



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

Stand: 03.01.2012

erschieden heute am ?? 2012

1.  
Herr Stefan Lorenzen,  
geboren am 07. Mai 1959,  
wohnhaft Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

2.  
Frau/Herr ??,  
geboren am ??,  
wohnhaft ??,

3.  
Frau/Herrn  
geboren am ??,  
wohnhaft ??.

Der Erschiedene zu 1) ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschiedenen zu 2) und 3) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere.

Der Notar befragte die Erschiedenen vor Beurkundung nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, die diese verneinten.

Der Erschiedene zu 1. erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Firma Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH,  
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736,

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

**Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG,**  
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736 vom ??, dass Herr Stefan Lorenzen wie oben beschrieben befugt ist, die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH zu vertreten.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528 vom ??, dass die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH wie oben beschrieben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

## Präambel

Die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, hat mit Urkunde vom 02. Januar 2012 zur UR-Nr. 6/2012 – des amtierenden Notars eine Teilungserklärung für den Grundbesitz Grünberger Straße 26, Warschauer Straße 18, 19 in Berlin errichtet. Die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist noch nicht erteilt.

Die Käuferpartei erklärt vorab, dass

- a)  
sie den Entwurf dieses Vertrages vor mehr zwei Wochen erhalten hat und damit ausreichend Gelegenheit hatte, den Inhalt zur Kenntnis zu nehmen und sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen,
- b)  
sie für eigene Rechnung im Sinne von §§ 4, 8 GWG (Geldwäschegesetz) erwirbt.

Die Beteiligten erklären sodann zur notariellen Niederschrift:

## Bauträgervertrag

in dem die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG als „**Verkäufer**“ und die Erschienenen zu 2) und 3) als „**Käufer**“, bezeichnet sind.

### 1. Kaufgegenstand

#### 1.1.1. Wohnungseigentum/Teileigentum

Die Verkäuferpartei ist Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

- Wohnungseigentum Nr. ??,
- Grundstück Grünberger Straße 26, Warschauer Straße 18, 19 in Berlin,
- noch eingetragen im Grundbuch des **Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg** von **Friedrichshain**, noch **Blatt 2100N, 8521N sowie 16826N**
- Flur 21, Flurstücke 167, 403, 421 und 439,
- ??/ 10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Grünberger Straße 26, Warschauer Straße 18, 19,
- Gebäude- und Freifläche in einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 2.582 Quadratmetern,
- verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. ?? nebst dem Sondernutzungsrecht an ?? sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche inkl. Terrasse ?? nebst dem Sondernutzungsrecht an ??,
- nachstehend "**Kaufgegenstand**" genannt -.

Mit dem Wohnungseigentum wird ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. ?? verbunden.

Das Sondernutzungsrecht ist derzeit dem Teileigentum Nr. 1 zugeordnet.

Es wird nunmehr der WE-Nr. ?? zugeordnet.

Die Rechtsänderung wird von den Beteiligten **bewilligt** und zur Eintragung im Grundbuch **beantragt**.

Der Verwalter wird der Wohnung einen Keller zuweisen.

Verkäufer verpflichtet sich ferner den Verwalter entsprechend anzuweisen und steht für die Erfüllung, dass der Keller der Wohnung im Gebäude ?? belegen ist, ein.

### **1.1.2**

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuch angelegt. Der hier eingetragene Miteigentümer ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

## **1.2 Belegenheit, Größe, Verwalter**

### **1.2.1 Belegenheit und Größe**

Der Kaufgegenstand zu 1.1.1. ist belegen im ??. Die Wohnungsgröße wird von den Beteiligten mit ca. ?? Quadratmetern angegeben, und zwar berechnet nach den §§ 1- 5 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003, wobei bei der Berechnung der Flächen der Terrassen im Erdgeschoss – 4. Obergeschoss mit 50% angesetzt wurden, bei den Terrassen im 5. Obergeschoss wurden die Hauptterrassen mit 50%, die umlaufenden Terrassen mit 25% angesetzt; die Dachterrassen über dem 5. Obergeschoss wurden mit 25% angesetzt. Im Übrigen wird auf Ziff. 9 dieser Urkunde verwiesen.

### **1.2.2 Verwalter**

Der Verwalter ist gem. Teilungserklärung die Firma

**GfWOB Gesellschaft für Wohnungsverwaltung und Objektbetreuung mbH**  
**Frankfurter Allee 73 C**  
**10247 Berlin.**

## **1.3 Grundbucheinsicht / Anträge**

Die Grundbücher weisen folgende Eintragungen aus:

### **a) Blatt 2100N**

#### **Abteilung I**

lfd. Nr. 1-2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Immobilien-gesellschaft Grünberger Straße 26 in Berlin GmbH & Co. KG, Hamburg

## **Abteilung II**

lfd. Nr. 1-2  
gelöscht

## **Abteilung III**

lfd. Nr. 1

1.510.000 DM Grundsuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft Zweigniederlassung Hamburg, Hamburg (Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main), 18% Zinsen.

lfd. Nr. 2

100.000,00 DM Grundsuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft Zweigniederlassung Hamburg, Hamburg (Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main), 18% Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

lfd. Nr. 3

1.631.000,00 € Grundsuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft - Zweigniederlassung Hamburg -, mit Sitz in Frankfurt am Main. 18% Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft: Blätter 2100N und 8521N.

**b) Blatt 8521N**

## **Abteilung I**

lfd. Nr. 1  
gelöscht

lfd. Nr. 2

Immobilien-gesellschaft Grünberger Straße 26 in Berlin GmbH & Co. KG, Hamburg

## **Abteilung II**

lfd. Nr. 1  
gelöscht

## **Abteilung III**

lfd. Nr. 1

1.631.000,00 € Grundsuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft - Zweigniederlassung Hamburg -, mit Sitz in Frankfurt am Main. 18% Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft: Blätter 2100N und 8521N.

**c) Blatt 16826N**

**Abteilung I**

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Roland Nagel,  
geb. 11.11.1976

**Abteilung II**

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 138 qm für die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Berlin.

**Abteilung III**

lfd. Nr. 1

850.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die Landesbank Berlin –Girozentrale- in Berlin. 15 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Der amtierende Notar hat die elektronischen Grundbücher und die Markentabellen am 30. Dezember 2011 einsehen lassen.

Dem Grundbuchamt liegen keine Anträge vor.

**1.4 Teilungserklärung**

Durch Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 02. Januar 2012 – UR-Nr. 6/2012 des Notars Alexander Stelter – ist das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt worden. Beglaubigte Ablichtung der Teilungserklärung sowie der Baubeschreibung vom 29. Dezember 2011 – UR-Nr. 1563/2011 lagen zur Beurkundung in Urschrift vor und wurden vorab rechtzeitig an Käufer ausgehändigt. Auf ein Verlesen und Beifügen wurde nach Belehrung verzichtet, § 13 a BeurkG. Der Inhalt der Urkunden ist Käufer bekannt.

**1.5.**

Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand nach 1.1.1 an Käufer zum ??/zum Miteigentum zu je ein Halb.

## **2. Bauvorhaben und Bauerrichtungsverpflichtung**

### **2.1**

Auf dem vorstehenden Grundbesitz befinden sich derzeit zwei sanierte Altbauten (Lofthouse C und D). Zwei weitere Lofthouses (A und B) werden noch gebaut.

Diese bestehen insgesamt aus 34 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit.

Des Weiteren entstehen 31 Tiefgaragenstellplätze.

### **2.2. Leistungsgegenstand**

Errichtung und Ausbau erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst entsprechend den genehmigten Bauplänen sowie der Baubeschreibung, die in der Urkunde 1563/2011 vom 29. Dezember 2011 des amtierenden Notars enthalten ist. Diese Urkunde lag zur Beurkundung in beglaubigter Ablichtung vor. Auf ein Verlesen und Beifügen wurde nach Belehrung verzichtet, § 13 a BeurkG.

Es wurde darüber belehrt, dass diese Unterlage damit zur näheren Beschreibung der Bauverpflichtung Inhalt des Vertrages wird.

### **2.3 Errichtung**

Die Verkäuferpartei ist verpflichtet, das Bauvorhaben, insbesondere die Kaufobjekte, entsprechend der Urkunde gem. 1.4 schlüsselfertig zu errichten. Sie ist zur Änderung der Bauausführung, der Baustoffe und der Einrichtungsgegenstände berechtigt, soweit sich dies technisch oder aufgrund behördlicher Auflagen als notwendig erweist, damit keine Wert- oder Nutzungsminderung der Kaufobjekte verbunden und die Änderung der Käuferpartei zumutbar ist. Bei Widersprüchen zwischen Plänen und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang, ausgenommen die Einrichtungen in den Sanitärräumen.

### **2.4 Fertigstellung**

Der Verkäufer beabsichtigt, das Vertragsobjekt bis zum 31. August 2013 bezugsfertig herzustellen und verpflichtet sich dazu bis spätestens zum 30. November 2013. Das gesamte Bauvorhaben einschließlich der Außenanlagen wird bis zum 31. Mai 2014 fertiggestellt; es wird klargestellt, dass auch zum Sondereigentum oder als Sondernutzungsrecht zugewiesene Flächen und Einrichtungen im Außenbereich sowie in der Tiefgarage zur Außenanlage zählen.

Durch höhere Gewalt verursachte oder andere, vom Verkäufer nicht zu vertretende Verzögerungen (z.B. Streiks oder außergewöhnlich ungünstige Witterungsbedingungen) verlängern jedoch die Fristen um die Dauer der Behinderung.

### **2.5 Verzugsschaden**

Sollte der Bauträger das Vertragsobjekt nicht bis zum 30. November 2013 bezugsfertig herstellen, so verpflichtet er sich zur Abfindung von etwaigen Ansprüchen des Käufers einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 8,50 EUR/qm Wohnfläche und Monat und 50 € / TG-Stellplatz je Monat, in dem die Bezugsfertigkeit des Vertragsobjekts nicht erreichend ist, an den Käufer zu zahlen. Mit dieser Vereinbarung ist jeder weitere Verzögerungsschaden des Käufers ausgeglichen.

Die Geltendmachung eines höheren Schadens wird insoweit ausgeschlossen. Andere Rechte des Käufers, z.B. Rücktritt, werden hierdurch nicht berührt.

Ein Rücktritt wegen verspäteter Herstellung ist erstmals 3 Monate nach dem vorgenannten Zeitpunkt möglich.

Die Parteien gehen davon aus, dass damit auch eine angemessene Nachfrist hinreichend abgedeckt ist.

### **3. Kaufpreis und Kaufpreiszahlung**

#### **3.1. Kaufpreis und Kaufpreisaufteilung**

Der Kaufpreis beträgt

**Euro ?? €  
(in Worten: ?? Euro).**

Hiervon entfallen

1. auf die Wohnung ?? Euro,
2. auf den Tiefgaragenstellplatz ?? Euro,
3. auf das Grundstück ?? Euro.

#### **3.2 Festpreis (Bestandteile)**

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Kosten für Grund und Boden sowie die Kosten für die schlüsselfertige Errichtung der Kaufobjekte entsprechend der Baubeschreibung und den Bauplänen einschließlich aller Baunebenkosten wie Architekten- und Statikergebühren, Bauleitungskosten, Genehmigungsgebühren sowie etwaiger Vermessungskosten.

Im Kaufpreis sind auch alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und örtlichen Satzungen enthalten, die mit der bestehenden oder geplanten Erschließung und der Bauerrichtung zusammenhängen. Die Verkäuferpartei erklärt und sichert zu, dass alle derartigen Beiträge erhoben und bezahlt sind.

Im Kaufpreis enthalten sind auch sämtliche Kosten, die für den Anschluss an die öffentlichen oder privaten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Heizungswärme, Telefon und dergl.) bauseits aufzuwenden sind.

#### **3.3 Notar- und Grundbuchkosten**

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Notariats- und Grundbuchkosten sowie die Geldbeschaffungs- und Finanzierungskosten.

### **3.4. Mehrwertsteuererhöhung**

Der Kaufpreis beruht auf einem allgemeinen Ansatz des derzeit gültigen Umsatzsteuersatzes von 19 %. Für die Möglichkeit, dass sich aufgrund der Dauer von heutiger Beurkundung bis zur Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate der Umsatzsteuersatz gesetzlich erhöht, wird vereinbart:

Diejenigen Raten, welche später als 4 Monate ab heute und 1 Monat später als die Wirksamkeit der Steuererhöhung eintritt, fällig werden, erhöhen sich um die Umsatzsteuererhöhung.

Der Erhöhungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Raten durch 119 zu teilen und mit 100 + dem neuen Regelsatz der Umsatzsteuer zu vervielfältigen sind.

Vorgenannte Regelung ist bei einer Reduzierung des Umsatzsteuersatzes entsprechend anzuwenden.

## **4. Zahlung des Kaufpreises**

### **4.1. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen**

Zur Sicherung der Käuferpartei wird vereinbart, dass die Fälligkeit unabhängig vom angegebenen Fälligkeitstyp erst eintritt, wenn folgende weiteren Voraussetzungen vorliegen:

#### **4.1.1. Rechtswirksamkeit**

Der Kaufvertrag muss rechtswirksam sein.

#### **4.1.2. Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung muss erteilt sein. Dies ist durch die Baugenehmigung Nr. 2011/1704 des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 29. September 2011, nachgewiesen.

#### **4.1.3. Auflassungsvormerkung**

Die Eintragung der für die Käuferpartei bewilligten Auflassungsvormerkungen muss erfolgt sein.

#### **4.1.4. Rang**

Der Auflassungsvormerkung dürfen nur mit Zustimmung der Käuferpartei bestellte Belastungen im Range vorgehen:

Den Eintritt des Vorstehenden wird der Notar den Beteiligten mitteilen; mit der Mitteilung wird die allgemeine Fälligkeit herbeigeführt.

Die Käuferpartei wurde darüber belehrt, dass sie den Eintritt des Baufortschrittes selbst überwachen muss und der Notar insoweit keine Betreuungsfunktion übernommen hat.

## 4.2.

### Bürgschaft nach § 7 MaBV

#### 4.2.1. Bürgschaft

Alternativ zur Regelung unter vorstehend Ziffer 4.1 ist Grundvoraussetzung der Fälligkeit der in Ziffer 4.3. genannten Raten die Bestätigung des beurkundenden Notars über das Vorliegen einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, unbedingten, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilten Bürgschaft gemäß § 7 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte.

Der Notar wird beauftragt, die Bürgschaftserklärung für den Erwerber zu verwahren und ihm auf einseitiges Verlangen herauszugeben. Eine von ihm verwahrte Bürgschaft hat der Notar an den Bürgen zurückzugeben, wenn die in Ziffer 4.1. genannten Voraussetzungen vorliegen.

Die Bürgschaft kann für den jeweils fällig werdenden Kaufpreisteil gestellt werden, insbesondere auch hinsichtlich der ersten Rate. Wird die Bürgschaft über die erste Kaufpreisrate gestellt, ist diese innerhalb von 14 Tagen ab Absendung der Mitteilung des Notars über das Vorliegen der Bürgschaft zu zahlen, unabhängig insbesondere vom Baubeginn oder der Erteilung der Baugenehmigung.

#### 4.2.2. Zahlung

Die Raten sind zu zahlen auf das in der Bürgschaft bzw. im Freigabeversprechen des Gläubigers angegeben Konto.

### 4.3. Raten nach Baufortschritt

Der Kaufpreis ist wie folgt zu entrichten:

25 %	nach Beginn der Erdarbeiten (30% abzüglich 5.3. dieser Urkunde)	?? €
28 %	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,	?? €
5,6 %	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,	?? €
2,1 %	für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,	?? €
2,1 %	für die Rohinstallation der Sanitäranlagen	?? €
2,1 %	für die Rohinstallation der Elektroanlagen	?? €
7 %	für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,	?? €
4,2 %	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,	?? €
2,1 %	für den Estrich,	?? €
2,8 %	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,	?? €
8,4 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,	?? €
2,1 %	für die Fassadenarbeiten,	?? €
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung.	?? €

**zusammen: 95 % des Kaufpreises** **?? €**

Aus den vorstehenden Raten wird der Bauträger 7 (sieben) Ratenzahlungsbeträge bilden (§ 3(2) MABV).

Wird der Richtigkeit der Anzeige vom Käufer widersprochen, so entscheidet über den entsprechenden Baufortschritt ein vom Verkäufer zu benennender öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger gemäß § 317 BGB mit verbindlicher Wirkung. Der Rechtsweg ist hierdurch nicht ausgeschlossen. Bestätigt der Sachverständige die Richtigkeit der Anzeige, so hat Käufer die Kosten der Verkäufer zu tragen. Ein unberechtigter Widerspruch nach vorstehender Bestimmung hindert nicht den Eintritt des Zahlungsverzuges.

#### **4.4. Restzahlung**

Der Restbetrag der ursprünglich 1. Rate - Erdarbeiten - von 5% der Vertragssumme (= ?? €) ist zur Zahlung fällig, wenn

##### **4.4.1**

entweder dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% der Gesamtvergütung gestellt ist und die betreffende Erklärung dem Erwerber zugegangen ist, frühestens aber, wenn die Voraussetzungen gem. 4.1 (Grundvoraussetzungen gem. § 3 Abs. 1 MaBV) vorliegen und mit den Erdarbeiten zu dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben begonnen worden ist,

##### **4.4.2.**

oder wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Ob entsprechend vorstehend Ziff. 4.4.1 oder 4.4.2. verfahren wird, bestimmt der Bauträger.

Für den Fall, dass eine Sicherheit durch die Bank gemäß vorstehend 4.4.1 gestellt wird, gilt ergänzend, was folgt:

Käufer beauftragt den amtierenden Notar hiermit, das Original dieser Erklärung für ihn zu verwahren. Der Notar wird sie dem Käufer auf dessen einseitiges Verlangen herausgeben; die Herausgabe ist von keinerlei Einschränkungen abhängig.

Die Sicherheit ist an die Bank zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Der Verkäufer wird dem Notar mitteilen, wann nach seiner Auffassung die Voraussetzungen für die Rückgabe der Sicherheit vorliegen. Der Notar hat dem Käufer hiervon Mitteilung an die ihm zuletzt mitgeteilte Anschrift zu geben; sofern dieser der Rückgabe nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang dieser Mitteilung widerspricht, hat der Notar die Urkunde an die Bank herauszugeben; Verkäufer und Käufer sich darüber einig, dass der Erwerber nicht mit der Rückgabe der Sicherheit in Verzug gerät, wenn die Rückgabe erst nach Abwicklung dieses Verfahrens erfolgt.

Im Falle eines Widerspruchs des Erwerbers gegen die Rückgabe der Sicherheit hat der Notar die Urkunde weiter zu verwahren, bis er vom Erwerber zur Herausgabe an ihn oder die Bank schriftlich aufgefordert wird.

#### **4.5. Zahlungsadresse**

Die einzelnen Raten sind sodann nach dem Baufortschritt, den der bauleitende Architekt mitteilt, innerhalb von **14 Tagen** nach schriftlichem Abruf auf ein noch zu benennendes Baukonto des Verkäufers zu überweisen.

#### **4.6. Verzug**

Bei Zahlung nach Eintritt aller Fälligkeitsvoraussetzungen sind Verzugszinsen i. H. v. fünf Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszins zu entrichten.

#### **4.7. Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Käufer, mehrere als Gesamtschuldner ??, unterwirft sich wegen sämtlicher in dieser Urkunde eingegangenen oder übernommenen Verpflichtungen zur Zahlung bestimmter Geldbeträge der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar wird ermächtigt, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, soweit ihm Verkäufer nachweist, dass die Fälligkeit im Sinne der vorstehenden Ziffer 4.1.1 – 4.1.5, und der Bautenstand durch Erklärung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen ist.

Die Wirkung einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung wurde erörtert. Die Parteien gehen davon aus, dass die gewählte Fassung einer richterlichen Überprüfung standhält.

Eine Beweislastumkehr soll mit der Vollstreckungsunterwerfung nicht verbunden sein.

Der Notar hat dem Käufer die Bedeutung und Tragweite der Vollstreckungsunterwerfung erläutert.

Auf die **Form** des Nachweises gem. § 726 ZPO wird verzichtet.

Der amtierende Notar belehrte über die bestehenden Unsicherheiten der Wirksamkeit der Vollstreckungsklausel mit Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung.

### **5. Sonderwünsche**

#### **5.1 Allgemein**

Auf Wunsch der Käuferpartei jedoch nur mit Zustimmung der Verkäuferpartei kann als Sonderwunsch eine von der vorgesehenen Bauausführung abweichende Ausstattung vereinbart werden, soweit dies technisch und baurechtlich möglich ist und der Baufortschritt nicht verzögert wird.

#### **5.2 Geltendmachung**

Derartige Sonderwünsche sind frühzeitig, mindestens sechs Wochen vor Beginn der betreffenden Arbeiten bei der Verkäuferpartei geltend zu machen, die sie direkt an den Handwerker oder Unternehmer weitergibt. Verkäuferpartei lässt ein Angebot über die Leistungen des Sonderwunsches erstellen und Käuferpartei übermitteln. Dieses Angebot ist Grundlage der zu treffenden Vereinbarung über die Sonderwünsche.

Nach Maßgabe Verkäuferpartei wird der Sonderwunsch entweder als Ergänzung zur vereinbarten Leistungspflicht vereinbart oder von Käufer direkt bei dem Unternehmer beauftragt, so dass zwischen den Beteiligten dieses Vertrages kein Vertragsverhältnis zustande kommt und von Verkäuferpartei keine Mängelhaftung begründet wird.

### **5.3 Mehrkosten**

Durch Sonderwünsche entstandene Mehrkosten trägt die Käuferpartei. Werden die Sonderwünsche mit dem Unternehmer vereinbart, sind sie an diesen nach Vereinbarung mit diesem und Abnahme mit diesem zu zahlen. Werden die Sonderwünsche mit Verkäufer vereinbart, erhöht sich der Kaufpreis nach 3.1 und sind diese dann entsprechend 4.1 zu 91,5 % des Mehrpreises mit der 6. Rate, zu 3,5 % des Mehrpreises mit der 7. Rate und zu 5 % mit der Rate nach 4.1. letzter Absatz zu zahlen.

### **5.4 Gutschriften**

Gutschriften für Einsparungen erhält die Käuferpartei nur, wenn und soweit dies vereinbart wird.

### **5.5 Sonderwünsche bei Vertragsschluss**

Die Beteiligten vereinbaren als Bestandteil dieses Kaufvertrages die in

#### **Anlage 5.5**

aufgeführten Sonderwünsche. Die dort aufgeführten Sonderwünsche sind ausdrücklich in dem in Ziff. 3 vereinbarten Kaufpreis enthalten.

## **6. Besitzübergang**

### **6.1 Besitzübergang**

Der Besitzübergang erfolgt mit Bezugsfertigkeit der Kaufobjekte. Von diesem Zeitpunkt an gehen Nutzungen und Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht sowie die mit dem Eigentum verbundenen Abgaben und Lasten auf die Käuferpartei über. Die Übergabe stellt zugleich die Abnahme der Bauleistung dar.

Die Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt gem. Abs. 6.6

### **6.2 Bezugsfertigkeit**

Das Kaufobjekt gilt als bezugsfertig, wenn das Bauvorhaben im Wesentlichen abgeschlossen, der Einzug zumutbar und ein gefahrloser Zugang gewährleistet ist. Restarbeiten am Gebäude sowie die Fertigstellung der Außenanlagen und der Tiefgaragenstellplätze können nachträglich erfolgen. Die Bezugsfertigkeit ist der Käuferpartei mindestens 14 Tage vor ihrem voraussichtlichen Eintritt schriftlich mitzuteilen.

### **6.3 Mitwirkungspflicht von Käufer**

Die Käuferpartei ist verpflichtet, an der Besitzübergabe mitzuwirken. Dabei ist ein Übergabeprotokoll anzufertigen, in das alle etwaigen Mängel und noch ausstehenden Leistungen aufzunehmen sind. Die Verkäuferpartei ist verpflichtet, unverzüglich die Mängel zu beseitigen und die noch fehlenden Leistungen zu erbringen.

#### **6.4 Übernahme**

Zum Zwecke der Übernahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Kaufobjektes durch die Vertragsparteien statt. Die Besichtigung soll innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe der Bezugsfertigkeit und Aufforderung zur Übernahme des Kaufobjektes erfolgen. Übernimmt die Käuferpartei das Kaufobjekt nicht innerhalb der Frist, so gilt es als mangelfrei übernommen, wenn die Verkäuferpartei in ihrem Schreiben auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat. Dies gilt auch, wenn die Käuferpartei das Kaufobjekt ohne Zustimmung der Verkäuferpartei bezieht oder Dritten zur Nutzung überlässt.

#### **6.5 Teilungserklärung**

Mit Besitzübergang tritt die Käuferpartei auch in alle Rechte und Pflichten der in 1 bezeichneten Teilungserklärung ein. Sie verpflichtet sich, diese Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenfalls zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten.

#### **6.6 Übergabe Gemeinschaftseigentum**

Die Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach vollständiger Fertigstellung durch einen vom Verkäufer beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Der Sachverständige muss dabei im Interesse der Eigentümergemeinschaft handeln. Der vorgenannte Sachverständige wird hiermit vorsorglich vom Käufer zur Abnahme, einschließlich eventuell erforderlicher Nacherfüllungen, bevollmächtigt. Das Recht des Käufers auf persönliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist unbeschadet. Die dem Sachverständigen erteilte Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

#### **6.7 Betreten der Baustelle**

Ein Betreten der Baustelle durch den Käufer ist bis zur Abnahme des Kaufgegenstandes durch den Käufer grundsätzlich ohne Zustimmung des Verkäufers nicht zulässig.

Der Verkäufer wird - soweit nicht ein wichtiger Grund entgegensteht - dem Käufer den Zutritt zur Prüfung des Baufortschrittes nach Erreichen der vertraglichen Zahlungsschritte und zwecks Bemusterung gestatten.

### **7. Nutzungsverhältnisse**

Nutzungs- und Mietverhältnisse für den Kaufgegenstand bestehen nicht. Das Wohnungseigentum wird leer übergeben.

### **8. Haftung für Rechts- und Sachmängel**

#### **8.1 Lastenfreiheit**

Die Verkäuferpartei verpflichtet sich, der Käuferpartei das Eigentum frei von Lasten zugunsten Dritter zu verschaffen, ausgenommen solche Lasten, die nach dem Inhalt dieses Vertrages von der Käuferpartei übernommen worden sind.

## **8.2 Größe, Güte, Beschaffenheit**

Die Verkäuferpartei übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden. Sie sichert insoweit keine besonderen Eigenschaften zu und haftet nicht dafür, dass das Kaufobjekt frei ist von öffentlichen oder privaten Lasten, die nicht im Grundbuch vermerkt oder nicht zur Eintragung im Grundbuch geeignet sind. Sie versichert aber, dass ihr solche Lasten nicht bekannt sind.

## **8.3 Haftung des Verkäufers**

Die Haftung der Verkäuferpartei für die von ihr erbrachten Bauleistungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Die Käuferpartei hat gegen die Verkäuferpartei aber zunächst nur einen Anspruch auf Nacherfüllung. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann die Käuferpartei jedoch den Kaufpreis mindern oder vom Vertrag zurücktreten.

## **8.4 Verjährungsfrist**

Soweit nach Ablauf der Verjährungsfrist zwischen den Vertragsbeteiligten der Verkäuferpartei noch Mängelansprüche gegen an der Bauplanung und -errichtung beteiligte Personen oder Unternehmen zustehen, ist sie verpflichtet, diese ggf. im Interesse der Käuferpartei noch geltend zu machen oder die Ansprüche unter Übergabe der zugehörigen, für die Durchsetzung der Ansprüche erforderlichen Unterlagen an die Käuferpartei abzutreten.

## **9. Beschaffenheit - Flächen**

Die Parteien vereinbaren als Beschaffenheit des Kaufgegenstandes (Sondereigentum), dass die ca.-Flächenangabe des Kaufgegenstandes gem. 1.2.1 dieser Urkunde zutreffend sein soll; als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist.

Abweichungen bis zu 3 % begründen ein Recht zur Anpassung nicht. Sie gelten als ordnungsgemäße Beschaffenheit.

## **10. Belastungsvollmacht**

### **10.1 Vollmachtsumfang**

Verkäufer erteilt Käufer unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, für ihn alle Erklärungen abzugeben, die mit der Belastung des Kaufgegenstandes mit einem oder mehreren Grundpfandrechten zugunsten eines oder mehrerer Kreditinstitute erforderlich sind, einschließlich der Unterwerfung des Kaufgegenstandes unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO sowie die Abgabe erforderlicher Rangänderungserklärungen, insbesondere den Rangrücktritt für die heute bewilligte Auflassungsvormerkung.

Verkäufer ist damit einverstanden, dass schon vor Eigentumsumschreibung der Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises zuzüglich 20 % Zinsen und 15 % Nebenleistungen belastet wird, wenn

1.  
der Kaufpreis an Verkäufer oder auf dessen Weisung mit Tilgungswirkung geleistet ist;  
  
oder

2.  
in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde von den Beteiligten die unter 10.2. folgenden Sicherungsbestimmungen wiedergegeben werden:

## **10.2 Sicherungsbestimmungen**

### **10.2.1 Sicherungsabrede**

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sie erkennt mit Annahme der Grundschild an, dass sie soweit sie nicht geleistet hat zur Herausgabe und Löschung verpflichtet ist. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

### **10.2.2 Zahlungsanweisung**

Zahlungen sind ausschließlich gemäß 4. dieser Urkunde gemäß den dortigen Bestimmungen zu leisten.

### **10.2.3 Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**

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

Die Belastungsvollmacht darf nur ausgenutzt werden, soweit die Grundpfandrechtsurkunde vorstehend 10.2.1 - 10.2.3. wörtlich wiedergibt oder der Notar in der Urkunde die Kaufpreiszahlung gemäß 1. bestätigt.

## **10.3 Wirksamkeit**

Diese Vollmacht ist auch wirksam, soweit noch nicht sämtliche Genehmigungen zur Durchführung dieser Urkunde vorliegen.

## **10.4 Überwachung durch den Notar**

Die Voraussetzung der Sicherstellung gemäß 10.1 - 10.2. des Gebrauchs der Belastungsvollmacht hat ausschließlich der Notar, nicht das Grundbuchamt, zu überprüfen. Von dieser Belastungsvollmacht darf nur anlässlich von Beurkundungen bei dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

### **10.5 Fortbestand des Grundpfandrechtes**

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

### **10.6 Vorlagesperre**

Der Notar darf das Original, Ausfertigungen oder beglaubigte Ablichtungen dieser Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst herausgeben, wenn ihm das Kreditinstitut bestätigt hat, dass es die Vorgaben zu 10.2.1. bis 10.2.3. beachten und entsprechend verfahren wird. Auch diese Voraussetzung ist nicht vom Grundbuchamt zu prüfen.

### **10.7 Anlegung von Wohnungsgrundbüchern**

Der Notar erläuterte, dass vor Anlegung der Grundbücher etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte nicht zur Eintragung gelangen können und daher Käufer anderweitige Sicherstellungsmöglichkeiten (z. B. Abtretung der Rechte auch Bankbürgschaft und Auflassungsvormerkung) rechtzeitig mit seinem Kreditinstitut abstimmen muss.

Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Alexander Stelter in Berlin ausgeübt werden.

## **11. Kosten und Steuern, Ablichtungen**

### **11.1 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges trägt die Käuferpartei.

### **11.2 Grunderwerbsteuer**

Die Käuferpartei trägt auch die anfallende Grunderwerbsteuer.

### **11.3 Löschungskosten**

Die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen trägt die Verkäuferpartei.

### **11.4 Genehmigungen Vertretener**

Kosten für Vollmachtsbestätigungen, Genehmigungen und dergl. trägt jeweils der Vertragsbeteiligte, der sie durch seine Abwesenheit im Termin ausgelöst hat.

### **11.5 Ablichtungen**

Dem Hausverwalter ist nach Beurkundung eine einfache Ablichtung der Urkunde durch den Notar zu übersenden.

## **12. Mehrere Käufer**

### **12.1 Haftung der Käufer**

Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen, die sie in diesem Vertrag übernommen haben, als Gesamtschuldner.

## **12.2 Gläubigerschaft der Käufer**

Ansprüche aus diesem Vertrag stehen ihnen als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB zu, sofern nicht ausdrücklich eine andere Gläubigerschaft vereinbart ist.

## **12.3 Vollmacht**

Die Käufer erteilen sich gegenseitig die von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängige, übertragbare und über den Tod der Vollmachtgeber hinaus gültige Vollmacht, alle diesen Vertrag und seine Abwicklung betreffenden Erklärungen mit Wirkung für und gegen alle Käufer abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht berechtigt auch zu folgenden Erklärungen und Rechtshandlungen:

1.  
Abgabe von Schuldanerkenntnissen einschließlich persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Übernahme der gesamtschuldnerischen Haftung,
2.  
Abgabe von Grundbucheklärungen jeder Art für die Kaufobjekte, insbesondere Rangerklärungen, Belastungen, Löschungen, dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung,
3.  
Erklärung von Ehegattenzustimmungen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

Die Vollmacht erlischt mit der Eigentumsumschreibung auf die Käuferpartei. Vorher abgegebene Erklärungen bleiben aber wirksam.

## **13. Auflassungsvormerkung**

### **13.1 Bewilligung**

Verkäufer **b e w i l l i g t** und Käufer **b e a n t r a g t** die Eintragung einer

#### **Auflassungsvormerkung**

zugunsten von Käufer im Grundbuch, und zwar im Anteilsverhältnis nach 1.5.

### **13.2 Abtretungsverbot**

Vor der vertragsgerechten Belegung des Kaufpreises ist eine Abtretung der Auflassungsvormerkung ausgeschlossen. Im Falle der Abtretung ist die Belegung des Kaufpreises dem Grundbuchamt durch schriftliche Bescheinigung des amtierenden Notars oder des Verkäufers nachzuweisen.

Der Abtretungsempfänger bindet sich durch die Annahme der Abtretung an das Nachstehende.

### **13.3 Löschungsbewilligung**

Die Beteiligten erklären zur Löschung dieser Auflassungsvormerkung die

#### **Anlage 13.3).**

Der Notar wird angewiesen, keine diese Löschungsbewilligung enthaltenden Ausfertigungen oder beglaubigten Ablichtungen dieser Urkunde zu erteilen, bevor nicht die Voraussetzungen für die Einreichung dieser Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt gegeben sind.

### **13.4 Gebrauch der Löschungsbewilligung**

#### **13.4.1 Umschreibung**

Zur Stellung dieses Löschantrages ist ausschließlich der amtierende Notar befugt, sobald das Eigentum auf Käufer umgeschrieben worden ist und ihn belastende Zwischeneintragungen, an denen er nicht mitgewirkt hat, in der Zwischenzeit nicht erfolgt und nicht beantragt sind oder sofern Verkäufer wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten ist oder der Vertrag aus anderen Rechtsgründen nicht durchgeführt wird.

#### **13.4.2 Nichtdurchführung des Vertrages**

Im Falle einer Nichtdurchführung des Vertrages darf der Notar von der Löschungsbewilligung erst Gebrauch machen, wenn ihm ein wirksamer Rücktritt nach Gesetz oder Vertrag oder das endgültige Nichtzustandekommen des Vertrages nachgewiesen ist und die jeweils andere Partei dem Notar nicht innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung die Erfüllung ihrer Leistungspflicht nachgewiesen hat

und

die Rückzahlung der Zahlungen des Käufers sichergestellt ist. Macht der Rückzahlungspflichtige Ansprüche auf Verrechnung mit eigenen Ansprüchen geltend, hat er die erhaltenen Leistungen unter diesem Vorbehalt bei dem Notar zu hinterlegen, mit der Maßgabe, dass dieser sie nur auszahlt, soweit ihm eine übereinstimmende Erklärung der Parteien oder rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts vorliegt.

### **13.5 Grundbuchamt**

Das Grundbuchamt hat die Voraussetzung der Stellung des Löschantrages durch den Notar nicht zu prüfen.

## **14. Auflassung, Eigentumsumschreibung, Löschungsbewilligung**

### **14.1 Auflassung**

Die Beteiligten erklären nunmehr die

#### **A u f l a s s u n g**

wie folgt:

**s i e h e A n l a g e 14.1.)**

#### **14.2 Vollzugsauftrag - Auflassung -**

Der Notar wird beauftragt, die Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu beantragen, wenn die Voraussetzungen gemäß 4.2 dieses Vertrages vorliegen und die gesamte Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist.

#### **14.3 Vorlagesperre - Auflassung -**

Beglaubigte Ablichtung und Ausfertigungen dieses Vertrages mit Auflassung dürfen erst herausgegeben werden, wenn die in 14.2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

#### **14.4 Allgemeine Löschungsbewilligung**

Die Parteien beantragen und bewilligen schon jetzt vorsorglich die Löschung aller in den Abteilung II und Abteilung III eingetragenen Belastungen, an deren Bestellung der Käufer nicht mitgewirkt hat, und zwar ausdrücklich auch zukünftige, aus dieser Urkunde nicht ersichtliche, die einen vertragsgerechten Erwerb des Käufers hindern.

### **15. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung**

Im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens kann sich die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit für folgende Erklärungen und Maßnahmen ergeben:

#### **15.1**

Änderung der Teilungserklärung z.B. in folgenden Bereichen:

##### **15.1.1**

Änderung der Nutzungsart (Wohnung in gewerbliche Einheit und umgekehrt).

##### **15.1.2**

Abweichende bauliche Ausführung, insbesondere Teilung oder Zusammenlegung von Einheiten, Einbeziehung von Flurbereichen in Sondereigentum, Einbau von Dachgauben oder Dachliegefenstern.

##### **15.1.3**

Zuweisung, Aufhebung oder Änderung von Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen oder Gebäudeteilen.

##### **15.1.4**

Änderung des Gemeinschaftseigentums, soweit der Kaufgegenstand nach Ziff. 1. nicht betroffen ist und die Rechte der Käuferpartei nicht nachhaltig eingeschränkt werden, auch Begründung neuen Gemeinschaftseigentums, Umwandlung von Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum oder umgekehrt.

### **15.2**

Vereinbarungen mit anderen Grundstückseigentümern, Ver- und Entsorgungsunternehmen oder der Gemeinde über Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungswege einschließlich Unterhaltungsregelungen, und zwar sowohl zu Lasten des Grundstücks als auch zu seinen Gunsten, sowie die Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten, wobei den Dienstbarkeiten der Vorrang vor der für die Käuferpartei bewilligten Auflassungsvormerkung eingeräumt werden darf.

### **15.3**

Neuaufteilung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten, die nicht Vertragsgegenstand sind, nach Größe und Zahl unter entsprechender Änderung der Miteigentumsanteile, insbesondere zur Zusammenlegung bzw. Unterteilung bestehender Einheiten; dabei können unter Beachtung statischer Erfordernisse gegebenenfalls auch im Gemeinschaftseigentum befindliche Mauern durchbrochen werden,

### **15.4**

Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt, soweit das Sondereigentum des Käufers unberührt bleibt und die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die zur Benutzung durch den Eigentümer des Vertragsgegenstandes bestimmt sind, nicht betroffen werden,

### **15.5**

Aufhebung von Sondereigentum an derzeit bestehenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten und Überführung dieses in gemeinschaftliches Eigentum auch innerhalb der Gebäude, in denen sich das Kaufobjekt befindet,

### **15.6**

Neuaufteilung bzw. Neukonzeption einzelner Einheiten bzw. ganzer Geschosse einschließlich Änderung der vorgesehenen Wände, auch tragender Wände bzw. Abschlusswände von Einheiten unter Beachtung der statischen Erfordernisse; in diesem Fall ist der Bauträger jedoch verpflichtet, die Aufteilung alsbald der geänderten Bauplanung bzw. Bauausführung anzupassen, spätestens mit Fertigstellung der Trennwände zwischen der jeweils von der im Grundbuch vollzogenen Aufteilungserklärung abweichend erstellten Einheit und den anderen Sondereigentumseinheiten bzw. dem Gemeinschaftseigentum,

### **15.7**

am Gemeinschaftseigentum weitere Sondernutzungsrechte zu begründen und bestimmten Einheiten zuzuweisen oder Sondernutzungsrechte aufzuheben; es ist auch die Begründung weiterer Sondernutzungsrechte zulässig,

### **15.8**

das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum baulich entgegen der bisherigen Planung umzugestalten, insbesondere im Dachgeschoss anstelle geplanter Rollos Raffstoreanlagen auszuführen und am Gebäude Markisen sowie im Bereich der Balkone Sichtschutzrichtungen anzubringen, in den Einheiten Nr. 13, Nr. 26, Nr. 27 und Nr. 14 bis einschl. 16 Kamine zur Nutzung eines Kaminofens herzustellen und hierzu entweder neue Dachdurchführungen zu schaffen oder bestehende Schächte und Öffnungen mit zu verwenden und zu erweitern sowie in den Einheiten Nr. 13, Nr. 26, Nr. 27 und Nr. 14 bis einschl. 16 weitere Dachdurchführungen z.B. zum Anschluss einer Dunstabzugshaube oder eines Verdunstungstrockners zu schaffen oder hierfür bestehende Gemeinschaftsanlagen zu nutzen.

### **15.9**

alle sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Erfüllung behördlicher Auflagen in Ansehung der Wohnanlage notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere Abstandsflächen zugunsten von Nachbargrundstücken zu übernehmen und/oder das Vertragsobjekt mit Dienstbarkeiten zu belasten, und zwar mit Ver- und Entsorgungsrechten, nachbarrechtlichen Dienstbarkeiten und Rechten zum Schutz der Gemeinschaftsanlagen,

### **15.10**

aus dem Wohnungseigentumsgrundstück Teilflächen für öffentliche Zwecke abzutreten, z.B. für Straßen- und Gehsteigflächen oder zur Errichtung einer Trafostation und auch zum Wohnungseigentumsgrundstück Flächen hinzuzuerwerben und die Bedingungen dieser Veräußerungs- bzw. Erwerbsverträge nach eigenem Ermessen festzulegen und alle dafür notwendigen Erklärungen abzugeben und Anträge aller Art zu stellen, insbesondere auch Auflassungen zu erklären und entgegenzunehmen sowie Dienstbarkeiten zu bestellen, die der Ver- und Entsorgung des Wohnungseigentumsgrundstücks mit Strom, Gas, Wasser usw. dienen und den Dienstbarkeitsberechtigten Zugangs- und Zufahrtsrechte einzuräumen.

### **15.11**

Die Käuferpartei erteilt hiermit der Verkäuferpartei die von der Wirksamkeit des Vertrages unabhängige Vollmacht, solchen Änderungen und Vereinbarungen zuzustimmen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung nach dem Ermessen der Verkäuferpartei erforderlich sind.

Die Vollmacht berechtigt aber nicht zu Erklärungen, durch die das Kaufobjekt unmittelbar (Lage, Größe, Aufteilung, Miteigentumsanteil) betroffen ist.

Im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Vollmachtgeber wird vereinbart, dass der Verkäufer von der Vollmacht nur Gebrauch machen darf, soweit das Sondereigentum des Käufers an der verkauften Wohnungseinheit samt dazugehörigen Nutzungsrechten und an der verkauften Teileigentumseinheit nicht unmittelbar betroffen ist, hierdurch die Lage und Gestalt des heute vom Käufer erworbenen Sondereigentums nicht verändert wird und dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden; insoweit verpflichtet sich der Käufer bereits heute zur entsprechenden Mitwirkung.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt. Untervollmacht ist zulässig. Die Vollmacht soll durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlöschen. Die vorstehende Vollmacht wird im Außenverhältnis, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, unbeschränkt erteilt.

Die Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar Alexander Stelter in Berlin ausgeübt werden.

## **16. Wohngeld**

### **16.1 Wohngeld**

Käufer verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Verwalter, das monatlich im Voraus zu entrichtende Wohngeld ab Übergabe an die Verwaltung zu zahlen.

**16.2** Es beträgt voraussichtlich ?? €.

### **16.3 Einziehungsbefugnis**

Der Verwalter ist berechtigt, das Wohngeld im eigenen Namen einzuziehen und ggf. die Zwangsvollstreckung zu betreiben.

Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig.

### **16.4 Zusammensetzung**

Die Zusammensetzung des Wohngeldes, die Zahlungsbedingungen und die sonstigen diesbezüglichen Bestimmungen ergeben sich aus der Teilungserklärung.

### **16.5 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Käufer unterwirft sich wegen des Wohngeldes in Höhe von ?? € (6 Monate) zuzüglich 9 % Zinsen per anno, diese geschuldet ab Übergabe, gegenüber den jeweils eingetragenen Wohnungseigentümern dieser Wohnanlage, diese vertreten durch die Verwaltung, als Gesamtgläubiger, sowie gegenüber der jeweiligen Verwaltung, diese handelnd im eigenen Namen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

### **16.6 vollstreckbare Ausfertigung**

Käufer ermächtigt den amtierenden Notar, den übrigen Wohnungseigentümern, diese vertreten durch die Verwaltung, sowie der jeweiligen Verwaltung, jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten von Käufer zu erteilen.

### **16.7 Abrechnungsperiode**

Aufgrund des Eigentumswechsels wird die Jahresabrechnung demjenigen Eigentümer erteilt, der am 31. Dezember des Abrechnungsjahres Lasten und Nutzen zu tragen hat.

Etwaige Fehlbeträge oder Guthaben, die sich aus einer solchen Jahresabrechnung ergeben können, einschließlich der Heizkosten, sind zwischen den Vertragsparteien intern auszugleichen.

## **17. Teilungserklärung**

### **17.1 Kenntnis Teilungserklärung**

Käufer erklärt, dass ihm die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Kaufgegenstandes, insbesondere die Beschaffenheit des Grundstücks, bekannt sind.

Der Inhalt des Sondereigentums, festgelegt in der Teilungserklärung, ist Käufer bekannt und wird anerkannt, auch soweit diese Bestimmungen nicht durch grundbuchliche Eintragungen dinglich gesichert sind.

### **17.2 Übernahme der Verpflichtung**

Insbesondere übernimmt Käufer sämtliche in der Teilungserklärung enthaltenen Verpflichtungen mit der Maßgabe, dass Käufer verpflichtet ist, diese Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern in der gleichen Weise aufzuerlegen und diese zu verpflichten, ihrerseits die Wohnungseigentumseinheit nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

### **17.3 Beschlussammlung**

Der Käufer wurde auf die Beschlussammlung gem. § 24 (7) WEG hingewiesen.  
Eine solche existiert bisher nicht.

#### **17.3.1 Investitionsbeschlüsse**

Verkäufer versichert, dass keine Beschlüsse der Gemeinschaft betr. die Durchführung schwerwiegender Reparaturen oder Investitionen gefasst sind.

#### **17.3.2 WEG Protokolle – entfällt -**

### **17.4 Rücklagen**

**Eine Instandhaltungsrücklage wird nach der Teilungserklärung ab Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens sowie Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Wohnungseigentümergeinschaft gebildet.**

## **18. Durchführungsvollmacht**

### **18.1 Vollmachtserteilung**

Die Beteiligten bevollmächtigen die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Jessica Krenz,
- b) Frau Christin Lau,
- c) Frau Joanna Klimowicz,
- d) Frau Katharina Romanus,
- e) Frau Katarina Dreßler,
- f) Frau Sandra Stahn,

alle geschäftsansässig Budapester Straße 31, 10787 Berlin,

und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in ihrem Namen sämtliche zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen, auch Grundschuldbelastungen gemäß 10. nebst erforderlichen Rangrücktrittserklärungen und einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO, abzugeben und entgegenzunehmen, Auflassungen zu erklären, Identitätserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

### **18.2 Vollmachtserweiterung**

Der Käufer bevollmächtigt die Vorgenannten über Ziffer 1 hinaus auch zu Grundschuldbestellungen entsprechend Ziffer 1 unabhängig von 10. dieser Urkunde.

Der Käufer bevollmächtigt die Vorgenannten, den Käufer persönlich im Rahmen der Grundschuldbestellungen sowohl gemäß 10. dieses Vertrages, als auch darüber hinaus, dem Grundschuldgläubiger gegenüber der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, für beide Parteien Zweckbestimmungserklärungen abzugeben.

### **18.3 Vollmachtsumfang**

Die Vollmacht berechtigt auch zu jedweder Ergänzung und Änderung des Kaufvertrages, insbesondere bei etwaigen Beanstandungen durch das Grundbuchamt. Insoweit gilt die Vollmacht ausdrücklich auch für eine Änderung des Kaufgegenstandes, soweit sich die Miteigentumsanteile der Wohnungen geändert haben oder die Eintragungsgrundlage der Teilungserklärung geändert ist.

### **18.4 Überwachungspflicht des Notars**

Die Bevollmächtigten werden auf Weisung des amtierenden Notars tätig. Sie sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden. Der Notar soll die Beteiligten vor Gebrauch der Vollmacht hören, sofern materielle Änderungen zu besorgen sind. Die Beteiligten erhalten von den in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen eine vollständige Urkunde stets in Ablichtung.

### **18.5 Wirksamkeitsdauer der Vollmacht**

Die Vollmacht erlischt nach der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.

### **18.6 Verbrauchervertragsbelehrung**

Der Notar erläuterte den Umfang der vorstehenden Vollmacht, insbesondere auch im Hinblick auf das Recht der Durchführungsbevollmächtigten, Grundpfandrechte für den Käufer zu bestellen.

Er erläuterte insbesondere, dass durch die Übertragung der Durchführungsvollmacht und deren Gebrauch ggf. der Käufer mangels Teilnahme an der Beurkundung seiner Grundpfandrechte mögliche notwendige Belehrungen nicht erhalte, da diese gegenüber den Durchführungsbevollmächtigten abgegeben werden. Er erläuterte ferner den typischen Inhalt solcher Grundpfandrechte im Formularegebrauch der deutschen Kreditinstitute, insbesondere im Hinblick auf die Unterwerfung unter die persönliche Zwangsvollstreckung.

Auch im Hinblick auf diese Belehrung wünschten die Parteien den vorstehenden Vollmachtsinhalt.

### **18.7 Gebrauch der Durchführungsvollmacht für Grundpfandrechte**

Der Notar erläuterte, dass der Gebrauch der Durchführungsvollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten nach Anweisung der Notarkammer Berlin ein Ausnahmefall sein soll.

Sofern der Käufer an der Beurkundung zur Bestellung des Grundpfandrechtes nicht teilnehmen kann, erklärt er sich schon jetzt mit der Beurkundung des Finanzierungsgrundpfandrechts in Ausübung der Belastungs- und Durchführungsvollmacht für die Mitarbeiter des abwickelnden Notars einverstanden unter der Voraussetzung, dass er dem Notar noch einmal einen gesonderten schriftlichen Auftrag erteilt, in dem er erklärt, dass

- das Widerrufsrecht gemäß §§ 495, 355 BGB hinsichtlich des Verbraucherdarlehensvertrages nicht mehr ausgeübt werden kann und
- ihm der Inhalt des Grundschuldbestellungsformulars bekannt ist und
- er hinsichtlich des Inhalts des Grundschuldbestellungsformulars keine Änderungswünsche mit dem Darlehensgeber vereinbart hat und
- er einer nochmaligen notariellen Belehrung nicht bedarf, da er die ihm in heutiger Urkunde erteilten Belehrungen hinsichtlich der Finanzierungsgrundschulden verstanden hat und für ausreichend hält.

## **19. Belehrung, Erklärungen, Anträge**

### **19.1 Grunderwerbsteuer**

Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht, die Umschreibung von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung abhängig ist und diese Bescheinigung erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt, sichergestellt oder gestundet worden ist oder wenn Steuerfreiheit gegeben ist.

Der Notar belehrte die Erschienenen schließlich darüber, dass für eine etwa zu zahlende Grunderwerbsteuer beide Parteien gegenüber dem Finanzamt als Gesamtschuldner haften; im Innenverhältnis ist diese Steuer von Käufer allein zu tragen.

### **19.2 Genehmigungen**

Er belehrte über die Notwendigkeit etwaiger Negativbescheinigungen und Genehmigungen zu dieser Urkunde, zu deren Einholung der amtierende Notar beauftragt wird. Er erläuterte den Charakter der Urkunde bis zur Vorlage sämtlicher Genehmigungen.

### **19.3 Nichtigkeit**

Er belehrte die Erschienenen ferner darüber, dass die Angaben - insbesondere bezüglich des Kaufpreises - vollständig und richtig sein müssen und dass falsche Angaben auch im Hinblick auf untergeordnete Nebenabreden die Nichtigkeit des ganzen Vertrages bedeuten können.

#### **19.4. steuerliche Beratung**

Der amtierende Notar belehrte die Parteien darüber, dass er etwaige steuerliche Folgen, Absichten und Wirkungen nicht geprüft habe und den Parteien raten müsse, sich steuerlichen Rat einzuholen. Die Parteien bestanden auf Beurkundung und erklärten, den Vertrag steuerlich geprüft zu haben.

#### **19.5 Notarauftrag**

Die Beteiligten ermächtigen den amtierenden Notar unwiderruflich, in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen und zurückzunehmen, soweit hierdurch der Vollzug des Kaufvertrages gefördert wird.

Die Beteiligten bevollmächtigen unwiderruflich den amtierenden Notar, die vorstehenden Erklärungen und Vereinbarungen in formeller Hinsicht für sie rechtsverbindlich abzuändern und zu ergänzen, um eventuelle Hinderungsgründe, die den bei dem zuständigen Grundbuchamt zu stellenden Anträgen entgegenstehen, zu beheben.

Der Notar ist ermächtigt, alle Anträge unabhängig voneinander zu stellen und zurückzunehmen. Der Notar ist ferner ausdrücklich ermächtigt, durch notarielle Eigenurkunde Rangbestimmungen und Rangänderungserklärungen für Grundpfandrechte abzugeben, die vor ihm bestellt wurden.

Die Kaufparteien verzichten unwiderruflich auf ihre Antragsrechte gegenüber dem Grundbuchamt.

#### **19.6 Vollmächtsdauer**

Sämtliche Vollmachten aus dieser Urkunde gehen über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

#### **19.7 „Notar“**

Soweit in dieser Urkunde der "amtierende Notar" genannt ist, gilt dies auch für seinen Vertreter im Amt oder einen mit ihm in Sozietät stehenden Notar.

#### **19.8 Gesamthaft**

Der Notar belehrte über die Gesamthaft hinsichtlich Grundbuch- und Notarkosten.

#### **19.9 Verjährung**

Die Parteien sind darüber einig, dass Ansprüche des Käufers auf Verschaffung des Eigentums in gleicher Frist ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjähren wie der Kaufpreisanspruch des Verkäufers.

#### **20. Schlussbestimmungen**

Etwaige Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform bzw. sofern gesetzlich vorgeschrieben, der Beurkundung oder Beglaubigung. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

#### **21. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren.

Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken dieses Vertrages, die derart zu füllen sind, wie die Parteien sie gefüllt hätten, hätten sie die Regelungslücke bei Vertragsschluss erkannt.

## **22. Grundriss**

Die Wohnung wird wie aus dem **beigefügten Grundriss** ersichtlich erstellt.

Verkäufer erklärt, dass hinsichtlich des beigefügten Grundrisses die Ausführung gegebenenfalls den technischen Gegebenheiten anzupassen ist.

Der Plan wurde gegengezeichnet und durchgesehen. Auf ihn wird verwiesen.

Dieser Plan hat Vorrang vor allen bisher zu dem Kaufgegenstand vorgelegten Plänen.

Die aus der **Anlage 5.5.** ersichtlichen Leistungen sind im Kaufpreis enthalten.

Diese Anlage wurde vollständig verlesen.

ENTWURF des Notars Alexander Stetter in Berlin

Das Protokoll - einschließlich der Anlagen 13.3. und 14.1. sowie 5.5 - wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

ENTWURF des Notars Alexander Stelter in Berlin

**Anlage 14.1 zum Kaufvertrag vom ?? 2012 - Nr. ??/2012 der Urkundenrolle des Notars Alexander Stelter in Berlin -**

**14.1 Auflassung**

Verkäufer und Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum von dem in 1.1. 1. bezeichneten Kaufgegenstand auf Käufer übergeht.

Verkäufer **b e w i l l i g t** und Käufer **b e a n t r a g t** die Eintragung des Käufers im Grundbuch, und zwar zum Alleineigentum.

ENTWURF des Notars Alexander Stelter in Berlin

**Anlage 13.3 zum Kaufvertrag vom ?? 2012 - Nr. ??/2012 der Urkundenrolle des Notars Alexander Stelter -**

**13.3**

Käufer **bewilligt** und beide Parteien **beantragen** die Löschung der zugunsten des Käufers aufgrund dieser Urkunde einzutragenden / eingetragenen Auflassungsvormerkung.

ENTWURF des Notars Alexander Stelter in Berlin

**Anlage 5.5 zum Kaufvertrag vom ??2012 - Nr. ??/2012 der Urkundenrolle des Notars Alexander Stelter in Berlin -**

**5.5 im Kaufpreis enthaltene Sonderwünsche**

ENTWURF des Notars Alexander Stelter in Berlin