

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am . Oktober 2020

Vor dem unterzeichneten Notar

**Gunnar Saifulin**

in 10623 Berlin  
Joachimsthaler Straße 41

erschienen heute

1. Herr .....,  
geboren am .....,  
geschäftsansässig ....., .....,

- von Person bekannt –

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der ihm erteilten notariellen Handlungsvollmacht vom 20.12.2019 – UR-Nr. GS 763/ 2019 des Notars Gunnar Saifulin in Verbindung mit der Genehmigungserklärung vom 21.01.2020 – UR-Nr. 15/2020 des Notars Roland Schiller sowie der Änderung der Handlungsvollmacht vom 18.03.2020 – UR-Nr. GS 165/2020 des Notars Gunnar Saifulin und in Verbindung mit der Genehmigungserklärung vom 03.04.2020 – UR-Nr. 86/2020 des Notars Roland Schiller - für die

RE Zinshaus 1 GmbH,  
mit Sitz in 10623 Berlin, Grolmannstraße 36,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu  
HRB 153682B,

- nachstehend der **Verkäufer** genannt -.

Die Vollmacht lag jeweils in Ausfertigung vor, ist nicht widerrufen und wird in beglaubigter Abschrift als Anlage dieser Urkunde beigelegt.

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

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

3. .....,  
geboren am .....,  
wohnhaft ....., .....,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises –

- zu 2) und 3) nachstehend gemeinsam 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.

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 Notar erörterte ferner die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 a Satz 2 BeurkG. Hierzu erklärte Erwerber, dass ihm der Vertragsentwurf und die Bezugsurkunde vom 20.12.2019 – UR-Nr. GS 764/2019 des Notars Gunnar Saifulin in Verbindung mit der Genehmigungserklärung vom 21.01.2020 – UR-Nr. 16/2020 des Notars Roland Schiller - von dem beurkundenden Notar übersandt wurde und ihm seit mindestens zwei Wochen vorliegt.

### **Vorbemerkungen**

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

Für die nachfolgend erworbene Wohnungseigentumseinheit verpflichtet sich Erwerber, den in der Urkunde vom 20.12.2019 - UR-Nr. GS 764/2019 des Notars Gunnar Saifulin in Verbindung mit der Genehmigungserklärung vom 21.01.2020 – UR-Nr. 16/2020 des Notars Roland Schiller - niedergelegten Mietpoolvertrag für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 5 mit den übrigen Gesellschaftern, vertreten durch die SAC Service Asset Concept GmbH in Berlin 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 im Haus Vienweg 100 erforderlich und angebracht erscheint.

Der vorgenannte Mietpool-Gesellschaftsvertrag ist dem Erwerber vollinhaltlich bekannt. Beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde vom 20.12.2019 - UR-Nr. GS 764/2019 des Notars Gunnar Saifulin in Verbindung mit der Genehmigungserklärung vom 21.01.2020 – UR-Nr. 16/2020 des Notars Roland Schiller – hat in der Beurkundung vorgelegen. Auf Verlesen und Beifügen als Anlage zu dieser Urkunde wird allseits verzichtet.

Erwerber übernimmt sämtliche in dem Mietpool-Gesellschaftsvertrag enthaltenen Verpflichtungen.

Der jeweilige Verwalter wird hiermit ausdrücklich angewiesen, im Einzelfall nur mit Zustimmung des Erwerbers und weiterer Mitgesellschafter der Mietpoolgesellschaft über Vermögenswerte im weitesten Sinne (Geld, Kapitalanlagen und Immobilien) von mehr als 3.000,00 € monatlich zu verfügen.

Der jeweilige Verwalter wird angehalten, Wohnungen bestmöglich zu vermieten.

Die Mietpoolgesellschaft endet gemäß § 15 des Mietpoolvertrages spätestens am 31.12.2029, vorbehaltlich der dort vorgesehenen weiteren Regelungen. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere der Beginn der Laufzeit ergeben sich aus dem Mietpoolvertrag.

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

**KAUFVERTRAG  
ÜBER  
EIN WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM**

**§ 1  
Kaufgegenstand**

1. Verkäufer verkauft an Erwerber jeweils – zu je ½ Anteil - das
  - a) im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Mitte von Pankow **Blatt .....N** verzeichnete Wohnungseigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von ...,... /10.000 an dem Grundstück der Flur 99 Flurstück 220 – Gebäude- und Freifläche Jean-Calas-Weg 16, 17, 18, Vienweg 72, 82, 100, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum Nr. A ..... laut Aufteilungsplan,
  - b) im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Mitte von Pankow **Blatt .....N** verzeichnete Teileigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 1/10.000 an dem Grundstück der Flur 99, Flurstück 220 - Gebäude- und Freifläche Buchholz, Jean-Calas-Weg 16, 17, 18, Vienweg 72, 82, 100, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. .... bezeichneten PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.
2. Über das Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB belehrt, erklärt Verkäufer, dass der Vertragsgegenstand gem. § 1 Ziffer 1. a) im Zeitpunkt der Unterteilung in einzelnes Wohnungseigentum vermietet war, so dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Mieter Peter Dahlmann und Imke Gebecke besteht.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, durch Zustellung je einer Ausfertigung des Vertrages an die genannten vorkaufsberechtigten Mieter förmlich festzustellen, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt oder hierauf verzichtet wird. Die Zustellung des Schreibens des Notars übernimmt der Verkäufer. Das Vorkaufsrechts ist durch schriftlichen Erklärung gegenüber dem Verkäufer auszuüben, der sich verpflichtet, den Notar hiervon umgehend zu unterrichten. Der Notar ist ebenfalls zur Entgegennahme der Ausübungs- oder Verzichtserklärung empfangsbevollmächtigt. 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. Die Vertragsparteien vereinbaren daher, dass dieser Vertrag unter der auflösenden Bedingung der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechtes steht. Mit Bedingungseintritt haben die Vertragsparteien keinen Anspruch auf Erfüllung oder Schadenersatz gleich welcher Art. Ausgenommen hiervon sind allein die Notar- und Gerichtskosten für diesen Kaufvertrag, die der Verkäufer dem Erwerber zu erstatten hat. Der Notar belehrte den Erwerber darüber, dass Kosten, die im Zusammenhang mit seiner Finanzierung des Kaufpreises bereits angefallen sind, allein von ihm zu tragen sind. Er hat ihm empfohlen, sich mit seinem finanzierenden Kreditinstitut über etwa anfallende Vorfälligkeitsentschädigungen bei Nichtabnahme des Kredits bereits vorab verbindlich zu verständigen.

3. Erwerber ist bekannt, dass das Eigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist.
4. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einschließlich der Verpflichtung des Verkäufers zur Vorlage und Übergabe eines Energieausweises für Wohngebäude hat der Notar hingewiesen.

## **§ 2 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

.....,.. €

(i. W.: ..... Euro).

Hiervon entfallen auf

die WE Nr. A ..	.....,.. €
den Pkw-Stellplatz Nr. ...	.....,.. €

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

1. Der Kaufpreis ist fällig und nach Maßgabe der folgenden Regelungen innerhalb von zwei Wochen – nicht jedoch vor dem .....2020 - zur Zahlung zu bringen, nachdem der Notar dem Erwerber eine schriftliche Bestätigung dahingehend abgegeben hat, dass
  - a) die jeweilige Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis an nächstfolgender Rangstelle im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragen ist,
  - b) der jeweilige Mieter der Wohnung entweder auf die Ausübung des ihm jeweils zustehenden Vorkaufsrechts verzichtet hat 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 diese Fälligkeitsvoraussetzung nicht vollständig ausschließen kann, dass das Vorkaufsrecht doch ausgeübt wurde,
  - c) die zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form vorliegen, die für die Löschung von vor- oder gleichrangig zur Vormerkung im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragenen und nach diesem Vertrag nicht übernommenen Lasten notwendig sind und dabei etwaige Treuhandauflagen der Berechtigten bzw. Gläubiger zur Verwendung dieser Unterlagen insgesamt aus dem Kaufpreis unter Berücksichtigung der unten genannten Mietpool- und der Sonderumlagezahlung erfüllt werden können.

Der Notar belehrte darüber, dass das im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragene Grundpfandrecht höher als der Kaufpreis ist und daher ein von der Gläubigerin geforderter Ablösebetrag den hier vereinbarten Kaufpreis ebenfalls übersteigen kann. Verkäufer steht jedoch dafür ein, dass die eingetragene Grundschuldgläubigerin zur Löschung der Belastung in den vertragsgegenständlichen Grundbüchern keinen Betrag fordern wird, der unter Berücksichtigung der

Mietpool- und der Sonderumlagezahlung nicht aus dem Kaufpreis abzulösen ist.

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.

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

2. Mit Eintritt der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen ist der Kaufpreis nach der schriftlichen Mitteilung des Notars wie folgt zu zahlen und zwar
  - a) an die Grundbuchgläubiger die von diesen geforderten Ablösebeträge;
  - b) einen Betrag i. H. v. ....,.... € ( $m^2$  der WE x 65,36 €) auf das Mietpoolkonto der



Mietpoolgesellschaft Vienweg 100 GbR  
zur IBAN: DE 15 1203 0000 1066 6187 50  
BIC: BYLADEM1001  
mit dem Verwendungszweck: KV Baus, Rausch/ RE Zinshaus 1  
GmbH, WE-Nr. A ... m. MP Vienweg 100 Mietpoolzahlung;

- c) einen Betrag i. H. v. ....,..... € auf das Sonderkonto Vienweg  
100, c/o Grun Immobilienverwaltung zur

IBAN: DE89 1203 0000 1062 5531 18  
BIC: BYLADEM1001  
mit dem Verwendungszweck: KV Baus, Rausch/ RE Zinshaus 1  
GmbH, Vorauszahlung auf zukünftige Sonderumlage Betonsanie-  
rung Tiefgarage, Kostenanteil WE-Nr. A ..;

- d) den verbleibenden Restbetrag direkt an den Verkäufer auf das  
nachstehende Konto zur

IBAN: DE25 8707 0024 0836 4358 00  
mit dem Verwendungszweck: KV Baus, Rausch/ RE Zinshaus 1  
GmbH, WE-Nr. A ... TE .....

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Zahlungseingang des jeweiligen  
Betrages dem Notar gegenüber unverzüglich schriftlich oder per pdf-  
Scan mit Unterschrift zu bestätigen, der Mietpool-Verwalter ist bei  
Zahlungen an den Mietpool ebenfalls aufgefordert, den Eingang dem  
Notar unverzüglich oder per pdf-Scan schriftlich zu bestätigen. Gleiches gilt für den WEG Verwalter. Für den Notar genügt jedoch, wenn  
der Verkäufer die Zahlungen auf das Mietpoolkonto und auf das WEG  
Sonderkonto dem Notar bestätigt.

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, nicht jedoch vor Ablauf des 15.12.2020.  
Maßgeblich für die Fristberechnung ist der Zugang der vorab über-  
sandten E-Mail.

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

Im Zusammenhang mit der aktuellen Coronakrise besteht das aktuelle Risiko eines temporären Erliegens von Stellen, deren Mitwirkungshandlung für die Vertragsdurchführung notwendig ist (z.B. Grundbuchamt, Hausverwaltung, abzulösende oder finanzierende Kreditinstitute, Gemeinde). Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Verzug mit Vertragspflichten wechselseitig nicht eintreten kann, wenn der weitere Vollzug dieses Vertrages sich wegen eines solchen Erliegens verzögert. Dies gilt insbesondere auch für die Eintragung eines Grundpfandrechtes. Das Gleiche gilt, wenn die Amtsausübung des Notars und seines mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notarkollegen Johannes Kirchhofer unmöglich geworden ist, etwa aufgrund Krankheit, Quarantäne oder Sperrung der Dienststelle wegen der Coronakrise.

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 als Gesamtschuldner 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. 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 auch zur Erklärung von Rangrücktritten in Bezug auf die Vormerkungen gem. § 9 dieser Urkunde 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 Höhe des Kaufpreises 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 Wohnungs- und Teileigentums im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eintragen zu lassen, bei mehreren Grundbüchern auch zur Gesamthaft auf allen. Die wechselseitig erklärte Vollmacht ermächtigt den Erwerber auch jeweils zur Erklärung eines persönlichen Schuldanerkenntnisses wegen des Grund-

schuldbeitrages und der banküblichen 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 haben die nachfolgenden Sicherungsvereinbarungen zu gelten:

Das Grundschuldpfandrecht 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 Grundstück – 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 jeweilige 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 geforderte Voraussetzungen rechtzeitig veranlasst und erfüllt, da der Notar dies nicht für ihn überwacht.

#### **§ 4 Sachmängelhaftung**

1. a.) Verkäufer übernimmt keine Gewähr für angegebene Flächenmaße, insbesondere für die Größe des Wohnungs- und Teileigentums. 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 Wohnungs- und Teileigentum 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).

Verkäufer versichert, dass ihm von wesentlichen nicht sichtbaren und dem Erwerber unbekanntem 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.

- b) Der Erwerber erklärt, dass er Kenntnis davon hat, dass die Tiefgaragenanlage der Wohnungseigentümergeinschaft einer umfassenden Betonsanierung bedarf und der Sanierungsaufwand durch einen von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Gutachter auf circa 867.249,39 € zuzüglich 10.632,54 € für Baubetreuung veranschlagt wurde, so dass ein rechnerischer Anteil von 14.631,37 € auf jeden der 60 Tiefgaragenstellplätze entfallen würde. Der Erwerber erklärt, dass ihm die zugrundeliegende Auswertung von Angeboten des Sachverständigen Dipl. Ing. Gero Hebeisen vom 16.04.2018 nebst dessen Kostenvoranschlag für eine Baubetreuung bekannt sind und ihm vorliegen, ebenso wie die Protokolle der Eigentümersammlungen vom 14.09.2016, 07.09.2017, 16.01.2018, 12.11.2018 und 16.10.2019 sowie die Kostenschätzung der Sachverständigen Specht, Kalleja & Partner aus September 2020, aus denen sich weitere Details zu den Schäden und der beabsichtigten weiteren Vorgehensweise der Wohnungseigentümergeinschaft sowie der voraussichtlichen Instandsetzungskosten ergeben. Der Erwerber akzeptiert diesen Sachverhalt als vertragsgerecht. Der Notar hat ihn darauf hingewiesen, dass er im Außenverhältnis gegenüber der Eigentümergeinschaft spätestens ab Eigentumsumschreibung für fällig werdende Sonderumlagen im Hinblick auf die Schadensbeseitigungsmaßnahmen der Eigentümergeinschaft am Gemeinschaftseigentum haftet, auch wenn ein Beschluss hierzu schon zuvor gefasst worden sein sollte.

Die Vertragsparteien vereinbarten, dass der Verkäufer den Erwerber aus dem Kaufpreis von den vorgenannten voraussichtlichen Sanierungskosten bezüglich des auf den Kaufgegenstand entfallenden Kostenanteils in folgender Art und Weise freistellt:

Auf den in § 2 vereinbarten Kaufpreis zahlt der Erwerber in Anrechnung auf seine Kaufpreisverpflichtung mit Fälligkeit gem. § 3 Ziff. 2. c) dieser Urkunde einen Teilbetrag von 14.631,37 € unmittelbar auf ein eigens hierfür eingerichtetes Sonderkonto bei dem WEG-Verwalter, die Grun Immobilienverwaltung Inhaber Susanne Hussong. Dieser Betrag soll von der Hausverwaltung zweckgebunden verwahrt werden, bis eine Sonderumlage durch die Eigentümergemeinschaft für die Durchführung der Betonsanierung erhoben wird. Dann soll der WEG Verwalter diesen Betrag auf die Zahlungsverpflichtung für die vertragsgegenständliche Einheit buchen. Der WEG Verwalter wird schriftlich dem Notar die entsprechende Kontoverbindung mitteilen und bestätigen, dass er sich an die vorgenannten Vorgaben halten wird. Eine weitergehende Verpflichtung im Zusammenhang mit der Betonsanierung trifft den Verkäufer nicht. Der Notar belehrte den Erwerber über die vorstehende Regelung und die damit zusammenhängenden Umstände sowie darüber, dass auch diese Teilzahlung der Grunderwerbsteuerpflicht unterliegen dürfte. Ist die Betonsanierung fach- und sachgerecht abgeschlossen und der vorstehende Betrag von 14.631,37 € nicht vollständig für diese Instandsetzungsmaßnahme verbraucht, so steht ein etwa verbliebener Restbetrag dem Verkäufer zu. Der Erwerber ist in diesem Fall verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben die erforderlich sind, damit ein solcher Restbetrag von dem Konto bei der Hausverwaltung an den Verkäufer ausgezahlt werden kann.

c.) Der Erwerber erklärt weiterhin, dass ihm bekannt ist, dass eine der Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen der Eigentümergemeinschaft über das Nachbargrundstück Gemarkung Pankow, Flur 99, Flurstück 221 verläuft, so dass diesbezüglich ein nicht dauerhaft gesicherter Überbau gegeben ist. Die Eigentümergemeinschaft hat am 27.08.2018 mit dem Eigentümer des überbauten Grundstücks, Herrn Ibrahim Isleyen, eine Vereinbarung zur Nutzung des überbauten Bereiches gegen jährliche Überbaurente von 2.000,00 € sowie gegen monatliche Miete von 300,00 € geschlossen. Die Vereinbarung kann erstmals zum Ablauf des 31.12.2028 ordentlich mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt werden. Die Einzelheiten der Vereinbarung und ihrer möglichen dinglichen Sicherung ergeben sich aus der schriftlichen Vereinbarung vom 27.08.2018, die dem Protokoll der Eigentümersversammlung vom 12.11.2018 als Anlage beigefügt ist, das dem Erwerber vorliegt und bekannt ist. Der Notar belehrte über die damit verbundenen Umstände.

2. Erwerber erklärt, dass ihm die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Wohnungs- und Teileigentums, insbesondere die Beschaf-

fenheit des Grundstücks bekannt sind. Er hat den Vertragsgegenstand eingehend am 10.10.2020 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. Erwerber bestätigt, dass ihm die Protokolle der letzten fünf Eigentümersammlungen vorliegen und inhaltlich bekannt sind.

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 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 Wohnungs- und Teileigentum wird jeweils frei von eingetragenen und nicht eingetragenen Lasten Erwerber verkauft, mit Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung der Erwerber selbst mitgewirkt hat.
2. Verkäufer beantragt jeweils die Löschung der in Abt. III/Ifd. Nr. 1 (Blatt 43446N) und der in Abt. III/Ifd. Nr. 5 (Blatt 18957N) eingetragenen Gesamt-Grundschild im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch sowie aller weiteren nach diesem Vertrag nicht zu übernehmenden Belastungen auf seine Kosten bzw. verpflichtet sich, die grundbuchtaugliche Pfandhaftentlassungserklärung beizubringen. Für den Fall, dass die Gläubigerin der aus dem Kaufpreis abzulösenden Grundschild 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 jeweiligen 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 und der Tiefgaragenstellplatz an unterschiedliche Parteien vermietet ist. Er tritt schuldrechtlich mit Übergabe bezüglich sämtlicher Rechte und Pflichten in die bestehenden und ihm vorliegenden Mietverträge ein. Verkäufer tritt 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 für die Wohnung 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 die bestehenden Mietverträge 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 und dem Tiefgaragenstellplatz 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 Notar darauf hin, dass Erwerber für die Rückzahlung der Kautionszahlung haftet, ohne Rücksicht darauf, ob er sie vom Verkäufer erhalten hat.
5. Vorstehende Regelungen gelten auch für das vermietete Teileigentum entsprechend. Die Miete beträgt pauschal derzeit 40,00 €.
6. Der Notar belehrte die Parteien über § 577 a BGB in Verbindung mit der Berliner Kündigungsschutzklauselverordnung vom 13.08.2013.

Der Notar belehrte zudem über die Pflichten des Vermieters nach dem Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin (sog. Mietendeckel) und insbesondere darüber, dass die landesrechtlich zulässige Nettohöchstmiete von der bundesrechtlich zulässigen bzw. der mit dem Mieter tatsächlich vereinbarten Miete abweichen kann. Hieraus kann sich ergeben, dass ggf. im laufenden Mietverhältnis oder dass bei einer Neuvermietung nur noch eine reduzierte Miete verlangt werden darf. Der Notar hat eine solche miethpreisrechtliche Prüfung für den Vertragsgegenstand nicht durchgeführt.

7. Erwerber trägt von der Übergabe an die auf das Wohnungs- und Teileigentum 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.
8. 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 Über-

gabe etwa noch für das Wohnungs- und Teileigentum geleisteten 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.

9. 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, die Grunderwerbsteuer trägt Erwerber als Gesamtschuldner. 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 für die Wohnung zurzeit ....., € und für den Stellplatz 19,00 € beträgt, ab Übergabe an den Verwalter zu entrichten.

2. Der Verwalter ist berechtigt, das jeweilige 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 als Gesamtschuldner wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung der vorstehend genannten Wohngeldbeträge jeweils bis zur zwölffachen 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 jeweils die Eintragung je einer Eigentumsvormerkung jeweils - zu je ½ Anteil - im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch 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 jeweilige Antrag auf Eintragung der Eigentumsvormerkung soll sofort gestellt werden.

Verkäufer ist damit einverstanden, dass die Eigentumsvormerkungen eingetragen werden, auch wenn noch kein Teil des Kaufpreises gezahlt ist.

2. Der Erwerber bevollmächtigt den amtierenden 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 Eigentumsvormerkungen – auch ohne Eintragung des Eigentumsübergangs – zu bewilligen. Die Vertragsparteien weisen den Notar – für den Erwerber unwiderruflich – an, von der jeweiligen Löschungsvollmacht Gebrauch zu machen und den jeweiligen Löschungsantrag beim Grundbuchamt zu stellen, sobald entweder die Voraussetzung zu nachstehender Ziff. (1) oder, sofern ein Mietervorkaufsrecht besteht, zu Ziff. (2) erfüllt sind:

(1)

- 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.

(2)

Der jeweilige Mieter hat von seinem Mietervorkaufsrecht gem. § 577 BGB Gebrauch gemacht.

Für Ziff. (1): Es genügt jeweils Absendung an die im Vertrag genannte Anschrift, auch ohne Zugangsnachweis. Der beurkundende 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 Vormerkungen 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 jeweilige Eigentum an den in § 1 Ziffer 1. a) und b) genannten Eigentumseinheiten auf Erwerber jeweils - zu je ½ Anteil - übergehen soll und bewilligen und beantragen jeweils die Eintragung der Eigentumsänderung im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch.

Erwerber **bewilligt** und **beantragt** bereits jetzt, die Eigentumsvormerkungen als gegenstandslos zu löschen, sobald die Eigentumsänderung im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch 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 jeweilige Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die Bestätigung des Verkäufers gemäß § 3 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 Astrid Ludwig, Frau Sabine Körber, Frau Petra Schwietzer und Herrn Kevin Wulsch, sämtlich geschäftsansässig beim Amtssitz des amtierenden Notars, und zwar jedem 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 Auflassungen oder die Bewilligung von Eintragungen in das jeweilige Grundbuch des Vertragsgegenstandes.

Die Vollmacht gilt auch über den Tod der Vollmachtgeber hinaus, ferner zur Abgabe von Rangänderungserklärungen sowie Rangvorbehalten, zur Bestellung von Grundpfandrechten in Ausübung der Belastungsvollmacht gemäß § 3 des Vertrages nebst dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, sowie zu Änderungen und Ergänzungen der Grundpfandrechtsurkunde. Insoweit belehrte der beurkundende Notar über die Auswirkungen der dinglichen und persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung nebst persönlichem Schuldanerkenntnis. Der beurkundende Notar wies darauf hin, dass von der 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 dient nur zum Vollzug dieses Vertrages. Sie darf nur vor dem amtierenden Notar bzw. 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.

## **§ 10 Eintritt in die Eigentümergemeinschaft**

Der Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums, festgelegt in der Teilungserklärung, ihren Änderungen und Ergänzungen 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 Wohnungs- und Teileigentumseinheit nur unter denselben Bedingungen weiterzuveräußern.

Der Erwerber erklärt sich ausdrücklich mit der Bestellung der Grun Immobilienverwaltung, Inh. Susanne Hussong, Neue Schönholzer Str. 19, 13187 Berlin für die WEG-Verwaltung zum Verwalter einverstanden und erteilt ihr vorsorglich Vollmacht bisherigen Inhalts.

## **§ 11 Belehrungen**

1. Der Notar hat durch Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch-/EDV-Einsichten vom 13.10.2020 den jeweiligen Grundbuchstand feststellen lassen. Der jeweilige Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert. Die Parteien erklärten, dass ihnen Änderungen und Anträge nicht bekannt sind.
2. Der Notar belehrte die Beteiligten,
  - dass jeweils 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. 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: