung der Einheiten als Ferienapartments. Der Käufer verpflichtet sich, eine eigene Vermietung der Ferieneinheit zu unterlassen. Der Käufer verpflichtet sich, diese Verpflichtung ebenfalls seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 3

Gegenleistung

Der Kaufpreis beträgt

für das Bruchteilseigentum netto	€
für das Möbelpaket (€ netto) zzgl.	
16 % Umsatzsteuer (€)	€
Gesamtkaufpreis	€
(in Worten:	Euro)

Bezüglich der Vertragsgegenstände Bruchteilseigentum soll auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet werden, so dass in Bezug auf die Umsatzsteuer folgendes gilt:

Der Kaufpreis für das Bruchteilseigentum ist ein Nettokaufpreis und umfasst keine Umsatzsteuer. Der Kaufpreis ist aufgrund des nachfolgenden Verzichts auf die Umsatzsteuerbefreiung umsatzsteuerpflichtig. Die Umsatzsteuer fällt in gesetzlicher Höhe an. Der Käufer garantiert, dass er Unternehmer nach § 2 UStG ist, da der Vertragsgegenstand als Ferienwohnung an ständig wechselnde Gäste vermietet wird. Der Vertragsgegenstand wird vollständig seinem Unternehmen zugeordnet. Der Verkäufer erklärt, dass er auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 9a UStG (§ 9 Abs. 1 UStG) verzichtet. Die Umsatzsteuer wird im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer nicht geschuldet. Vielmehr schuldet der Käufer nach § 13b Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 S. 1 UStG als Leistungsempfänger die Umsatzsteuer gegenüber dem für ihn zuständigen Finanzamt. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer bei Besitzübergang eine den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes entsprechende Rechnung auszustellen.

Bezüglich des Mobiliars wird folgendes vereinbart:

Bei der Lieferung des Möbelpakets handelt es sich um eine steuerpflichtige Lieferung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG. Der hierauf entfallende Kaufpreisanteil ist ein Bruttopreis und beinhaltet die gesetzliche Umsatzsteuer. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer bei Besitzübergang auf der Grundlage des vorstehenden Kaufpreises eine den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes entsprechende Rechnung mit Umsatzsteuerausweis für das Möbelpaket auszustellen.

1. Der Käufer unterwirft sich, mehrere als Gesamtschuldner, wegen des geschuldeten Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung darf nach Fälligkeit ohne weitere Nachweise erteilt werden gemäß dem Inhalt des Mitteilungsschreibens des Notars über die Vorlage der Fälligkeitsvoraussetzungen.
2. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar (Zahlungseingang auf Empfängerkonto) unverzüglich, nachdem der Notar bestätigt hat, dass
 - die nachstehend beurkundete Auflassungsvormerkung im Range nach den in § 1 bezeichneten Rechten und solchen Rechten, die mit Zustimmung des Käufers verzeichnet werden, eingetragen ist,
 - das Negativattest der Gemeinde hinsichtlich ihrer Vorkaufsrechte vorliegt,

- alle Unterlagen vorliegen, um den verkauften Bruchteil von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor der Eigentumsvormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden. Diese Unterlagen müssen auflagenfrei oder unter Auflagen vorliegen, zu deren Erfüllungen der Kaufpreis ausreicht.
3. Um die Lastenfreistellung sicherzustellen, wird folgendes vereinbart:
Käufer und Notar brauchen nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängt, berechtigt sind. Soweit solche Auflagen reichen, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung, nicht durch sonstige Leistungen an den Verkäufer oder an Dritte bezahlt werden. Der Notar wird unwiderruflich bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für alle Vertragsteile entgegenzunehmen und zu verwenden, bei Bestellung von Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises auch zugunsten der Grundschuldgläubiger. Alle Rechte und Ansprüche, die mit den zu beseitigenden Belastungen des verkauften Grundbesitzes zu tun haben, werden schon jetzt auf den Käufer übertragen. Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis gezahlt ist.
 4. Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das Konto des Verkäufers bei der Norddeutsche Landesbank – Girozentrale -
IBAN: DE69 2905 0000 2002 2373 93.
 5. Verzugsregelung
Der Käufer kommt ohne weitere Mahnung in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars, spätestens jedoch zum Fälligkeitszeitpunkt zahlt.
Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt und sich halbjährlich verändern kann.

§ 4

Besitz, Übergabe, Lasten

Eintritt in die Bruchteils-Eigentümergeinschaft

1. Die Besitzübergabe erfolgt am Tag der vollständigen Zahlung des Kaufpreises. Gleichzeitig gehen Nutzungen, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung und die mit dem Besitz verbundene Haftung auf den Käufer über. Grundsteuer und sonstige laufende Lasten des Vertragsbesitzes trägt der Käufer ab diesem Tage.

2. Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus der Bruchteilsteilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.

Ein Wohngeld für das Vertragsobjekt hat bis zum Besitzübergang der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

§ 5

Gewährleistungen und Abnahme

1. Das Kaufobjekt wird frei von im Grundbuch eingetragenen, in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen und frei von sonstigen, nicht übernommenen privatrechtlichen Bindungen übertragen.
2. Die Baulast betreffend des Flurstücks 139/12 Flur 10 der Gemarkung Langeoog, verzeichnet im Baulastenblatt Nr. 3448 Seite 1 ist dem Käufer bekannt.
3. Weitergehende Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Mängel werden ausgeschlossen, gleichgültig, ob solche bereits vorhanden sind oder bis zum Besitzübergang entstehen. Dies gilt insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwendbarkeit und Ertrag. Der Objektzustand wurde bei der Preisfindung berücksichtigt. Die Gefahr von Brandschäden, Wasserschäden und Elementarschäden bleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Verkäufer. Bis dahin ist der Verkäufer verpflichtet, den Vertragsgegenstand ordnungsgemäß zu verwalten.

Der vorstehend vereinbarte Ausschluss von Rechten des Käufers wegen offener oder verborgener Mängel gilt nicht:

- a) Bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und außerdem nicht bei grobem Verschulden,
- b) Für Rechte wegen Sachmängeln mitverkaufter beweglicher Sachen; wegen solcher bleiben aber Schadenersatzansprüche, die nicht auf a) beruhen, ausgeschlossen. Ferner wird die Verjährungsfrist für Rechte wegen etwaiger Sachmängel gebrauchter beweglicher Sachen von 2 Jahren auf 1 Jahr verkürzt.

Soweit die Einheit eine Abstellfläche im Kellerbereich oder Spitzboden haben sollte, wird vom Verkäufer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei diesen Flächen

bauordnungsrechtlich nicht um Wohnflächen handelt und diese somit nicht zu Wohnzwecken, sondern nur als Abstellflächen verkauft werden.

4. Die Gewährleistungsrechte des Käufers im Zusammenhang mit dem neuwertigen Mobiliar richten sich nach Kaufvertragsrecht des BGB.
5. Die Gewährleistungsansprüche des Käufers betreffend der Renovierungsarbeiten richten sich nach dem Werkvertragsrecht des BGB. Der Vertragsgegenstand ist bereits fertiggestellt. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt.

Der Käufer und der Verkäufer erklären hiermit sowohl für das Gemeinschaftseigentum als auch für das Sondereigentum die Abnahme. Über die Folgen der Abnahme hat der Notar belehrt.

6. Die Beteiligten vereinbaren, dass die Kosten der Erschließungsanlagen im weitesten Sinne, die bis zum heutigen Tage tatsächlich erstellt worden sind, unabhängig von der Fälligkeit von dem Verkäufer zu tragen sind. Kosten, die dem Grunde nach später entstehen, werden von dem Käufer getragen. Es wird versichert, dass zurzeit keine Kosten für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne dem Grunde nach entstanden oder fällig sind.
7. Soweit aus der Renovierung des Vertragsgegenstandes und im Zusammenhang mit dem mitverkauften neuwertigen Mobiliar darüber hinaus noch Gewährleistungsansprüche gegen Dritte bestehen, werden diese hiermit an den Käufer abgetreten. Die Abtretung wird ausdrücklich angenommen.

§ 6

Grundbuchanträge

1. Die Parteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand auf den Käufer übergehen soll (und zwar je zur ideellen Hälfte). Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch, verzichten jedoch auf ihr eigenes Antragsrecht. Nur der Notar soll die Eintragung des Eigentumswechsels beantragen.
2. Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch. Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass ohne seine Zustimmung keine Zwischeneintragungen erfolgt sind oder Eintragungsanträge vorliegen.

3. Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abt. II und Abt. III des Grundbuches und bewilligen die Löschung auch, soweit sie nicht selbst berechtigt sind.
4. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

§ 7

Kosten – Grunderwerbsteuer

1. Die Kosten dieser Urkunde, etwa erforderlicher Nachtragsurkunden und ihres Vollzuges sowie die Kosten etwa erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.
2. Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung der Grunderwerbsteuer unverzüglich nach Aufforderung des Finanzamtes und zwar unabhängig von der eingeräumten Zahlungsfrist.

§ 8

Weitere Vereinbarungen, Vollmachten

1. Kaufpreisfinanzierungsvollmacht

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundschulden (§ 800 ZPO) zugunsten deutscher Kreditinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

- a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungs-erklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten auf das Konto des Verkäufers bei der Norddeutsche Landesbank – Girozentrale -
IBAN: DE69 2905 0000 2002 2373 93.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche hieran werden hierdurch mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer, übertragen.

Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

e) Der Verkäufer erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zur Grundpfandrechtsbestellung zu vertreten und den Rangrücktritt bzgl. der Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellungsurkunde bei dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter beurkundet oder entworfen wird und in der Bestellungsurkunde die vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

f) Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung der Grundschuld auf den gesamten Flurstücken 139/12, 141, 140/4 und 142/1, jeweils der Flur 10 der Gemarkung Langeoog mit dem Vorbehalt, dass wegen der 66 anderen Bruchteilseigentumseinheiten im gleichen Rang Grundschulden bis zu einer Höhe des jeweiligen Kaufpreises nebst bis zu 18 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % auf den Grundschuldbetrag eingetragen werden können. Die Vertragsparteien vereinbaren unwiderruflich die Umschreibung dieser Grundschuld auf den Anteil des Käufers sobald die grundbuchlichen Voraussetzungen geschaffen sind, also eine Unterteilung für den Vertragsgegenstand auf dem bestehenden Grundbuchblatt

eingrichtet ist. Sie bewilligen ausdrücklich die Pfandfreigabe hinsichtlich des zwischenzeitlich belasteten gesamten Flurstückes und beantragen die Umschreibung auf den Vertragsgegenstand nach Vorliegen der grundbuchlichen Voraussetzungen.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen den Rangrücktritt der zugunsten des Käufers sowie zugunsten anderer zukünftiger Eigentümer eingetragener Auflassungsvormerkungen gegenüber der zu bestellenden Grundschuld.

Weitere Erklärungen können von den Bevollmächtigten gem. § 8 Ziffer 2 abgegeben werden.

2. Durchführungsvollmacht

Jeder der Vertragsparteien erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die von diesem Vertrag unabhängige, jederzeit ganz oder teilweise übertragbare Vollmacht, und zwar an jede für sich gesondert, an die Notariatsassistentinnen Imke Fischer und Maike Thielert, beide geschäftsansässig Steinstraße 42, 26427 Esens, jegliche Erklärungen abzugeben, die nach ihrem Ermessen zur Durchführung einschließlich Auflassung sowie zur Ergänzung, Änderung oder Aufhebung dieses Vertrages und zum Vollzug derartiger Erklärungen erforderlich sind. Die Vollmacht gilt im Außenverhältnis gegenüber Dritten unbeschränkt. Im Innenverhältnis dürfen die Bevollmächtigten über die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen hinaus nur nach vorheriger Anweisung tätig werden. Der Anweisungsnachweis ist Dritten nicht vorzulegen.

3. Verkäufervollmacht

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

- a) die Bruchteilsteilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
- b) Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrtrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zu Gunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten Abt. III des Grundbuches zu verschaffen,
- c) Baulasten zu bewilligen,
- d) und diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Bruchteilseigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. Notar und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überprüfen hat. Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Bruchteilseigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Käufer.

4. Rücktrittsvorbehalt

Für den Fall, dass über das Vermögen eines der an diesem Vertrag Beteiligten ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eingeleitet wird, wird dem jeweils anderen Vertragsbeteiligten ein Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag eingeräumt, und zwar bis zur vollzogenen Grundbuchumschreibung.

5. Rücktrittsrecht und besondere Vollmacht

Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Käufer den Kaufpreis nach Fälligkeit trotz gesonderter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht innerhalb der Nachfrist gezahlt hat. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Löschung der vorstehend beurkundeten Auflassungsvormerkung zu bewilligen. Diese Erklärung muss vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter abgegeben werden. Dieser wird übereinstimmend angewiesen, die Löschungsbewilligung dem Grundbuchamt nur vorzulegen, wenn der Verkäufer nachweist, dass er vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und der Käufer dem Notar trotz schriftlicher Aufforderung an die zuletzt angegebene Anschrift nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis innerhalb der vom Verkäufer gesetzten Nachfrist gezahlt worden ist. Frühestens jedoch darf die Löschungsbewilligung 2 Monate nach Übersendung der Fälligkeitsmitteilung des Notars an den Käufer bzw. bei Vereinbarung eines festen Zahlungstermins – 2 Monate nach diesem Termin – dem Grundbuchamt vorgelegt werden.

§ 9

Aufträge zur Vertragsdurchführung

1. Nach Hinweis auf gesetzliche Vorkaufsrechte, eventuell weiter erforderliche Genehmigungen sowie der gesamtschuldnerischen Haftung der Parteien wegen der Grunderwerbsteuer wird der Notar beauftragt und ermächtigt,
 - die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes zu erwirken,
 - alle erforderlichen Genehmigungen gegenüber Dritten anzufordern.
2. Der Notar wird ferner beauftragt,
 - die Salden der Verbindlichkeiten bei der Grundpfandrechtsgläubigerin einzuholen sowie die Freigabe des Vertragsgegenstandes zu erwirken,
 - der Gemeinde den wesentlichen Inhalt des Vertrages zur Erklärung über die Ausübung etwa bestehender Vorkaufsrechte mitzuteilen und Verzichtserklärungen entgegenzunehmen.
 - den Käufer auf Veranlassung der Parteien durch einfachen Brief zu unterrichten, sobald die Voraussetzungen zur Fälligkeit des Kaufpreises vorliegen, den Inhalt von Zahlungsaufgaben mitzuteilen und den Verkäufer über die Fälligkeit zu informieren,
 - vor der Bestätigung der erfolgten Kaufpreiszahlung Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen dieser Urkunde den Parteien nur ohne Auflassungserklärung zu erteilen und die Auflassung erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen und die Umschreibung des Grundbesitzes zu beantragen, wenn der Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung durch schriftliche Mitteilung des Verkäufers oder gleichwertigen Nachweis erfolgt ist,
 - die den Kaufpreis finanzierende Bank von den Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierungsvollmacht und den Inhalt der Zahlungsaufgaben der Grundpfandrechtsgläubiger zu unterrichten,
 - eine Ablichtung des Vertrages zu übersenden an Hermann Hopster.

§ 10

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder später unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen erhalten; die Parteien verpflichten sich jedoch, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihr in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich und inhaltlich am nächsten kommt.

§ 11

Weitere Hinweise

Die Vertragsparteien wurden durch mündliche Erläuterung des Notars insbesondere auf folgende Einzelheiten hingewiesen:

1. Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Hierfür sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie eventuell weitere Genehmigungen und Freistellungserklärungen erforderlich.
2. Der Vertragsgegenstand kann für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zur Freistellung und für Erschließungsbeiträge und Rückstände an öffentliche Lasten haften.
3. Einseitige Vorausleistungen eines Vertragsbeteiligten ohne entsprechende notarielle Absicherungen können zu Vermögensverlusten führen.
4. Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und führen in der Regel zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Deshalb müssen insbesondere alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet sein.
5. Der amtierende Notar hat das Grundbuch per Internet einsehen lassen. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug lag bei der Beurkundung vor und wurde erörtert.
6. Der Notar hat über steuerrechtliche Auswirkungen dieses Vertrages nicht unterrichtet. Die Beurkundung wird dennoch gewünscht.
7. Gegen eine Speicherung der Daten sowie das Kopieren und gesonderte Hinterlegen des Bundespersonalausweises durch den Notar werden von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben.

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