

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am . Dezember 2018

Vor dem unterzeichneten Notar

Gunnar Saifulin

in 10623 Berlin
Joachimsthaler Straße 41

erschieden heute

1. Herr ,
geboren am ,
geschäftsansässig

- von Person bekannt –

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsbe-
rechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Ge-
schäftsführer der

Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH,
mit Sitz in 10711 Berlin, Kurfürstendamm 102,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu
HRB 187389 B

- nachstehend **Verkäufer** genannt -.

Der Notar bestätigt aufgrund der EDV-Einsicht in das Handelsregister
beim Amtsgericht Cottbus vom2018 – HRB 187389 B – die al-
leinige, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vertre-
tungsbefugnis des Erschienenen zu 1) als Geschäftsführer für die vor-
genannte Gesellschaft.

2. Frau
geboren am
wohnhaft

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises –

3. Herr
geboren am
wohnhaft

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises –

- zu 2) und 3) nachstehend gemeinsam auch 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 Nichtangabe hingewiesen.

Der Notar erörterte ferner die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 a Satz 2 BeurkG. Hierzu erklärte Erwerber, dass ihm der Vertragsentwurf nebst der Ergänzungsverhandlung zur Teilungserklärung vom 19.04.2018 – UR-Nr. GS 256/2018 des Notars Gunnar Saifulin sowie der Sanierungsbeschluss der Eigentümergeinschaft vom 24.10.2018 – UR-Nr. GS621/2018 des Notars Gunnar Saifulin von dem beurkundenden Notar übersandt wurde und ihm seit mindestens zwei Wochen vorliegt.

Vorbemerkungen

Der Erschienene zu 1) – wie vorstehend handelnd - erklärte vorab:

1. Mit Verhandlung vom 26.06.2017 und 30.10.2017 – UR-Nrn. Be 578/2017 und Be 933/2017 jeweils des Notariatsverwalters Wilfried Bender – sowie Ergänzungsurkunde vom 19.04.2018 – UR-Nr. GS 256/2018 des Notars Gunnar Saifulin - ist das Grundstück Katzbachstraße 15, ursprünglich eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Tempelhofer Vorstadt Blatt 7575 gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt worden. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter sind angelegt worden zu Tempelhofer Vorstadt Blätter 18308 bis 18324.

Die vorstehenden Urkunden sind Erwerber bekannt und liegen ihm in beglaubigter Abschrift vor.

2. Gemäß Ergänzungsurkunde zur Teilungserklärung vom 19.04.2018 – UR-Nr. GS 256/2018 des Notars Gunnar Saifulin – ist ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 16 an der nicht ausgebauten Grundfläche im Dachgeschoss des Vorderhauses und des Seitenflügels begründet worden mit dem Recht, diese Fläche beliebig auszubauen und neue Wohn- oder Gewerberäume zu errichten bzw. das Sondereigentum der Wohnung Nr. 16 entsprechend zu erweitern.

Verkäufer weist den Erwerber darauf hin, dass zu diesem Zweck die derzeitige Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung noch geändert werden muss. Erwerber verpflichtet sich, an der Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen mitzuwirken und alle Erklärungen in nota-

rieller Form abzugeben, die zur entsprechenden Änderung der Teilungserklärung erforderlich oder zweckmäßig sind.

3. Erwerber bevollmächtigt Verkäufer, Herrn Hauke Fischbeck als derzeitigen Eigentümer sowie den jeweiligen Folgeeigentümer der Wohnung Nr. 16, und zwar jeden für sich allein, in seinem Namen alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die nach Maßgabe einer Ergänzung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum in Bezug auf die im Gemeinschaftseigentum stehende restliche Grundfläche des Dachgeschosses und insbesondere auch in Bezug auf die Schaffung von neuen Wohnungen und/oder Räumen durch die Errichtung von Aufbauten auf dem Dachgeschoss erforderlich oder zweckmäßig sind. Die Vollmacht umfasst auch das Recht, das so neu geschaffene Sondereigentum der Wohnung Nr. 16 zuzuordnen oder eine oder mehrere neu zu bildenden Sondereigentumseinheit/en zu begründen und die entsprechenden Auflassungen zu erklären.

Die Bevollmächtigten sind ferner berechtigt, die Miteigentumsanteile sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgrund neu entstandener Wohn-/ Nutzflächen im Verhältnis der gesamten Wohn-/Nutzflächen zu ändern, insbesondere auch von dem Miteigentumsanteil der kaufgegenständlichen Wohnung im Namen des Erwerbers Anteile abzuschreiben und anderen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zuschreiben.

Die Vollmacht gilt auch zur Umwandlung des Treppenpodestes im 4. OG, welches der Sondernutzung des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 16 unterliegt, in Sondereigentum und Zuordnung einer Sondereigentumseinheit im Dachgeschoss mit den entsprechenden Auflassungserklärungen. Ebenso sind die Bevollmächtigten berechtigt, gegebenenfalls Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umzuwandeln und die entsprechenden Auflassungen zu erklären.

Außerdem sind die Bevollmächtigten auch ermächtigt, Sondernutzungsrechte für einzelne Eigentümer zu bestellen, insbesondere im Rahmen des Ausbaus des Dachgeschosses und insbesondere für Fluchtwege und Dachterrassen.

4. Sämtliche in der Teilungserklärung beschriebenen Baumaßnahmen und rechtliche Veränderungen sind entschädigungslos zu dulden, sämtliche zur Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlichen Mitwirkungshandlungen sind entschädigungslos gegen Freistellung von Gebühren und Kosten zu erbringen. Dies gilt insbesondere für die Um-

setzung sämtlicher Rechte und Maßnahmen gem. § 8 der Teilungserklärung in der Ergänzungsurkunde vom 19.04.2018 zu der UR.Nr GS 256/2018 des Notars Saifulin (insbesondere auch die in § 8 Ziff. 1 c.) vorgesehene Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum). Die Urkunde lag in beglaubigter Abschrift vor, auf sie wurde verwiesen, die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt dieser Niederschrift bekannt ist und sie auf das Vorlesen verzichten.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie sind berechtigt, die ihnen nach dieser Vereinbarung zustehenden Rechte und Vollmachten ganz oder teilweise auf andere Eigentümer zu übertragen.

5. Die vorstehenden Vollmachten sind gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt und der Baubehörde, unbeschränkt und gelten über den Tod des Erwerbers hinaus.

Die Bevollmächtigten sind jedoch gegenüber dem Erwerber bei Ausübung der Vollmacht im Innenverhältnis dergestalt beschränkt, dass ohne Zustimmung des Erwerbers Lage, Größe, Grundriss und Umfang des erworbenen Sondereigentums sowie etwaiger Sondernutzungsrechte nicht geändert werden dürfen, sowie der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf.

Erwerber verpflichtet sich, sofern erforderlich, der Durchführung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen entschädigungslos, jedoch auf Kosten des Verkäufers, gesondert und ggf. in notarieller Form zuzustimmen.

6. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen und Rechtshandlungen gemäß dieser Vereinbarung entstehen, tragen die Bevollmächtigten.
7. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Vereinbarungen und die erteilten Vollmachten Bestandteil dieses Kaufvertrages und der im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden beiderseitigen Leistungsverpflichtungen sind und deshalb unwiderruflich sind.
8. Erwerber ist verpflichtet, diese Vereinbarungen und die erteilten Vollmachten im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums seinen Rechtsnachfolgern in gleicher Weise auferlegen und diese zu verpflichten, die Wohnungseigentumseinheit nur unter denselben Bedingungen weiter zu veräußern.

Dies vorausgeschickt schließen Verkäufer und Erwerber den nachstehenden

EIGENTUMSWOHNUNGS-KAUFVERTRAG

§ 1 Kaufgegenstand

1. Verkäufer verkauft an Erwerber – zu _____ das im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Tempelhofer Vorstadt Gemarkung Kreuzberg Blatt _____ verzeichnete Wohnungseigentum, bestehend aus einem _____ /10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Katzbachstraße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. _____ laut Aufteilungsplan.
2. **vermietet.** Über das Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB belehrt, erklärt Verkäufer, dass der Mietvertrag vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurde, so dass ein Vorkaufsrecht des/r Mieter/s besteht.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, durch Zustellung einer Ausfertigung des Vertrages an den/die vorkaufsberechtigten Mieter festzustellen, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Die Parteien werden weiter darauf hingewiesen, dass im Fall fristgerechter Vorkaufsrechtsausübung ein Vertrag zwischen Verkäufer und den Berechtigten zustande kommt, der die Wirksamkeit dieses Vertrages unberührt lässt.

Für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes vereinbaren die Parteien, dass die bis dahin entstandenen Notar- und Gerichtskosten Verkäufer trägt und weitergehende gegenseitige Ansprüche des Erwerbers gegen Verkäufer ausgeschlossen sind und ein Vollzug dieses Kaufvertrages nicht erfolgt.

frei: Im Hinblick auf mögliche Vorkaufsrechte gemäß § 577 BGB erklärt Verkäufer, dass die Wohnung nicht vermietet ist.

3. Erwerber ist bekannt, dass das Eigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-

rechte beschränkt ist und dass die Veräußerung des jeweiligen Sondereigentums der Zustimmung bzw. Genehmigung der jeweiligen Verwaltung, zurzeit der

Interra Hausverwaltung GmbH, Kurfürstendamm 102, 10711 Berlin bedarf.

4. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einschließlich der Verpflichtung des Verkäufers zur Vorlage und Übergabe eines Energieausweises für Wohngebäude hat der Notar hingewiesen.
5. Erwerber ist bekannt, dass die werdende Wohnungseigentümergeinschaft auf ihre Kosten die Sanierung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums beabsichtigt. Hierzu werden die einzelnen Wohnungseigentümer (ohne die Wohnungseigentumseinheit Nr. 16 mit einem Miteigentumsanteil von 1391/10.000, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 18324, die mit einem Pauschalbetrag beteiligt ist) im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die Kosten zu tragen haben.

Erwerber ist der notariell beurkundete Beschluss der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft vom 24.10.2018 – UR-Nr. GS 621/2018 des Notars Gunnar Saifulin vollinhaltlich bekannt, mit welchem der Anbau eines Fahrstuhls und die Sanierung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums mit einem Kostenaufwand in Höhe von insgesamt maximal 398.000,00 € beschlossen wurde. Eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde hat vorgelegen, auf Verlesen und Beifügen als Anlage zu diesem Kaufvertrag wird verzichtet.

Gemäß der Tabelle in Anlage 3 der vorgenannten Urkunde ergibt sich für die kaufgegenständliche Wohnung mit einem Miteigentumsanteil von .../10.000 eine Umlagebeteiligung an den Sanierungskosten von ...% = €. Dieser Umlagebetrag wird von dem Erwerber als Zahlungsverpflichtung gegenüber der Eigentümergeinschaft übernommen. Der zu zahlende Umlagebetrag ist dabei in dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis mitenthalten. Der Erwerber zahlt diesen Umlagebetrag in Anrechnung auf den Kaufpreis unmittelbar an die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter.

Zu diesem Zweck weist der Verkäufer den Erwerber unwiderruflich an, aus dem Kaufpreis bei Fälligkeit einen Betrag gem. § 3 Ziff. 2. a) bzw. § 4 Ziff. 4 auf das Konto der Eigentümergeinschaft zu zahlen.

6. Verkäufer stellt den Erwerber von etwaigen weiteren Kosten aus der am 24.10.2018 – UR-Nr. 621/2018 des Notars Gunnar Saifulin beschlossenen Sanierung und Modernisierung frei.

§ 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 zur Zahlung zu bringen, nachdem der Notar dem Erwerber eine schriftliche oder textliche Bestätigung dahingehend abgegeben hat, dass
 - a) der /die Mieter der Wohnung entweder auf die Ausübung des ihm zustehenden Vorkaufsrechts verzichtet hat oder das Vorkaufsrecht durch Ablauf der Ausübungsfrist erloschen ist;
 - b) die Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis an nächstfolgender Rangstelle im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist,
 - c) der Verwalter dem Notar schriftlich oder per Telefax bestätigt hat, dass seitens der Eigentümergemeinschaft keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Verkäufer wegen rückständiger Hausgeld- oder Sonderumlagezahlungen eingeleitet wurden oder unmittelbar bevorstehen,
 - d) 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 abzüglich des gemäß Ziff. 2 a) einzuzahlenden Instandsetzungsbetrages insgesamt aus dem Kaufpreis erfüllt werden können.

Der Notar belehrte darüber, dass das im Grundbuch eingetragene Grundpfandrecht höher als der Kaufpreis ist und daher ein von der Gläubigerin geforderter Ablösebetrag den hier vereinbarten Kaufpreis ebenfalls übersteigen kann. Die vertragsgerechte Durchführung des Vertrages würde in diesem Fall davon abhängen, dass der Verkäufer zusätzliche Mittel zur Ablösung seiner Gläubigerin aufbringt. Nach diesem Vertrag ist er hierzu verpflichtet. Verkäufer erklärt hierzu jedoch, dass es sich um eine in mehreren Grundbüchern eingetragene Grundschuld zur Gesamthaft handelt und die eingetragene Grundschuldgläubigerin zur Löschung der Belastung in dem vertragsgegenständlichen Grundbuch keinen Betrag fordern wird, der über dem hier vereinbarten Kaufpreis liegt.

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.

Der Notar belehrte darüber, dass das im Grundbuch eingetragene Grundpfandrecht höher als der Kaufpreis ist und daher ein von der Gläubigerin geforderter Ablösebetrag den hier vereinbarten Kaufpreis ebenfalls übersteigen kann. Die vertragsgerechte Durchführung des Vertrages würde in diesem Fall davon abhängen, dass der Verkäufer zusätzliche Mittel zur Ablösung seiner Gläubigerin aufbringt. Nach diesem Vertrag ist er hierzu verpflichtet. Verkäufer erklärt hierzu jedoch, dass es sich um eine in mehreren Grundbüchern eingetragene Grundschuld zur Gesamthaft handelt und die eingetragene Grundschuldgläubigerin zur Löschung der Belastung in dem vertragsgegenständlichen Grundbuch keinen Betrag fordern wird, der über dem hier vereinbarten Kaufpreis liegt.

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 sons-

tige 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 Erwerber und der Notar sind dabei 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.

2. Mit Eintritt der vorstehend Fälligkeitsvoraussetzungen ist der Kaufpreis nach der schriftlichen Mitteilung des Notars wie folgt zu zahlen und zwar

a) ein Betrag i. H. v. € gemäß § 1 Ziffer 5 dieses Vertrages auf das Instandhaltungsrücklagenkonto der Wohnungseigentümergeinschaft, vertr. d. d. Verwalter, die Interra Hausverwaltung GmbH, auf das Konto bei derbank zur

IBAN:
mit dem Verwendungszweck: Name / Katzbachstraße 15
Living GmbH, WE-Nr. .

b) an die Grundbuchgläubiger die von diesen geforderten Ablösebeträge,

c) der verbleibende Restbetrag direkt an den Verkäufer auf das Konto bei der Bank zu der

IBAN : DE

mit dem Verwendungszweck: KV / Inter Stadt- u. Wohnungsbau Katzbachstr. 15 Liv. GmbH, WE-Nr. .

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Zahlungseingang des jeweiligen Betrages dem Notar gegenüber unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

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.

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 ,00 € 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 als Schuldner gegenüber dem Verkäufer als Gläubiger der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde 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. Der Notar belehrte über die Folgen der Vollstreckungsunterwerfung.
5. Der Verkäufer verpflichtet sich, zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken. Er bevollmächtigt sämtliche Erwerber – und diese sich wiederum jeweils wechselseitig - und zwar jeden für sich mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, auf deren eigene Kosten unter Befreiung von der Bestimmung des § 181 BGB, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst Zinsen und banküblichen Nebenleistungen zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der europäischen Union – soweit sie wenigstens eine Zweigniederlassung in Deutschland haben – einschließlich der dinglichen Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO hinsichtlich des Wohnungseigentums im Grundbuch des Vertragsgegenstandes eintragen zu lassen, bei mehreren Grundbüchern auch zur Gesamthaft auf allen.

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

Das Grundpfandrecht und die abgetretenen Rückgewähransprüche haben zunächst nur die Forderungen der vorstehend genannten Kreditgläubiger aus deren mit dem Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises geschlossenen Kreditvertrages bis zu der Höhe zu sichern, in der eine Zahlung des Grundpfandrechtsgläubigers tatsächlich Erfüllungswirkung auf die Kaufpreisforderung des Verkäufers hat. Die weitergehende Sicherungsabrede hat erst ab vollständiger vertragsgerechter Zahlung des Kaufpreises, spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels zu gelten. Ab vollständiger vertragsgerechter Kaufpreiszahlung bzw. ab Eigentumswechsel tritt der Erwerber anstelle des Verkäufers als Sicherungsgeber in den Sicherungsvertrag ein.

Der Erwerber stellt den Verkäufer aus allen Verpflichtungen gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern, die aus der Bestellung der Grundpfandrechte entstehen, frei und weist diese unwiderruflich an, Zahlungen bis zur vollständigen Begleichung des Kaufpreises nur an den Verkäufer bzw. nach Mitteilung des Notars an die abzulösenden dinglich Berechtigten zu leisten. Insoweit tritt der Erwerber seinen Darlehensauszahlungsanspruch gegen seinen mit dem Grundpfandrecht besicherten Darlehensgeber an den Verkäufer ab, der die Abtretung annimmt. Die Auszahlung hat dementsprechend unmittelbar an Verkäufer bzw. an die von dem Notar benannte Grundpfandrechtsgläubigerin zu erfolgen.

Diese Zahlung gilt unabhängig von der Wirksamkeit des Finanzierungsvertrages mit der Gläubigerin 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 vertragsgerechter Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den dies annehmenden Erwerber ab – bei mehreren entsprechend des Erwerbsverhältnisses am Wohnungseigentum – 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 ausgenutzt werden. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch erst und nur zu veranlassen, wenn durch den Kreditgläubiger des Erwerbers schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar bestätigt wurde, dass die Zahlung der Darlehensvaluta gem. § 3 dieses Vertrages erfolgt.

Der Notar hat die vertragsgemäße Anwendung der Vollmacht zu überwachen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

6. 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 insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass er etwaige 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. Verkäufer weist darauf hin, dass die Flächenangaben in den abgestempelten Aufteilungsplänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2010/1604 vom 10.11.2020 nicht maßgeblich sind. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Angaben nicht verbindlich sind.

Bei dem Kaufgegenstand handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Sie wird gekauft wie sie steht und liegt. Besondere Beschaffensvereinbarungen, 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, es sei denn dieser Vertrag bestimmt ausdrücklich etwas anderes. 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).

Für Mängel an mitverkauften beweglichen Sachen gilt die gesetzliche Regelung mit der Einschränkung, dass die Verjährungsfrist insoweit auf ein Jahr verkürzt wird und dass Schadenersatzansprüche des Erwerbers wegen eines Sachmangels ausgeschlossen sind, es sei denn es handelt sich um Ansprüche wegen 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 Mängeln wie etwa Hausschwamm, Trockenfäule oder Holzbockbefall 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 Wohnungseigentümergemeinschaft abgetreten.
4. Verkäufer erklärt, dass, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich erörtert, Rückstände auf Wohngeld bzw. Umlagen nicht bestehen. Das etwaige Guthaben aus der Instandsetzungsrücklage tritt Verkäufer mit Übergabe an Erwerber ab. Das Guthaben ist mit dem Kaufpreis abgegolten.

§ 5 Lasten

1. Das Wohnungseigentum wird frei von eingetragenen und nicht eingetragenen Lasten Erwerber verkauft, mit Ausnahme der in Abt. II/lfd. Nr. 1 und Nr. 2 eingetragenen Belastungen, die als nicht wertmindernd übernommen werden. Bestehen bleiben außerdem solche Belastungen, an deren Bestellung der Erwerber selbst mitgewirkt hat.
2. Verkäufer beantragt die Löschung der in Abt. III/lfd. Nr. 1 eingetragenen Gesamtgrundschuld im Grundbuch sowie aller weiteren nach diesem Vertrag nicht zu übernehmenden Belastungen auf seine Kosten und verpflichtet sich, die grundbuchtaugliche Pfandhaftentlassungserklärung oder Löschungsbewilligungen beizubringen. Für den Fall, dass die Gläubigerin der aus dem Kaufpreis abzulösenden Grundschuld dies von dem beurkundenden Notar verlangen sollte, stimmt der Verkäufer bereits jetzt der Übersendung einer einfachen Abschrift dieses Kaufvertrages zu.

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, **frei:** und zwar frei von Mietverhältnissen und geräumt.
2. **vermietet. WE u. nachfolgende Ziff. 2 - 5:** Erwerber ist bekannt, dass die Wohnung vermietet ist. Erwerber tritt mit Übergabe in den mittelbaren Besitz sowie in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag ein. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit € zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorschuss. Verkäufer verpflichtet sich, eine vom Mieter etwa erhaltene Kautionsumme 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 Mietkautionszahlung einer Schuldübernahme durch den Erwerber nicht zugestimmt hat. Ferner wies der beurkundende Notar darauf hin, dass Erwerber für die Rückzahlung der Kaution haftet, ohne Rücksicht darauf, ob er sie vom Verkäufer erhalten hat.
5. Der Notar belehrte die Parteien über § 577 a BGB in Verbindung mit der Berliner Kündigungsschutzklauselverordnung vom 13.08.2013.
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.
7. Vom Zeitpunkt der Übergabe an gebühren Erwerber die Nutzungen.

Gleichzeitig geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der im Sondereigentum stehenden Räume und Baulichkeiten sowie der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und der Baulichkeiten auf Erwerber über.

Erwerber verpflichtet sich, alle vom Verkäufer für die Zeit nach Übergabe etwa noch für das Wohnungseigentum zu leistende Zahlungen diesem 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 dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt Erwerber. Die Kosten der Lastenfreistellung für die nach diesem Vertrag nicht übernommenen grundbuchlichen Lasten trägt Verkäufer.
2. Die Parteien sind auf die gesetzliche Haftung beider Vertragsparteien hinsichtlich der Grunderwerbsteuer sowie der Gerichts- und Notarkosten hingewiesen worden.

Andere in der Person der Parteien oder ihrer Vertreter aus Anlass des Vertragsabschlusses oder der Vertragserfüllung entstehende Kosten trägt jede Partei selbst.

§ 8 Wohngeld

1. Erwerber verpflichtet sich, das monatlich im Voraus zu entrichtende Wohngeld, das einschließlich Heizkostenvorschuss zurzeit€ beträgt, ab Übergabe an den Verwalter zu entrichten.

2. Der Verwalter ist berechtigt, das Wohngeld 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 Wohngeldes 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 Wohngeldbetrages 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.

§ 9

Eigentumsvormerkung und Auflassung

1. Verkäufer **bewilligt** und **beantragt** zugunsten und auf Kosten des Erwerbers die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu im Wohnungsgrundbuch im Rang nur nach solchen Belastungen, die in vorstehendem § 5 genannt sind oder an deren Bestellung der Erwerber mitgewirkt hat. Die Eintragung an nächstfolgender Rangstelle ist zulässig. Der Antrag auf Eintragung der Eigentumsvormerkung soll sofort gestellt werden. Verkäufer ist damit einverstanden, dass die Eigentumsvormerkung eingetragen wird, auch wenn noch kein Teil des Kaufpreises gezahlt ist.
2. Der Erwerber bevollmächtigt den beurkundenden Notar bzw. seinen amtlich bestellten Vertreter und den mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar unwiderruflich – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über seinen Tod hinaus –, die Löschung der Eigentumsvormerkung – auch ohne Eintragung des Eigentumsübergangs – zu bewilligen. Die Vertragsparteien weisen

den Notar – für den Erwerber unwiderruflich – an, von der Löschungsvollmacht Gebrauch zu machen und den Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen, sobald folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Notar hat die Mitteilung über die Kaufpreisfälligkeit an den Erwerber übersandt
- b) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und/oder Schadensersatz statt der Leistung verlangt hat
- c) Der Erwerber hat dem Notar auf schriftliche Anforderung nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen (etwa durch Bankbestätigung), dass der Kaufpreis gezahlt ist, bzw. dass er Klage auf Feststellung erhoben hat, nur den bereits gezahlten Kaufpreisteil zu schulden

Es genügt jeweils Absendung an die im Vertrag genannte Anschrift, auch ohne Zugangsnachweis. Der Notar wies darauf hin, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Verkäufer berechtigt vom Vertrag zurückgetreten ist, falls der Erwerber nicht seinerseits die Kaufpreiszahlung nachweist. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Erwerber Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht (insbesondere falls der überwiegende Kaufpreisteil schon bezahlt ist).

3. Nunmehr erklärten die Erschienenen die

Auflassung

wie folgt:

Verkäufer und Erwerber sind darüber einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Wohnungseigentum auf Erwerber zu übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Wohnungsgrundbuch.

Erwerber **bewilligt** und **beantragt** bereits jetzt, die Eigentumsvormerkung als gegenstandslos zu löschen, sobald die Eigentumsänderung im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist und zwischenzeitlich keine weiteren Eintragungen, denen Erwerber nicht zugestimmt hat, erfolgt sind.

4. Die Parteien verzichten auf eigenes Antragsrecht.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die schriftliche Bestätigung des Verkäufers vorliegt, dass der gesamte Kaufpreis gezahlt wurde oder die Zahlung in anderer Form nachgewiesen ist und die Freistellung von allen seitens des Erwerbers nicht übernommenen grundbuchlichen Belastungen sichergestellt ist.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, Ausfertigungen bzw. beglaubigte Abschriften der Urkunde bis zur Bestätigung oder dem Nachweis der Zahlung des Kaufpreises gemäß vorstehendem Absatz nur ohne Auflassung zu erteilen.

5. Verkäufer und Erwerber bevollmächtigen die Notariatsangestellten Frau Janet Domack, Frau Silke Häusler, Frau Astrid Ludwig, Frau Sabine Körber und Frau Petra Schwietzer, sämtlich geschäftsansässig beim Amtssitz des beurkundenden Notars, und zwar jede 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 zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind oder erscheinen, insbesondere auch die Vereinbarung von Änderungen, Ergänzungen oder Einschränkungen dieses Vertrages und insbesondere die Erklärung oder Wiederholung der Auflassung oder die Bewilligung von Eintragungen in das Grundbuch des Vertragsgegenstandes.

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

Die Vollmacht gilt auch zur Bestellung von Grundpfandrechten in Ausübung der Belastungsvollmacht gemäß § 3 des Vertrages nebst dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, sowie zu Änderungen und Ergänzungen der Grundpfandrechtssurkunde. Insoweit belehrte der Notar über die Auswirkungen der dinglichen und persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung nebst persönlichem Schuldnerkenntnis. Der Notar wies darauf hin, dass von dieser Vollmacht zur Grundschuldbestellung nur auf gesonderte schriftliche Anweisung des Erwerbers Gebrauch gemacht wird und nur, wenn der Erwerber im Ausnahmefall aus schwerwiegenden Gründen an der persönlichen Beurkundung der Grundschuldbestellung gehindert ist.

Die Vollmacht gilt ferner zur Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung, insbesondere hinsichtlich der Miteigentumsanteile wegen Neubegründung von Wohnungseigentum sowie die Bestellung von Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum zu ändern.

Die Vollmacht dient nur zum Vollzug dieses Vertrages. Sie darf nur vor dem beurkundenden Notar bzw. vor seinem amtlich bestellten Vertreter und den mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notaren ausgeübt werden, die für die Erklärungen der Bevollmächtigten jeweils selbst verantwortlich sind. Der Notar bzw. sein amtlich bestellter Vertreter haben dabei die vertragsgerechte Anwendung der Vollmacht zu überwachen.

Die vorstehenden Voraussetzungen und Einschränkungen hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen, da die Vollmacht im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt wird.

6. Die in § 26 der Teilungserklärung enthaltene Vollzugsvollmacht auf die Notariatsangestellten wird vom Erwerber ausdrücklich bestätigt.

§ 10 Eintritt in die Eigentümergeinschaft

Der Inhalt des Wohnungseigentums, festgelegt in der Teilungserklärung sowie in den die Teilungserklärung ändernden Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft, ist Erwerber bekannt und wird anerkannt, auch soweit diese Bestimmungen nicht durch grundbuchliche Eintragungen dinglich gesichert worden sind.

Der Erwerber übernimmt sämtliche in der Teilungserklärung 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 weiterzuveräußern.

Der Erwerber erklärt sich ausdrücklich mit der Bestellung der Interra Hausverwaltung GmbH zum Verwalter einverstanden und erteilt ihr vorsorglich Vollmacht bisherigen Inhalts.

§ 11 Belehrungen

1. Der Notar hat durch Wohnungsgrundbuch-/EDV-Einsicht vom 2018 den Grundbuchstand feststellen lassen. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert. Die Parteien erklärten, dass ihnen Änderungen und Anträge 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 der Notar 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.

§ 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: