

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am ... ..... 2023

Vor dem unterzeichneten Notar

**Gunnar Saifulin**

in 10623 Berlin  
Joachimsthaler Straße 41

erschienen heute

1. Herr Ralf Gies / Marcus Schramm ,  
geboren am ,  
geschäftsansässig , ,

- von Person bekannt, wobei die Identifizierung nach dem GWG bei  
früherer Gelegenheit erfolgte -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der ihm  
erteilten notariellen Handlungsvollmacht vom ..... – UVZ-Nr. 2023-.....-  
GS des Notars Gunnar Saifulin - für die

**Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH,**

mit Sitz in Berlin, Friedrichstraße 61, 10117 Berlin

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg HRB  
193628 B.

- nachstehend der **Verkäufer** genannt -.

Die Handlungsvollmacht lag in Ausfertigung vor, ist nicht widerrufen  
und wird in beglaubigter Abschrift als Anlage dieser Urkunde beige-  
fügt.

2. .....,  
geboren am .....  
wohnhaft ....., .....

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises –

- nachstehend der **Erwerber** genannt -.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.  
Seine Frage, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege,  
wurde verneint.

Der Notar hat auf die Pflicht zur Angabe der Steueridentifikationsnummer  
der Beteiligten sowie deren Bedeutung und auf die Folgen deren Nichtan-  
gabe hingewiesen.

Nach Hinweis und Erläuterungen des Notars auf Bestimmungen des Geldwäschegesetzes erklärten die Vertragsbeteiligten,

- für eigene Rechnung zu handeln. Sie sind damit einverstanden, dass Kopien ihrer Personaldokumente vom Notar aufbewahrt werden.
- dass keiner von ihnen - bei juristischen Personen: dass keiner ihrer wirtschaftlich Berechtigten – im In- oder Ausland eine politisch exponierte Person (PeP) darstellt und auch weder ein Familienmitglied einer solchen PeP ist noch bekanntermaßen einer solchen PeP nahesteht.
- dass die nach diesem Vertrag einzusetzenden Mittel oder Teile hiervon weder unmittelbar noch mittelbar aus einer geldwäscherelevanten Handlung erlangt wurden.
- Der Erschienene zu 1) erklärte zudem im Namen des Verkäufers, dass sich an der Eigentums- und Kontrollstruktur seit der Einreichung bei dem Notar nichts geändert habe.

Der Notar erörterte ferner die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 a Satz 2 BeurkG. Hierzu erklärte Erwerber, dass ihm der Vertragsentwurf und die Bezugsurkunde vom 30.03.2023 zu der UVZ Nr. 2023-0116-GS (Teilungserklärung) sowie Entwurf der weiteren Bezugsurkunde (Mietpoolvertrag nebst Anlagen) des Notars Gunnar Saifulin, Berlin von dem beurkundenden Notar übersandt wurden und ihm seit mindestens zwei Wochen vorliegen. Der Entwurf ist zwischenzeitlich am ....2023 zu der UVZ Nr. 2023- .... GS des amtierenden Notars beurkundet worden. Im Hinblick auf die Bezugsurkunden erläuterte der Notar die Wirkung des § 13a BeurkG. Die vorgenannten Urkunden lagen in beglaubigter Abschrift bei der Beurkundung vor, ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt, auf ihr Verlesen wird allseitig verzichtet. Der Verkäufer hat den Erwerber darauf hingewiesen, dass die Teilungserklärung noch einmal insoweit geändert werden muss, als das Objekt nicht wie in der vorgenannten Urkunde angegeben, in 19 sondern tatsächlich 20 Eigentumswohnungen aufgeteilt werden wird. Die entsprechende ergänzende Abgeschlossenheitsbescheinigung ist durch den Verkäufer bereits bei der zuständigen Baubehörde beantragt. Der Erwerber erklärt sich mit dieser Änderung ausdrücklich einverstanden.

Für die nachfolgend erworbene Wohnungseigentumseinheit verpflichtet sich Erwerber, den in der vorgenannten Urkunde vom ...2023 – UVZ Nr. 2023-....-GS des Notars Gunnar Saifulin - niedergelegten Mietpoolvertrag mit den übrigen Gesellschaftern, abzuschließen und der Mietpoolgesellschaft entsprechend dem der vorgenannten Bezugsurkunde beigefügten Mietpool-Gesellschaftsvertrag beizutreten.

Erwerber ist bekannt und ist ausdrücklich damit einverstanden, dass dies dem Verkäufer wegen erheblich unterschiedlicher Mieten in den einzelnen Einheiten des Objektes erforderlich und angebracht erscheint. Der Erwerber ist sich darüber bewusst, dass damit nicht nur die Nettokaltmieterträge sondern auch etwaige Mietausfälle für andere teilnehmende Wohnungen über den Mietpool in dem vertraglich vorgesehenen Umfang ausgeglichen werden.

Der Erwerber übernimmt sämtliche in dem Mietpool-Gesellschaftsvertrag enthaltenen Verpflichtungen.

Der Geschäftsbesorger des Mietpools ist die Serda Immobilien & ArteTectura Hausverwaltung Am Zeppelinpark 19-21,13591 Berlin.

Die Mietpoolgesellschaft endet gemäß § 15 des Mietpoolvertrages am 31.12. 2033, vorbehaltlich der dort vorgesehenen weiteren Regelungen. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere der Beginn der Laufzeit ergeben sich aus dem Mietpoolvertrag, der von dem Notar erläutert wurde.

Erwerber bevollmächtigt Verkäufer, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die für den Beitritt des Erwerbers zu dem Mietpool-Vertrag, für die Beauftragung des Geschäftsbesorgers gem. § 7 und § 8 des Gesellschaftsvertrages und die Abtretung der Ansprüche gegen den Mieter an die Gesellschaft erforderlich sind, und zwar unter Befreiung von den Bestimmungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen.

Dies vorausgeschickt schließen Verkäufer und Erwerber den nachstehenden

## **EIGENTUMSWOHNUNGS-KAUFVERTRAG**

### **§ 1 Kaufgegenstand**

Verkäufer verkauft an Erwerber zu Alleineigentum das noch von dem Verkäufer gemäß § 8 WEG zu bildende Wohnungseigentum an der zukünftig im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel eingetragenen Eigentumswohnung mit der Nummer .... Die Wohnung befindet sich im .... OG / Aufgang Nr. .... Übrigen ergibt sich die Lage und der Umfang des zukünftigen Sondereigentums an der Wohnung

ergibt sich aus dem Aufteilungsplan in der Teilungserklärung vom 30.03.2023 zu der UVZ Nr. 2023-0116-GS- die von den Erschienenen eingesehen wurde.

Das Sondereigentum an der vorgenannten Eigentumswohnung wird mit einem Miteigentumsanteil von ...../1.000 an dem Grundstück Flur 50 Flurstücke 14, 15, 16, 17, Gebäude- und Freifläche Märkische Aue 8, 10, 12 in einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 1.560 qm. Die Miteigentumsanteile gemäß Teilungserklärung 30.03.2023 zu der UVZ Nr. 2023-0116-GS werden in der vorgenannten Ergänzungsurkunde noch dahingehend angepasst. Das derzeit noch ungeteilte Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel von Brandenburg Blatt .....

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Erwerber, die Aufteilung umgehend zu betreiben und den Antrag bei dem Grundbuchamt auf Aufteilung zu stellen, sobald ihm die hierfür erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst etwa erforderlichen Nachträgen vorliegt.

1. Nach der elektronischen Grundbucheinsicht durch den Notar stellt sich der Grundbuchstand für den Vertragsgegenstand so dar, dass der Verkäufer eingetragener Eigentümer in Abteilung I des Grundbuches ist. Abteilung II ist lastenfrei und in Abt. III zu der lfd. Nr. 1 ist eine brieflose Grundschuld zu 1,25 Mio EUR zugunsten der VR-Bank Passau eG nebst Zinsen und Nebenleistungen eingetragen.
2. Über das Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB belehrt, erklärt Verkäufer, dass der Vertragsgegenstand im Zeitpunkt der Unterteilung in einzelnes Wohnungseigentum vermietet ist, so dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Mieter ..... besteht.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt festzustellen, ob das Vorkaufsrecht durch den vorkaufsberechtigten Mieter ausgeübt oder hierauf verzichtet wird. Die Zustellung des Schreibens des Notars einschließlich des Kaufvertrages und der Bezugsurkunden wird dabei der Verkäufer veranlassen. Das Vorkaufsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer auszuüben, der sich verpflichtet, den Notar hiervon umgehend zu unterrichten. Der Notar ist ebenfalls zur Entgegennahme der Ausübungs- oder Verzichtserklärung empfangsbereits. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von 2 Monaten

nach Zugang der vorgenannten Mitteilung ausgeübt werden. Bei fristgerechter Ausübung kommt unmittelbar ein zweiter Vertrag zwischen Verkäufer und den Berechtigten gleichen Inhalts zustande, der die Wirksamkeit dieses Vertrages zunächst unberührt lässt.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Ein wechselseitiger Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile oder auf Ersatz sonstigen Kosten und Ausgaben besteht in diesem Fall nicht. Der Verkäufer tritt alle aus der Ausübung des Vorkaufsrechts gegen den Vorkäufer entstehenden etwaigen Ansprüche auf Erstattung von Notar- und Gerichtskosten sicherungshalber an den Käufer ab, der die Abtretung dem Vorkäufer selbst anzeigen wird.

Der Notar hat dem Erwerber im Zusammenhang mit einer möglichen Vorkaufsrechtsausübung empfohlen, die Konsequenzen für das Schicksal eines Kreditvertrages und etwa anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen mit seinem Darlehensgeber zu klären.

3. Erwerber ist bekannt, dass das Eigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt sein wird.
4. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einschließlich der Verpflichtung des Verkäufers zur Vorlage und Übergabe eines Energieausweises für Wohngebäude hat der Notar hingewiesen.
5. Mehrere Erwerber haften für Ihre Verpflichtungen nach diesem Vertrag stets als Gesamtschuldner, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt.

## **§ 2 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt

.....- €  
(i. W.: ..... Euro).

### **§ 3** **Kaufpreiszahlung, Belastungsvollmacht**

1. Der Kaufpreis ist fällig und nach Maßgabe der folgenden Regelungen innerhalb von zwei Wochen durch Banküberweisung zur Zahlung zu bringen, nachdem der Notar dem Erwerber eine schriftliche Bestätigung dahingehend abgegeben hat, dass
  - a) die Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis an nächstfolgender Rangstelle im Wohnungsgrundbuch am Vertragsgegenstand eingetragen ist.
  - b) die Mieter der Wohnung entweder auf die Ausübung des ihnen zustehenden Vorkaufsrechts verzichtet haben oder dem Verkäufer oder dem Notar wird innerhalb von 2 Monaten und einer Woche nach Zustellung der Vorkaufsrechtsanfrage keine Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Notar von bei ihm eingehenden Vorkaufsrechtsausübungserklärungen unverzüglich zu unterrichten, bzw. ihm den ereignislosen Ablauf der Frist mitzuteilen. Den Beteiligten ist bewusst, dass damit nicht vollständig belegt ist, dass kein Vorkaufsrecht ausgeübt wurde und dass umgekehrt bei einer Vorkaufsrechtsausübung der Notar deren Wirksamkeit nicht verbindlich feststellen kann.
  - c) die zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form vorliegen, die für die Löschung von vor- oder gleichrangig zur Vormerkung im Grundbuch eingetragenen und nach diesem Vertrag nicht übernommenen Lasten notwendig sind und dabei etwaige Treuhandaufgaben der Berechtigten bzw. Gläubiger zur Verwendung dieser Unterlagen insgesamt aus dem Kaufpreis unter Berücksichtigung der unten in § 3 Ziff. 2 b) und c) vorgesehenen Zahlungen erfüllt werden können.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Eigentumsverschaffungsvormerkung am Vertragsgegenstand erst eingetragen werden kann, wenn das entsprechende Wohnungsgrundbuch angelegt wurde und er nicht sagen kann, wann dies geschieht, da zuvor die Umwandlung nach dem WEG erfolgt sein muss und dies erfahrungsgemäß einige Zeit in Anspruch nimmt. Er hat darauf hingewiesen, dass bis zu dieser Umwandlung nach § 8 WEG der Erwerbsanspruch daher noch nicht dinglich gesichert sein wird und der Kaufpreis dementsprechend bis dahin auch noch nicht fällig werden kann. Der Notar hat daher empfohlen, dass der Erwerber dies bei der Verhandlung mit einem Kreditgeber hinsichtlich etwaiger Bereitstellungszinsen berücksichtigt.

Der Erwerber und der Notar sind nicht verpflichtet nachzuprüfen, ob die Auflagen der Gläubiger berechtigt sind. Soweit solche Auflagen reichen, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung, nicht durch sonstige Leistung an den Verkäufer oder an Dritte bezahlt werden. Alle dem Verkäufer zustehenden Ansprüche und Rechte hinsichtlich der zu beseitigenden Belastungen werden, aufschiebend bedingt mit vollständiger Kaufpreiszahlung, an den Erwerber abgetreten.

Der Notar wird ferner beauftragt und bevollmächtigt, die zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen anzufordern und für alle Beteiligten zum Zwecke deren Verwendung entgegenzunehmen. Soweit zur Lastenfreistellung Zahlungen verlangt werden, sind sie nach Mitteilung des Notars in der geforderten Höhe vom Erwerber in Anrechnung auf den Kaufpreis direkt an die dinglich Berechtigten zu deren Ablösung zu zahlen.

Der Notar wird beauftragt, die oben genannte Fälligkeitsbestätigung dem Erwerber mit einfachem Brief an die in dieser Urkunde genannte Anschrift nebst einer Abschrift an die E-Mail-Adresse

.....

zu erteilen und dem Verkäufer hiervon eine Abschrift zu übersenden.

2. Der Verkäufer ist nach dem Mietpoolvertrag verpflichtet, für jeden verkauften Quadratmeter eine Zahlung aus dem Kaufpreis in den Mietpool zu leisten.

Mit Eintritt der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen ist der Kaufpreis nach der schriftlichen Mitteilung des Notars daher wie folgt zu zahlen und zwar

- a) an die Grundbuchgläubiger die von diesen geforderten Ablösebeträge,
- b) einen Betrag i. H. v. ... € (m<sup>2</sup> der WE x 24,04 € ) auf das noch schriftlich zu benennende Mietpoolkonto des Mietpool-Verwalters Serda Immobilien & ArteTectura Hausverwaltung, Konto-Inhaber: Mietpoolgesellschaft Märkische Aue 8, 10, 129

mit dem Verwendungszweck: KV Angermann/ Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH, WE-Nr. ... - MP Märkische Aue Whg .... Mietpoolzahlung

- c) einen Betrag i. H. v. .... € (m<sup>2</sup> der WE x 94,50 €) auf das noch schriftlich zu benennende Sonderkonto des WEG-Verwalters Serda Immobilien & ArteTectura Hausverwaltung für die Baurücklage zur

mit dem Verwendungszweck: KV Angermann/Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH Instandhaltungsrücklage - WE-Nr.

- d) den verbleibenden Restbetrag direkt an den Verkäufer auf dessen noch schriftlich zu benennende Konto mit dem Verwendungszweck: KV ...../ Ashura 11. Objektverwaltungs GmbH, WE-Nr ....

Verkäufer verpflichtet sich, den Zahlungseingang des Kaufpreises dem Notar gegenüber unverzüglich schriftlich oder per pdf-Scan mit Unterschrift unter Beifügung einer Ablichtung des entsprechenden Kontoauszuges zu bestätigen. Der Notar belehrte über das gesetzliche Barzahlungsverbot in Bezug auf die Kaufpreiszahlung und die Folgen eines Verstoßes. Er hat die Parteien auf die Pflicht hingewiesen, dem Notar gegenüber das Einhalten der rechtmäßigen Zahlungsart nachzuweisen, dies gilt auch für die Zahlungen auf das Mietpoolkonto und auf das Instandhaltungsrücklagenkonto.

3. Der Erwerber kommt mit Ablauf der in Ziffer 1 vorgesehenen Zwei-Wochenfrist mit der Zahlung des Kaufpreises ohne weitere Mahnung des Verkäufers in Verzug. Maßgeblich für die Fristberechnung ist der Zugang der E-Mail, sofern diese zuerst eingeht.

Im Falle des Zahlungsverzuges ist der fällige Betrag mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen. Zinsen sind direkt an den Verkäufer zu zahlen.

4. Wegen der vorbezeichneten Kaufpreisforderung von ....., - € nebst Zinsen in Höhe von jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus Vollstreckungsgründen ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung unterwirft sich der Erwerber gegenüber dem Verkäufer als Gläubiger der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den amtierenden Notar, dem jeweiligen Gläubiger jederzeit, nicht jedoch vor Ablauf der vorgenannten Zwei-Wochen-Frist auf einseitigen Antrag vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde auf Kosten des Erwerbers zu erteilen, jedoch nur unter Berücksichtigung der jeweils vereinbarten Fälligkeiten und nur zur Vollstreckung an die in Ziff. 2 genannten Zahlungsempfänger. Der Notar belehrte über die Folgen der Vollstreckungsunterwerfung.
5. Um dem Erwerber eine bankübliche Kaufpreisfinanzierung zu ermöglichen, wirkt der Verkäufer wie folgt an der Bestellung von Grundpfandrechten mit:

Er bevollmächtigt sämtliche Erwerber, und zwar jeden für sich und mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, auf eigene Kosten und unter Befreiung von der Bestimmung des § 181 BGB, Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe im Grundbuch des Vertragsgegenstandes eintragen zu lassen, jedoch nur zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der europäischen Union und nur, soweit sie wenigstens eine Zweigniederlassung in Deutschland haben. Diese Kreditinstitute werden nachstehend auch Kredit- oder Grundpfandrechtsgläubiger genannt, auch soweit es mehrere sind. Die Vollmacht umfasst das Recht zur dinglichen Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO sowie zur Gesamthafterstreckung des Grundpfandrechtes auf mehrere Vertragsobjekte oder auf anderen Grundbesitz des Erwerbers oder sonstiger Dritte.

Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich außerdem jeweils wechselseitig zur Abgabe aller vorstehenden und aller von ihrem Kreditgläubiger verlangten Erklärungen einschließlich von Rangrücktritten in Bezug auf die nach dieser Urkunde einzutragende Eigentumsverschaffungsvormerkung. Diese wechselseitig erklärte Vollmacht ermächtigt insbesondere auch jeweils zur Erklärung eines persönlichen Schuldanerkenntnisses wegen des Grundschuldbetrages und der Nebenleistungen sowie der diesbezüglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen.

Die Bestellung der Grundpfandrechte dient bis zur vollständigen Kaufpreiserfüllung nach diesem Vertrag zunächst ausschließlich der Kaufpreisfinanzierung. Es gelten die nachfolgenden eingeschränkten Sicherungsvereinbarungen:

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit behalten oder verwenden, als er tatsächlich Zahlung mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Jede weitergehende Sicherungsabrede, Zweckerklärung oder Verwertungsvereinbarung gilt erst ab vollständiger vertragsgerechter Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt tritt der Erwerber anstelle des Verkäufers als Sicherungsgeber in den Sicherungsvertrag ein.

Der Erwerber stellt den Verkäufer gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger von allen Verpflichtungen frei, die aus der Bestellung der Grundpfandrechte entstehen. Bis zur Höhe der Kaufpreisschuld tritt er seine Ansprüche auf Auszahlung des Darlehens an den dies annehmenden Verkäufer ab. Er weist den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, Zahlungen bis zur vollständigen Begleichung des Kaufpreises ausschließlich nach Maßgabe der schriftlichen Fälligkeitsmitteilung des Notars und mit der Bestimmung zu leisten, dass damit die Kaufpreisschuld getilgt werden soll.

Diese Zahlung gilt unabhängig von der Wirksamkeit des Finanzierungsvertrages zwischen dem Erwerber und dem Kreditgläubiger im Verhältnis von Verkäufer und Erwerber als unwiderrufliche Zahlung auf die Kaufpreisforderung des Verkäufers.

Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Verkäufer mit Wirkung ab vollständiger ver-

tragungsgerechter Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den dies annehmenden Erwerber ab – bei mehreren entsprechend ihres Erwerbsverhältnisses– und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

Der Verkäufer darf nicht der persönlichen Haftung unterworfen werden.

Die Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar bzw. vor seinem amtlich bestellten Vertreter und dem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar ausgenutzt werden.

Der Verkäufer gestattet die Ausübung der vorstehenden Vollmacht auch vor einem anderen deutschen Notar, jedoch nur in Abstimmung mit dem Verkäufer oder seinen Vertretern und nur, wenn die Grundschuldurkunde von dem Notar Gunnar Saifulin Berlin, oder seinem amtlich bestellten Vertreter entworfen ist und wenn die Urkunde allein von dem Notar Gunnar Saifulin oder seinem amtlich bestellten Vertreter weiter vollzogen wird, wozu er und die vorbezeichneten Notariats Sachbearbeiter gleichermaßen bevollmächtigt sind. Der andere Notar hat dem Notar Gunnar Saifulin zu diesem Zwecke alle Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften zu übersenden, wozu er von dem Erwerber schon jetzt ermächtigt wird. Er darf weder die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch veranlassen noch dem Erwerber Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften aushändigen die die Eintragungsbewilligung des Verkäufers enthalten, so lange der Notar Gunnar Saifulin nicht die Bestätigung zur Einhaltung der beschränkten Zwecksicherung durch den Kreditgläubiger vorliegt und dieser die Eintragung beantragt hat. Auf das damit grundsätzlich erweiterte Risiko für den Verkäufer sowie auf die hierdurch zusätzlich entstehenden Kosten für den Entwurf der Grundschuldurkunde durch den Notar Saifulin hat der Notar ausdrücklich hingewiesen.

Der beurkundende Notar bzw. sein amtlich bestellter Vertreter werden angewiesen, die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch nur zu veranlassen, wenn ihnen der Kreditgläubiger schriftlich bestätigt hat, dass er die vorstehenden Einschränkungen und Bedingungen in Bezug auf die Zwecksicherung akzeptiert. Der Notar ist dabei berechtigt, auch im Wortlaut abweichende Bestätigungen der Kreditgläubiger gelten zu lassen, wenn sie nach seinem Ermessen eine vergleichbare Absicherung für den Verkäufer darstellen.

Der Notar hat die vertragsgemäße Anwendung der Vollmacht zu überwachen. Das Vorliegen aller vorstehenden Voraussetzungen und Beschränkungen der Vollmacht ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen, da die Vollmacht im Außenverhältnis insoweit unbeschränkt gilt. Der Notar belehrte den Erwerber darüber, dass die Fälligkeit des Kaufpreises nach diesem Vertrag nicht von Bedingungen abhängt, die ihm ein etwaiger Kreditgeber stellt. Er hat daher dafür Sorge zu tragen, dass er alle von seinem Kreditgeber geforderten Voraussetzungen rechtzeitig veranlasst und erfüllt, da der Notar dies nicht für ihn überwacht.

#### **§ 4 Sachmängelhaftung**

1. Verkäufer übernimmt keine Gewähr für angegebene Flächenmaße, insbesondere für die Größe des Wohnungseigentums. Bei dem Kaufgegenstand handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Sie wird gekauft wie sie steht und liegt. Besondere Beschaffenheitsvereinbarungen, Zusicherungen oder Garantien zu dem aktuellen baulichen Zustand sind nicht vereinbart, soweit dieser Vertrag dergleichen nicht ausdrücklich vorsieht.

Das Wohnungseigentum wird verkauft unter Ausschluss aller Ansprüche des Erwerbers wegen Sachmängeln am Kaufgegenstand unabhängig davon, ob die Mängel am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bestehen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz. Unberührt bleiben hiervon Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei denen dem Verkäufer mindestens grobe Fahrlässigkeit zuzurechnen ist (§ 309 Nr. 7 BGB).

Verkäufer versichert, dass ihm von wesentlichen nicht sichtbaren und dem Erwerber unbekanntem Mängeln wie etwa Hausschwamm, Trockenfäule oder Hausbockbefall nichts bekannt ist.

Bei Vorsatz bzw. grober Fahrlässigkeit oder Arglist des Verkäufers oder seines Vertreters gelten die vorstehenden Einschränkungen der Rechte des Erwerbers nicht. Der Notar belehrte über Inhalt und Folgen des Haftungsausschlusses.

2. Erwerber erklärt, dass ihm die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums, insbesondere die Beschaffenheit des Grundstücks bekannt sind. Er hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt und den Kaufgegenstand einschließlich der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen - auch in rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht – geprüft. Ihm sind Zustand und sonstige Verhältnisse des Vertragsgegenstandes daher bekannt.
3. Verkäufer tritt vom Tage der Übergabe ab etwaige Schadensersatz- und Sachmängelansprüche, die ihm gegen Architekten, Bauhandwerker oder sonstige am Bau Beteiligten ggf. zustehen, an den dies annehmenden Erwerber ab. Etwaige Ansprüche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum gelten als an die Wohnungseigentümergeinschaft abgetreten.
4. Verkäufer erklärt, dass Rückstände auf Hausgeld bzw. Umlagen nicht bestehen.

## **§ 5 Lasten**

1. Das Wohnungseigentum wird frei von im Grundbuch eingetragenen Lasten Erwerber verkauft, mit Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung der Erwerber selbst mitgewirkt hat.
2. Verkäufer beantragt die Löschungen der derzeit noch in Abt. III/lfd. Nr. 1. Im Grundbuch eingetragene Gesamtgrundschuld sowie aller weiteren nach diesem Vertrag nicht zu übernehmenden Belastungen auf seine Kosten bzw. verpflichtet sich, die grundbuchtaugliche Pfandhaftentlassungserklärung beizubringen.

Erwerber stimmt schon jetzt der Löschung zu, falls die Umschreibung vor Löschung erfolgt.

## § 6 Übergabe

1. Die Übergabe erfolgt am Ersten des Monats, der der vertragsgerechten Zahlung des gesamten Kaufpreises folgt.
2. Erwerber ist bekannt, dass die Wohnung vermietet ist. Er tritt schuldrechtlich mit Übergabe bezüglich sämtlicher Rechte und Pflichten in den bestehenden und ihm vorliegenden Mietvertrag ein. Verkäufer tritt für den Zeitraum ab der Übergabe alle Rechte aus dem Mietvertrag an den dies annehmenden Erwerber ab und wird von dem Verkäufer von allen Pflichten gegenüber dem Mieter, die ab der Übergabe entstehen, freigestellt. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit ..... € zzgl. **Betriebs- und** Heizkostenvorschuss. Verkäufer verpflichtet sich, eine vom Mieter etwa erhaltene Kautions an den Erwerber herauszugeben. Eine auf den Übergabestichtag bezogene Abrechnung hinsichtlich der laufenden Nutzen und Lasten aus dem Mietverhältnis ist zwischen den Parteien dieses Kaufvertrages durchzuführen, sobald die hierfür etwa erforderlichen Unterlagen oder Daten üblicher Weise vorliegen. Fehlerhafte Mietzahlungen des Mieters sind unverzüglich an den Berechtigten weiterzuleiten. Verkäufer versichert, dass der Mieter derzeit keine Minderungsrechte wegen etwaiger Mängel geltend macht und dass keine Rückstände auf Mietforderungen bestehen.
3. Verkäufer verpflichtet sich, ab sofort ohne Zustimmung des Erwerbers den bestehenden Mietvertrag nicht zu ändern oder einen neuen Mietvertrag über den Vertragsgegenstand abzuschließen. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe ist der Erwerber von dem Verkäufer bevollmächtigt, Erklärungen zu dem Mietvertrag, soweit diese Erklärungen ausschließlich die Wohnung betreffen, auch in seinem Namen abzugeben. Der Erwerber ist damit insbesondere bevollmächtigt, Kündigungen oder Aufhebungsvereinbarungen in Bezug auf die Wohnung auch im Namen des Verkäufers auszusprechen bzw. zu vereinbaren. Mit dieser Vollmacht sind jedoch keine Zusicherungen des Verkäufers zu Kündigungsmöglichkeiten verbunden.
4. Der Notar belehrte die Parteien hinsichtlich § 566 BGB und wies Verkäufer u.a. auf die mögliche gesamtschuldnerische Haftung zur Rückzahlung etwaiger Mietkautionen gem. § 566a BGB hin, soweit der Mieter hinsichtlich der Mietkautionzahlung einer Schuldübernahme durch den Erwerber nicht zugestimmt hat. Ferner wies der Notar darauf hin,

dass Erwerber für die Rückzahlung der Kautions haftet, ohne Rücksicht darauf, ob er sie vom Verkäufer erhalten hat.

5. Der Notar belehrte den Erwerber über die Eigenbedarfskündigungsbeschränkung des § 577 a BGB.
6. Erwerber trägt von der Übergabe an die auf das Wohnungseigentum entfallenden Grund- und Gebäudesteuern, Abgaben sowie die sonstigen öffentlichen und privaten Lasten, die hierauf zu erbringenden Leistungen und Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gemäß der Teilungserklärung und dem Wirtschaftsplan. Ein Ausgleich hat auf der Grundlage der Jahresabrechnung zwischen Verkäufer und Erwerber intern entsprechend der Nutzungsdauer zu erfolgen. Die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter nimmt die Partei vor, die am Ende des Abrechnungszeitraumes mittelbarer Besitzer ist.
7. Vom Zeitpunkt der Übergabe an gebühren Erwerber die Nutzungen. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen auf Erwerber über.

Erwerber verpflichtet sich, alle vom Verkäufer für die Zeit nach Übergabe etwa noch für das Wohnungseigentum geleisteten Zahlungen diesem gegen Nachweis zu erstatten. Dies gilt insbesondere für die laufende Grundsteuer, für die Verkäufer gegenüber dem Finanzamt bzw. der zuständigen Behörde noch nach Übergabe weiter haftet.

8. Erwerber tritt anstelle des Verkäufers ab Übergabe in die Rechtsstellung ein, als wenn er bereits eingetragener Eigentümer wäre und wird hiermit bevollmächtigt, alle Rechte bezüglich des Kaufgegenstandes wahrzunehmen, insbesondere das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung. Mit Übergabe übernimmt Erwerber alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten gegenüber den Miteigentümern und dem Verwalter.

## **§ 7 Kosten**

1. Die Kosten dieser Beurkundung, etwa einzuholender Genehmigungen und Zustimmungen Dritter sowie die Kosten des Vertragsvollzugs einschließlich Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Mehrkosten die wegen einer erforderlichen Lastenfreistellung entstehen, trägt der Verkäufer. Die Kosten einer Nachgenehmigung oder Vollmachtsbestätigung aufgrund einer Vertretung oder andere Kosten der Parteien oder ihrer Vertreter aus Anlass des Vertragsschlusses oder der Vertragserfüllung trägt jede Partei selbst.
2. Auf die gesetzliche Außenhaftung beider Vertragsparteien für Kosten und Steuern hat der Notar hingewiesen. Kommt es zu einer Inanspruchnahme der einen Vertragspartei aus einer solchen Außenhaftung, weil die andere Vertragspartei ihre Zahlungspflicht aus vorstehend Ziff. 1 verletzt hat, so ist der jeweils andere so lange berechtigt, von diesem Vertrag zurücktreten, wie die Zahlung nicht vollständig nachgeholt wurde. Der Rücktritt ist erst zulässig, nachdem er den säumigen Vertragspartner zur Nachholung der Zahlung unter Übersendung seiner Inanspruchnahme mit einer Frist von 10 Tagen aufgefordert hat. Fristsetzung und Rücktritt müssen schriftlich erfolgen.

## **§ 8 Hausgeld**

1. Erwerber verpflichtet sich, das monatlich im Voraus zu entrichtende Hausgeld, das einschließlich Heizkostenvorschuss monatlich ....€ beträgt, ab Übergabe an den Verwalter zu entrichten und diesem hierfür eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, das Hausgeld für die Wohnungseigentümergeinschaft einzuziehen und ggf. die Zwangsvollstreckung durchzuführen.

Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig, sofern es sich nicht um unbestrittene oder rechtskräftige Forderungen handelt.

Die Zusammensetzung des Hausgeldes sowie die Zahlungsbedingungen und sonstigen Bestimmungen ergeben sich aus der Teilungserklärung und dem Wirtschaftsplan.

3. Erwerber unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des vorstehend genannten Hausgeldbetrages bis zur zwölfwachen Höhe samt Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, diese vertreten durch die Verwaltung aus dieser Urkunde. Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung auf Kosten des Erwerbers erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.
4. Der Erwerber ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten so aufzuerlegen, so dass ein jeder Rechtsnachfolger in gleicher Weise gebunden ist.

## § 9

### **Eigentumsübertragungsvormerkung, Auflassung, Abtretungsverbot Mitarbeitervollmacht**

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsteile die Eintragung einer **auflösend bedingten Vormerkung** gem. § 883 BGB zugunsten des Erwerbers im bezeichneten Erwerbsverhältnis an der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung im Rang nach den in § 5 genannten Belastungen in das Wohnungsgrundbuch. Ein zur Finanzierung des Kaufpreises eingetragenes Grundpfandrecht darf der Vormerkung ebenfalls vorgehen. Die Eintragung an nächster rangoffener Stelle ist zulässig. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Rechtsnachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne zugleich die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

Der Notar wird einseitig unwiderruflich angewiesen, auf schriftliche Mitteilung des Verkäufers, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch infolge Rücktritts nicht oder nicht mehr bestehe, den Löschantrag zu stellen, nachdem

– entweder

- a) er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Erwerbers versandt hat, in der er auf die von dem Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und
- b) der Erwerber nicht binnen vier Wochen nach Absendung der vorstehend zu a) genannten Mitteilung nachgewiesen hat, dass der geschuldete Kaufpreis bzw. Kosten / Grunderwerbsteuer gezahlt seien oder aber dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

– oder

der Mieter von seinem Mietervorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat.

2. Soweit der Erwerber durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn ihm die Sicherstellung der Rückzahlung durch Bankbürgschaft nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Erwerber bzw. dessen Finanzierungsgläubiger zurückzuzahlen.
3. Der Erwerber **bewilligt** und **beantragt** die Löschung der Vormerkung unter der Bedingung der Eigentumsumschreibung auf ihn, sofern in der Zwischenzeit keine seine Rechte beeinträchtigende Eintragungen, an denen er nicht mitgewirkt hat, erfolgt oder beantragt sind.
4. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des vollständigen geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Die Auflassung wird aus Gründen der Bestimmtheit durch die Sachbearbeiter des Notars aufgrund der nachstehenden Vollmacht erst erklärt, wenn die Wohnungseigentumsgrundbücher angelegt sind.

5. Der Erwerber ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung des Verkäufers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden.
6. Verkäufer und Erwerber bevollmächtigen die Notariatsangestellten Frau Janet Domack, Frau Astrid Ludwig, Frau Sabine Körber, Frau Dilan Çiçek, Herrn Marc Immig und Herrn Kevin Wulsch, sämtlich geschäftsansässig beim Amtssitz des beurkundenden Notars, und zwar jeden für sich allein, unter Befreiung von der Bestimmung des § 181 BGB, mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten und unter Ausschluss deren persönlicher Haftung, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die dem Notar zur Durchführung, Änderung und Ergänzung dieses Vertrages und zur Eintragung eines zur Kaufpreisfinanzierung beurkundeten Grundpfandrechtes erforderlich erscheinen, insbesondere die Auflassung nach Anlage der Wohnungseigentumsgrundbücher zu erklären oder zu wiederholen und Identitätserklärungen abzugeben.

Die Vollmacht gilt auch über den Tod der Vollmachtgeber hinaus, ferner zur Abgabe von Rangänderungserklärungen sowie Rangvorbehalten.

Die Vollmacht dient nur zum Vollzug der Urkunde und ist darüberhinausgehend nur dann auszuüben, wenn die Vertragsparteien dies gegenüber dem beurkundenden Notar ausdrücklich wünschen. Diese Voraussetzungen hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen. Der Notar hat die vertragsgemäße Anwendung der Vollmacht zu überwachen.

Sie darf nur vor dem beurkundenden Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter und den mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notaren ausgenutzt werden, die für die Erklärungen der Bevollmächtigten selbst verantwortlich sind.

## **§ 10 Eintritt in die Eigentümergeinschaft**

1. Der Inhalt des Wohnungseigentums, festgelegt in der Teilungserklärung, ihren Änderungen und Ergänzungen ist Erwerber bekannt und wird anerkannt.

2. Der Erwerber übernimmt sämtliche in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Verpflichtungen mit der Maßgabe, dass er verpflichtet ist, diese Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern in gleicher Weise aufzuerlegen und diese zu verpflichten, ihrerseits die Wohnungseigentumseinheit nur unter denselben Bedingungen weiter zu veräußern.
3. Der Erwerber erklärt sich ausdrücklich mit der Bestellung der Serda Immobilien & ArteTectura Hausverwaltung, Am Zeppelinpark 19-2, 13591 Berlin für die WEG-Verwaltung zum Verwalter einverstanden, bestätigt deren Bestellung sowie den bestehenden Verwaltervertrag.

## **§ 11 Belehrungen**

1. Der Notar hat durch digitale Grundbucheinsicht vom 2023 den Grundbuchstand festgestellt. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert. Die Parteien erklärten, dass ihnen Änderungen und Anträge mit Ausnahme des Teilungsantrages nach § 8 WEG gemäß vorstehend genannter Bezugsurkunden des Notars Saifulin nicht bekannt sind.
2. Der Notar belehrte die Beteiligten,
  - dass Eigentumsumschreibung erst erfolgen könne nach Beibringung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts;
  - über die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises und sonstiger Gegenleistungen. Sie versichern die Richtigkeit und Vollständigkeit der beurkundeten Angaben;
  - dass er die Auswirkungen dieses Vertrags in steuerlicher Hinsicht nicht geprüft hat und durch ihn keine Steuerberatung erfolgt. Er verwies insofern auf die steuerberatenden Berufe.
3. Die gestellten Anträge sind nicht als einheitlicher Antrag anzusehen.

4. Der Notar wird mit der Durchführung des Vertrages beauftragt und ist berechtigt, sämtliche erforderlichen Erklärungen zu beschaffen und für die Beteiligten in Empfang zu nehmen.
5. Die Parteien beantragen die Übersendung von Abschriften der Urkunden und des wesentlichen Schriftverkehrs. Die Gies & Schramm Immobilienkoordination erhält eine einfache Abschrift dieses Vertrages.

## **§ 12 Schlussbestimmung**

Soweit eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein sollten sind sich die Parteien darüber einig, dass dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren soll. Die unwirksame oder nichtige Bestimmung ist dann durch Vereinbarung der Vertragsparteien mit einer wirtschaftlich möglichst gleichwertigen gültigen Abrede zu ersetzen.

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