



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschieden heute, am ?? 2015:

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

2.
??

3.
??

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.

Die Beteiligten haben dem Notar ihre steuerliche ID-Nr. mitgeteilt.

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,
Reichenberger Straße 124, 10999 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736,

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG,
Reichenberger Straße 124, 10999 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 16. Juli 2014 – UR.-Nr. 898/2014 in Verbindung mit der Ergänzungsurkunde vom 30. Juli 2015 - UR-Nr. 1040/2015 des amtierenden Notars eine Teilungserklärung für den Grundbesitz Markgrafendamm 30 errichtet.

Die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt. Die Baugenehmigung ist durch die Bescheide Nr. 2013/146 vom 05. April 2013 sowie Nr. 2014/2033 vom 14. Oktober 2014 des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erteilt.

Die Erschienenen zu 2. und 3. erklärten vorab, dass

- a)
sie den Entwurf dieses Vertrages vor mehr als zwei Wochen von dem Notar erhalten haben und damit ausreichend Gelegenheit hatten, 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) erwerben.

Die Beteiligten erklären sodann zur notariellen Niederschrift folgenden:

Bauträgervertrag

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

1. Kaufgegenstand

Der Verkäufer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

1.1.1. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum Nr. ??, derzeit noch eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, noch Blatt 1952N, Flur 41/514, Flurstück 49 mit ??/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markgrafendamm 30, in einer Größe von 1.026 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. ?? nebst dem Sondernutzungsrecht an ?? bezeichnet mit ??, - nachstehend "**Kaufgegenstand**" genannt -,

1.1.2. Teileigentum

Teileigentum Nr. ??, derzeit noch eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, noch Blatt 1952N, Flur 41/514, Flurstück 49 mit 10/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markgrafendamm 30, in einer Größe von 1.026 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ?? bezeichneten Tiefgarage im Untergeschoss (Stellplatz ??), - nachstehend „**Kaufgegenstand**“ genannt -.

Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt 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 gelegen im ???. Die Wohnungsgröße wird von den Beteiligten mit ?? Quadratmetern angegeben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach den Rohbaumaßen auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) durch das Architekturbüro Lorenzen & Partner GbR in Berlin erstellt. Sämtliche Terrassen und Balkone werden mit 50 % angesetzt. Im Übrigen wird auf Ziff. 9 dieser Urkunde verwiesen.

Die Lage des Kaufgegenstandes zu 1.1.2. ergibt sich aus der Teilungserklärung.

Dem Kaufgegenstand zu 1.1.1. ist Kellerraum KR ?? zugeordnet.

1.2.2 Verwalter

Der Verwalter ist derzeit die

Hausverwaltung Schiebeler,
Dipl. Kauffrau Christine Schiebeler,
Waltzstraße 26, 10629 Berlin.

1.3 Grundbucheinsicht / Anträge

Die Grundbücher weisen jeweils folgende Eintragungen aus:
Das Grundbuch weist folgende Eintragungen aus:

Abteilung I

lfd. Nr. 1-6: gelöscht

lfd. Nr. 7: WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Berlin

Abteilung II

lfd. Nr. 1-5: gelöscht

lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Duldung von Überschreitungen der Abstandsflächen) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 50 (Blatt 11999N).

Abteilung III

lfd. Nr. 1-3: gelöscht

lfd. Nr. 4: 1.420.000,00 € Grundschuld ohne Brief für Anne-Marie Boehm, geb. 02.04.1950. 16 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

lfd. Nr. 5: 2.580.000,00 € Grundschuld für Anne-Marie Boehm, geb. 02.04.1950. 18 % Zinsen. 10 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Der amtierende Notar hat das elektronische Grundbuch am ?? 2015 eingesehen.

Am ?? hat der Notar im Wege des elektronischen Aktualitätsnachweises überprüft, dass sich der Grundbuchstand seit dem Einsichtszeitpunkt nicht geändert hat und die Markentabelle eingesehen.

Dem Grundbuchamt liegen folgende Anträge vor:

1. Antrag auf Teilung,
2. Antrag auf Eintragung einer Grundschuld für Anne-Marie Boehm über 3.000.000,00 € nebst 18 % Zinsen und 10 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar gem. § 800 ZPO.

1.4 Teilungserklärung

Durch Teilungserklärung nach § 8 WEG nebst Baubeschreibung vom 16. Juli 2014 – UR-Nr. 898/2014 in Verbindung mit der Ergänzungsurkunde vom 30. Juli 2015 - UR-Nr. 1040/2015 des amtierenden Notars - ist das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt worden.

Eine beglaubigte Ablichtung dieser Urkunden lag zur Beurkundung vor und wurde vorab rechtzeitig an Käufer ausgehändigt.

Auf ein Verlesen und Beifügen dieser Urkunden wurde nach Belehrung verzichtet, § 13 a BeurkG. Der Inhalt der Urkunden ist Käufer bekannt. Auf diese wird Bezug genommen.

1.5. Anteilsverhältnis

Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand nach 1.1.1. und 1.1.2. an Käufer zum Alleineigentum / zum Miteigentum zu je ein Halb.

2. Bauvorhaben und Bauerrichtungsverpflichtung

2.1. Grundlagen

Auf dem vorstehenden Grundbesitz werden 37 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 18 KFZ - Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Die Wohnanlage soll sukzessive in 3 Bauabschnitten errichtet werden; ein Bauabschnitt wird den Altbau umfassen, ein weiterer Bauabschnitt den Neubau und ein weiterer Bauabschnitt die Tiefgarage. Näheres beschreibt die Baubeschreibung.

2.2. Leistungsgegenstand

Errichtung und Ausbau erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und der Baubeschreibung, die in der Urkunde Nr. 898/2014 vom 16. Juli 2014 des amtierenden Notars enthalten ist.

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

Der Verkäufer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem sind die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Abweichungen von der Baubeschreibung sind zulässig, soweit sie technisch notwendig sind oder aufgrund behördlicher Anordnungen erfolgen müssen und die bestimmungsgemäße Gebrauchsfähigkeit dadurch nicht beeinträchtigt wird. Soweit die Baubeschreibung einer Ergänzung bedarf, nimmt sie der Verkäufer nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB vor.

Bilddarstellungen in Prospekten sowie nur in Pläne eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (ausgenommen die Einrichtung in den Sanitärräumen) und Freiflächengestaltungen sind für den Vertragsinhalt nicht maßgebend und nicht Teil der Leistungspflicht des Verkäufers.

2.3 Errichtung

Der Veräußerer verpflichtet sich gegenüber dem Erwerber, die Gebäude und Anlagen des ersten/zweiten (also der Altbau / der Neubau und dritten Bauabschnittes die Tiefgarage/das Kellergeschoss sowie die diesbezüglichen Wegeflächen) und insbesondere die vertragsgegenständliche Wohnung sowie den vertragsgegenständlichen Stellplatz entsprechend der Urkunde gem. 1.4 schlüsselfertig zu errichten.

Klar gestellt wird, dass sich die Herstellungsverpflichtung auf Gebäude und Anlagen des ersten/zweiten und dritten Bauabschnitts beschränkt; diese sind/dieser ist in der Bezugsurkunde im Einzelnen dargestellt. Die Herstellungsverpflichtung erstreckt sich nicht auf Teile der Wohnanlage außerhalb des ersten/zweiten und dritten Bauabschnitts; ob, wann und wie die betreffenden Gebäude und Anlagen errichtet werden, entscheidet allein der Veräußerer.

Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden – beschränkt auf den ersten/zweiten und dritten Bauabschnitt – durch die Baubeschreibung und die Baupläne bestimmt, die der o.g. Bezugsurkunde beigelegt sind; die so beschriebenen Leistungen enthalten keine Beschaffenheitsvereinbarung, soweit sich aus dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt (z.B. Sonderwünsche).

2.4 Fertigstellung

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand zu 1.1.1. bis zum 31. März 2016 (Bestand) 30. November 2016 (Neubau) bezugsfertig herzustellen.

Das gesamte Bauvorhaben einschließlich der Außenanlagen wird bis zum 30. November 2016 fertig gestellt. Es wird klargestellt, dass auch zum Sondereigentum oder als Sondernutzungsrecht zugewiesene Flächen und Einrichtungen im Außenbereich sowie in der Tiefgarage (also der Kaufgegenstand zu 1.1.2.) erst mit Restfertigstellung fertig zu stellen sind.

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

2.5 Verzugsschaden

Sollte der Verkäufer den Kaufgegenstand zu 1.1.1. nicht bis zum 31. März 2016 (Bestand) 30. November 2016 (Neubau) bezugsfertig herstellen, so verpflichtet er sich zur Abfindung von etwaigen Ansprüchen des Käufers einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von ?? EUR/qm Wohnfläche und Monat, in dem die Bezugsfertigkeit des Kaufgegenstandes zu 1.1.1. nicht erreicht ist, an den Käufer zu zahlen. Mit dieser Vereinbarung ist jeder weitere Verzugsschaden des Käufers ausgeglichen.

Sollte der Verkäufer den Kaufgegenstand zu 1.1.2. nicht bis zum 30. November 2016 fertigstellen, so verpflichtet er sich zur Abfindung von etwaigen Ansprüchen des Käufers einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 73,75 EUR je Monat, in dem die Fertigstellung des Kaufgegenstandes zu 1.1.2. nicht erreicht ist, an den Käufer zu zahlen. Mit dieser Vereinbarung ist jeder weitere Verzugsschaden des Käufers ausgeglichen.

Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens 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 jeweiligen vorgenannten Zeitpunkt möglich.

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

Im Falle eines Rücktritts wegen verspäteter Herstellung entfällt der oben vereinbarte pauschale Schadensersatz als Verzugschaden und sind Schadensersatzansprüche des Käufers nach den gesetzlichen Vorschriften abzuwickeln.

3. Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

3.1. Kaufpreis und Kaufpreisaufteilung

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand zu 1.1.1. beträgt

?? €

(in Worten: ?? Euro).

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand zu 1.1.2. beträgt

?? €

(in Worten: ?? 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 Kaufgegenstände und des Bauvorhabens 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. Der Verkäufer 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 der heutigen 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 Besteuerung fällig werden, erhöhen sich.

Von der Umsatzsteuererhöhung tragen der Verkäufer 20 % und der Käufer 80 %.

Der Erhöhungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Raten durch 119 zu teilen sind und sodann mit der Summe aus 80 % der Erhöhung und 119 zu multiplizieren ist.

[(alte Rate / 119) x (80 % der Erhöhung der Umsatzsteuer + 119)]

4. Zahlung des Kaufpreises

4.1 Bauraten

4.1.1 Ratenplan zu 1.1.1.

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand zu 1.1.1. samt Kellerraum ist wie folgt zu entrichten:

1.
Nach Beginn der Erdarbeiten

25,0 %
2.
nach Rohbaufertigstellung einschl. Zimmererarbeiten

28,0 %
3.
nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung, die Rohinstallation der Sanitär- und der Elektroanlagen

16,8 %
4.
nach Aufbringung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, Rohinstallation der Heizungsanlagen und Herstellung des Estrichs

8,4 %
5.
nach den Fassadenarbeiten

2,1 %
6.
nach Fertigstellung der Fliesen im Sanitärbereich, Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe

11,2%

7.
nach vollständiger Fertigstellung

3,5 %

zusammen
(95% des Kaufpreises)

4.1.2 Ratenplan zu 1.1.2.

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand zu 1.1.2. ist wie folgt zu entrichten:

a) nach Beginn der Erdarbeiten

25 %

b) nach Rohbaufertigstellung

28 %

c) nach Gebrauchsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergang

38,5 %

d) nach vollständiger Fertigstellung

3,5 %

Es wird klargestellt und vereinbart, dass Voraussetzung für die Fälligkeit der jeweils letzten Rate (vollständige Fertigstellung) stets die abnahmereife Herstellung des vertragsgegenständlichen Sonder- und Gemeinschaftseigentums ohne wesentliche Mängel ist.

Hierzu wird klargestellt, dass Bauleistungen hinsichtlich der nicht betroffenen Bauabschnitte, wie in der Bezugsurkunde näher beschrieben (vgl. Ziffer 2.3) nicht Gegenstand der Herstellungsverpflichtung des Veräußerers sind; deren Durchführung ist demnach vereinbarungsgemäß nicht Voraussetzung für die geschuldeten Zahlungen, soweit sie nicht zur Versorgung des Vertragsgegenstandes notwendig sind.

Der Restbetrag von 5 % der Kaufpreise für beide Kaufgegenstände ist zur Zahlung fällig, wenn das Bauwerk rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt und abnahmereif ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen, frühestens aber, wenn die Voraussetzungen gem. 4.2. (Grundvoraussetzungen gem. § 3 Abs. 1 MaBV) vorliegen.

4.2 Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen

Zur Sicherung des Käufers wird vereinbart, dass die Fälligkeit unabhängig vom angegebenen Fälligkeitspunkt erst eintritt, wenn folgende weiteren Voraussetzungen vorliegen:

4.2.1

Der Kaufvertrag muss rechtswirksam sein.

4.2.2

Die Voraussetzung des § 3 (1) 4 MaBV (Baugenehmigung) muss erfüllt sein.

4.2.3

Die Eintragung der für den Käufer bewilligten Auflassungsvormerkungen muss erfolgt sein.

4.2.4

Den Auflassungsvormerkungen dürfen nur die nach Ziffer 8.1. zu übernehmenden und mit Zustimmung der Käuferpartei bestellten Belastungen im Range vorgehen.

Den Auflassungsvormerkungen dürfen nur folgende Rechte im Range vorgehen:

a)

Mit Zustimmung der Käuferpartei bestellte Belastungen.

b)

Zunächst ferner folgende bereits eingetragenen Grundpfandrechte für Geldgeber der Verkäuferpartei:

Abt. III - lfd. Nr. 4: Grundsuld ohne Brief in Höhe von 1.420.000,00 € zu Gunsten der Frau Anne-Marie Boehm.

Abt. III – lfd. Nr.5 : Grundsuld in Höhe von 2.580.000,00 € zu Gunsten der Frau Anne-Marie Boehm.

c)

die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers beim Notar gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Erwerber ausgehändigt sein.

Den Eintritt der Rechtswirksamkeit des Vertrages wird der Notar den Beteiligten mitteilen; mit der Mitteilung wird diese Fälligkeitsvoraussetzung herbeigeführt.

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

(3)

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 Bausonderkonto der Verkäuferpartei zu überweisen.

Wichtiger Hinweis:

Sollte dieses Konto mit dem von der Grundpfandrechtsgläubigerin in der Freistellungsverpflichtung angegebenen Konto nicht identisch sein, ist das Gläubigerkonto maßgebend. Belehrung hierzu wurde erteilt.

(4)

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der Zahlungseingang beim Verkäufer. Verzug kann Mahnung voraussetzen.

Insbesondere muss der Käufer dann die jeweilige Rate nach dem gesetzlichen Verzugszins verzinsen, sofern nicht ein höherer Verzugsschaden nachgewiesen wird.

(5)

Der 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 der Verkäufer nachweist, dass die Fälligkeit im Sinne der vorstehenden Ziffer 4.2. und der Bautenstand durch Erklärung eines öffentlich bestellten und vereidigten von der IHK Berlin zu bestimmenden Sachverständigen nachgewiesen ist. Die Voraussetzungen des § 726 ZPO werden abbedungen.

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

5. Sonderwünsche

5.1 Ausschluss von Sonderwünschen

Soweit der Käufer Abweichungen von der Baubeschreibung vereinbart hat, sind diese nach Angabe des Käufers in dieser Urkunde aufgeführt. Weitere Sonderwünsche bestehen nach seiner Angabe heute nicht, sofern nicht in der Anlage 5.4 ausdrücklich bestimmt ist, dass die Parteien hier aufgrund noch vorzunehmender Detailplanung Ergänzungen und Änderungen vornehmen werden.

Darüber hinaus ist die Geltendmachung von Sonderwünschen grundsätzlich ausgeschlossen, soweit diese über den Rahmen von 5.2 d. U. oder die in der Anlage 5.4 noch offen gelassenen Planungsbereiche hinausgehen, insbesondere auch Änderungen der Grundrisse und der Anordnung der Sanitärobjekte des Kaufgegenstandes.

5.2 Bemusterung

Der Verkäufer wird dem Käufer die Möglichkeit einer individuellen Auswahl im Wege einer Bemusterung für folgende Ausstattungsmerkmale gewähren:

- Parkett,
- Fliesen,
- Elektroinstallationen
- Sanitärinstallationen

5.3 Geltendmachung von Bemusterungen

Der Käufer hat die Möglichkeit, für die in Ziffer 5.2 und die in Anlage 5.4 noch offen gelassenen Planungsbereiche benannten Ausstattungsmerkmale individuelle Festlegungen zu treffen, wobei der Verkäufer mögliche Ausstattungslinien vorschlägt. Der Verkäufer wird dem Käufer rechtzeitig vor Ausführung der in Ziff. 5.2 benannten Ausstattung über die Bemusterung informieren und dem Käufer die mögliche Ausstattung vorstellen. Die Auswahl ist dann regelmäßig verbindlich binnen 10 Tagen abschließend festzulegen. Käufer hat die Möglichkeit, eigene Vorschläge zu unterbreiten, wobei diese nur zu berücksichtigen sind, wenn diese einfach und rechtzeitig zu beschaffen sind und den Bauablauf nicht beeinträchtigen.

Durch die Bemusterung entstehende Mehrkosten insbesondere von Sonderwünschen trägt der Käufer. Gutschriften für Einsparungen erhält der Käufer nur, wenn und soweit dies vereinbart wird und soweit solche trotz Ausschreibung und Vergabe an die Unternehmer noch möglich sind.

5.4 Sonderwünsche bei Vertragsschluss

- entfällt -

5.5. Beauftragung von Handwerkern

Die unmittelbare Beauftragung von Handwerkern durch den Käufer ist ausgeschlossen. Findet eine solche unter Zustimmung des Verkäufers ausnahmsweise statt, weist der Verkäufer darauf hin, dass die unmittelbare Beauftragung von Handwerkern durch den Käufer dieses Vertragsverhältnis nicht berührt, und insoweit keine Ansprüche zwischen den Vertragsparteien – insbesondere Gewährleistungsansprüche und Zurückbehaltungsansprüche gegenüber dem Verkäufer – begründen.

5.6. Verzicht auf Ersatzansprüche

Im Falle der Auflösung dieses Vertrags aus Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, wird auf Erstattungs- und Ersatzansprüche für dann bereits ausgeführte, heute oder künftig vereinbarte Sonderwünsche / Bemusterungen gegenüber dem Verkäufer verzichtet; diese sind vom Käufer zu zahlen.

6. Besitzübergang

6.1 Abnahme

Die Abnahme des Kaufgegenstandes zu 1.1.1. erfolgt mit Bezugsfertigkeit des Kaufgegenstandes. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur wechselseitigen Durchführung der Abnahme. Die Abnahme des Kaufgegenstandes zu 1.1.2. und des Gemeinschaftseigentums erfolgt gem. 6.6.

6.2. Bezugsfertigkeit

Der Kaufgegenstand zu 1.1.1. gilt als abnahmereif und bezugsfertig, wenn das Bauvorhaben im Wesentlichen abgeschlossen, der Einzug in das Sondereigentum zumutbar und ein gefahrloser Zugang gewährleistet ist. Restarbeiten am Gebäude sowie die Fertigstellung der Außenanlagen und der Tiefgaragenstellplätze können nachträglich erfolgen.

Die Bezugsfertigkeit und Abnahmereife ist dem Käufer mindestens 14 Tage vor ihrem voraussichtlichen Eintritt schriftlich mitzuteilen. Ohne hierzu verpflichtet zu sein, führt Verkäufer nach dieser Mitteilung eine „Vorabnahme“ durch um zur formellen Abnahme Mangelfreiheit sicherzustellen. Sodann ist der Käufer zur Abnahme zu laden, gem. 6.3.

6.3. Abnahmebesichtigung

Zum Zwecke der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Kaufgegenstandes durch die Vertragsparteien statt. Die Besichtigung soll innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe der Bezugsfertigkeit und Aufforderung zur Übernahme des Kaufobjektes erfolgen. Der Käufer ist verpflichtet, an der Abnahme mitzuwirken.

Dabei ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das alle etwaigen Mängel und noch ausstehenden Leistungen, die Abnahmeerklärung oder gegebenenfalls deren Verweigerung aufzunehmen sind. Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich die Mängel zu beseitigen und die noch fehlenden Leistungen zu erbringen.

6.4. Nichtteilnahme des Käufers an der Abnahme

Nimmt der Käufer an der Abnahme ohne Grund nicht teil, so lädt Verkäufer den Käufer per Einschreiben / Rückschein zu einem weiteren, den 2. Abnahmetermin, und zwar mit einer Frist von 10 Tagen. Im Falle einer erneuten Nichtteilnahme des Käufers gilt der Kaufgegenstand als abgenommen, soweit der Verkäufer den Käufer in seiner Einladung zu dieser Abnahme auf diese Rechtsfolge ausdrücklich hinweist.

6.5. Besitzübergang

Die Übergabe erfolgt wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser den Kaufgegenstand aufgrund Übergabe nutzen darf.

Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

6.6. Übergabe / Abnahme des Kaufgegenstandes zu 1.1.2., des Gemeinschaftseigentum und Außenanlagen

Die Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums und des Kaufgegenstandes zu 1.1.2. erfolgt nach vollständiger Fertigstellung durch einen vom Verkäufer beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Der Sachverständige ist befugt die baulichen Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums der Teilungserklärung, und die Außenanlagen und den Kaufgegenstand zu 1.1.2. unabhängig voneinander abzunehmen.

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums ist der Sachverständige auch zu weiteren Teilabnahmen berechtigt, insbesondere hinsichtlich der:

- Treppenhäuser
- Aufzüge
- Hauseingänge/Türen
- Gehwege (soweit erstellt).

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 und des Kaufgegenstandes zu 1.1.2. ist unbeschadet. Die dem Sachverständigen erteilte Vollmacht ist jederzeit widerruflich. Dem Käufer wird der jeweilige Abnahmetermin mindestens 7 Tage vorab mitgeteilt.

Soweit der Sachverständige das Gemeinschaftseigentum nur technisch und nicht namens der Käufer in deren Vollmacht abnimmt wird das erstellte Abnahmeprotokoll dem Käufer in Kopie zugesandt. Sofern der Käufer dem Protokoll nicht innerhalb von 14 Tagen ab Zugang widerspricht, gilt das Gutachten des Sachverständigen als Abnahmeprotokoll und der Vertragsgegenstand durch den Käufer als entsprechend abgenommen.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bezieht sich nur auf den hier verkauften Bauabschnitt und die Außenanlagen.

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 die Kaufgegenstände bestehen nicht. Die Kaufgegenstände werden leer übergeben.

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

8. Haftung für Rechts- und Sachmängel

8.1 Lastenfreiheit

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer das Eigentum an den Kaufgegenständen frei von Lasten zugunsten Dritter zu verschaffen, ausgenommen solche Lasten, die nach dem Inhalt dieses Vertrages von dem Käufer übernommen worden sind:

Abt. II: lfd. Nr. 6

8.2 Größe, Güte, Beschaffenheit

Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden. Der Verkäufer sichert insoweit keine Beschaffenheit zu und haftet nicht dafür, dass das Grundstück frei ist von öffentlichen oder privaten Lasten, die nicht im Grundbuch vermerkt oder nicht zur Eintragung im Grundbuch geeignet sind. Der Verkäufer versichert aber, dass ihm solche Lasten nicht bekannt sind.

8.3 Haftung des Verkäufers

Die Haftung des Verkäufers für die von ihm erbrachten Bauleistungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Der Käufer hat gegen den Verkäufer aber zunächst nur einen Anspruch auf Nacherfüllung. Bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann der Käufer jedoch den Kaufpreis mindern oder vom Vertrag zurücktreten.

8.4 Verjährungsfrist

Die Verjährungsfrist der Leistungen des Verkäufers beginnt mit jeweiliger Teilabnahme. Soweit nach Ablauf der Verjährungsfrist zwischen den Vertragsbeteiligten dem Verkäufer noch Mängelansprüche gegen an der Bauplanung und -errichtung beteiligte Personen oder Unternehmen zustehen, ist er verpflichtet, diese ggf. im Interesse des Käufers noch geltend zu machen oder die Ansprüche unter Übergabe der zugehörigen, für die Durchsetzung der Ansprüche erforderlichen Unterlagen an den Käufer abzutreten.

Es gelten folgende Verjährungsfristen:

1. Für Sachmängel am Bauwerk 5 Jahre ab Abnahme
2. Für Sachmängel am Grundstück und Außenanlagen 2 Jahre ab Abnahme
3. Für mitverkaufte bewegliche Sachen 2 Jahre ab Abnahme des Sondereigentums.

9. Beschaffenheit – Flächen

Die Parteien vereinbaren als ordnungsgemäße Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, dass das Flächenmaß der Wohnung von ?? qm um bis zu 3 % unterschritten werden darf.

Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe 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, soweit die Anforderungen der BauO Berlin eingehalten werden.

10. Belastungsvollmacht

10.1 Vollmachtsumfang

Der Verkäufer erteilt dem Käufer unwiderruflich Vollmacht, mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, für ihn alle Erklärungen abzugeben, die mit der Belastung des Kaufgegenstandes mit einem oder mehreren Grundpfandrechten zugunsten eines oder mehrerer Grundpfandrechtsgläubiger 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 in unbegrenzter Höhe zuzüglich 20 % Zinsen und 15 % Nebenleistungen belastet wird, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde von den Beteiligten die unter 10.2. folgenden Sicherungsbestimmungen wiedergegeben werden:

10.2 Sicherungsbestimmungen

10.2.1 Sicherungsabrede

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwenden oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Er erkennt mit Annahme der Grundschild an, dass er soweit er nicht geleistet hat zur Herausgabe und Löschung verpflichtet ist.

Hat er Teilbeträge geleistet, ist er im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages Zug-um-Zug gegen Rückzahlung zur Herausgabe und Löschung verpflichtet. 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.

10.3 Ausübung, Wirksamkeit

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

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

10.4 Überwachung durch den Notar

Die Voraussetzung der Ausübung des Gebrauchs der Belastungsvollmacht gem. Ziffer 10.2 und 10.3. 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 Grundpfandrechtsgläubiger

Grundpfandrechtsgläubiger im Sinne dieser Belastungsvollmacht sind:

- Kreditinstitute, die der deutschen Bankenaufsicht unterliegen,
- Versicherungsinstitute, die der deutschen Versicherungsaufsicht unterliegen,
- Körperschaften des öffentlichen Rechts.

10.8 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. grundsätzliche Kostenträger

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt Käufer, sofern nicht Verkäufer nach diesem Vertrag Kosten zu tragen hat.

11.2. Löschungskosten

Der Verkäufer trägt die Kosten, die durch die Ablösung seiner Grundpfandrechte veranlasst sind:

- grundbuchliche Löschungskosten
- die Vollzugsgebühr, soweit diese nur wegen der Einholung der Lösungsunterlagen anfällt oder eine etwaige Erhöhung der Vollzugsgebühr durch die Einholung der Lösungsunterlagen eintritt
- die Gebühr für die treuhänderische Überwachung der Lösungsunterlagen.

11.3 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

Mehrere 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 Grundbucheintragungen jeder Art für die Kaufobjekte, insbesondere Rangereklärungen, Belastungen, Löschungen, dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung,

3.

Erklärung von Ehegattenzustimmungen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

Die Vollmacht erlischt mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Vorher abgegebene Erklärungen bleiben aber wirksam.

13. Auflassungsvormerkung

13.1 Bewilligung

Verkäufer **bewilligt** und Käufer **beantragt** 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 durch die Auflassungsvormerkung gesicherten Ansprüche 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.

Die Eintragung dieses Abtretungsverbotes bei der Auflassungsvormerkung wird bewilligt und beantragt.

13.3. Löschungsbewilligung

Der Käufer **bewilligt** und die Parteien **beantragen** die Löschung dieser Auflassungsvormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer unter der Bedingung, dass keine Rechte im Grundbuch eingetragen oder zur Eintragung gelangt sind, die dem vertragsgerechten Erwerb des Kaufgegenstandes durch Käufer entgegenstehen oder denen Käufer zugestimmt hat.

Die Parteien bevollmächtigen darüber hinaus ausdrücklich die in Ziffer 18. genannten Notariatsangestellten unwiderruflich für sie die Löschung dieser Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Die vorstehende Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar ausgeübt werden.

13.4. Gebrauch der Löschungsbewilligung

13.4.1. Umschreibung

Zur Stellung eines Löschantrages gemäß Ziffer 13.3. ist ausschließlich der amtierende Notar unter der Maßgabe befugt, dass das Eigentum auf Käufer umgeschrieben wird und diesen belastende Zwischeneintragungen, an denen Käufer 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. Rücktritt oder Nichtdurchführung des Vertrages

Im Falle eines Rücktritts oder der Nichtdurchführung des Vertrages darf der Notar von der Löschungsbewilligung erst Gebrauch machen, wenn ihm ein wirksamer Rücktritt nach Gesetz oder Vertrag oder die endgültige Nichtdurchführung 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 des Gebrauchs der Vollmacht zu Ziffer 13.3. und /oder 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, wobei das Nachstehende nur beispielhaft und beschreibend, nicht abschließend ist:

15.1.1

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

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,

15.1.2

durch abweichende bauliche Ausführung, insbesondere Teilung oder Zusammenlegung von Einheiten, Einbeziehung von Flurbereichen in Sondereigentum oder sonstige bereits in der Baubeschreibung zugelassenen Änderungen in der Teilungserklärung zu berücksichtigen.

15.1.3

Zuweisung, Aufhebung oder Änderung von Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen oder Gebäudeteilen, also dem Gemeinschaftseigentum insgesamt, in beliebigem Maß,

15.1.4

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

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,

15.1.5

das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum baulich entgegen der bisherigen Planung umzugestalten, in den Dachgeschoseinheiten 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 vorstehend beschriebene Maßnahmen auch zum Anschluss einer Dunstabzugshaube oder eines Verdunstungstrockners zu schaffen oder hierfür bestehende Gemeinschaftsanlagen zu nutzen.

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 die der Ver- und Entsorgung des Wohnungseigentumsgrundstücks mit Strom, Gas, Wasser usw. dienen und den Dienstbarkeitsberechtigten Zugangs- und Zufahrtsrechte einräumen, wobei den Dienstbarkeiten der Vorrang vor der für den Käufer bewilligten Auflassungsvormerkung eingeräumt werden darf.

15.3

alle Erklärungen abzugeben, die zur Erfüllung behördlicher Auflagen in Ansehung der Wohnanlage notwendig oder zweckmäßig sind, auch Abstandsflächen zugunsten von Nachbargrundstücken zu übernehmen und/-oder das Vertragsgrundstück zu belasten,

15.4

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,

15.5

die Bestimmung des Verwalters in der ursprünglichen Teilungserklärung beliebig zu ändern und nach Begründung des Wohnungseigentums, auch in der werdenden WEG, Beschlüsse nach § 26 WEG zur Neubestellung eines Verwalters zu fassen.

15.6

Der Käufer erteilt hiermit dem Verkäufer 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 des Verkäufers erforderlich sind. Die Vollmacht berechtigt aber nicht zu Erklärungen, durch die das Kaufobjekt unmittelbar (Lage, Größe, Aufteilung, Miteigentumsanteil, Sondernutzungsrecht) betroffen ist.

Im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer wird vereinbart, dass der Verkäufer von der Vollmacht nur Gebrauch machen darf, soweit das Sondereigentum des Käufers an den Kaufgegenständen samt dazugehörigen Nutzungsrechten 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 Vollmacht ist nicht widerruflich. 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

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der WEG Markgrafendamm 30 das monatlich im Voraus zu entrichtende Wohngeld ab Übergabe an die Verwaltung zu zahlen.

16.2 Höhe des Wohngeldes

Das Wohngeld beträgt voraussichtlich ?? €.

Hiervon entfallen:

1. auf die Wohnung: ?? €
2. auf den Stellplatz: ?? €

16.3 Einziehungsbefugnis

Die WEG Markgrafendamm 30 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

Der Käufer, mehrere als Gesamtschuldner, unterwirft sich wegen des Wohngeldes in Höhe von ?? € zuzüglich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz per anno (vgl. § 288 (1) BGB), diese geschuldet ab dem Monatsersten des ersten geschuldeten Monats, gegenüber der WEG Markgrafendamm 30 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

16.6 vollstreckbare Ausfertigung

Der Käufer ermächtigt den amtierenden Notar, der oben genannten WEG jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten von Käufer zu erteilen und zwar jeweils für die von dieser angeforderten offenen Wohngeldraten.

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 und zwar im Verhältnis der Besitzzeit.

17. Teilungserklärung

17.1 Kenntnis Teilungserklärung

Der 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 dem Käufer bekannt und wird anerkannt, auch soweit diese Bestimmungen nicht durch grundbuchliche Eintragungen dinglich gesichert sind.

17.2 Übernahme der Verpflichtung

Mit Übergabe tritt die Käuferpartei auch in alle Rechte und Pflichten der in Ziffer 1.4. 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.

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 Beschlusssammlung

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

18. Durchführungsvollmacht

18.1 Vollmachtserteilung

Die Beteiligten bevollmächtigen die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Christin Lau,
- b) Frau Yvonne Danziger,
- c) Frau Jessica Krenz,
- d) Frau Joanna Klimowicz,
- e) Frau Katharina Romanus,
- f) Frau Katarina Dreßler,
- g) Frau Katja Schöberle,
- h) Frau Silke Grodofzig,
- i) Frau Ramona Schmidt,
- j) Frau Claudia Lorbeer,

alle geschäftsansässig Budapester Straße 31, 10787 Berlin,

und zwar jede für sich in ihrem Namen sämtliche zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen, auch Grundschuldbelastungen gemäß Ziffer 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.

Der Notar ist über die oben Benannten berechtigt, weitere Notariatsangestellte als Durchführungsbevollmächtigte durch notarielle Eigenurkunde zu benennen.

18.2 persönliches Schuldanerkenntnis

Der Käufer bevollmächtigt die Vorgenannten den Käufer der Zwangsvollstreckung in sein persönliches Vermögen zu unterwerfen und Schuldanerkenntnisse abzugeben, sofern dies im Rahmen von Finanzierungsgrundpfandrechten durch den Gläubiger gefordert ist.

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 Eintragunggrundlage 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. Die Vollmacht gilt auch für Erklärungen nach Ziff. 15 dieser Urkunde mit der Maßgabe, dass nur der amtierende Notar, nicht das Grundbuchamt, die Einhaltung der Rechte des Käufers zu prüfen hat.

18.5 Wirksamkeitsdauer der Vollmacht

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

18.6 Gebrauch der Durchführungsvollmacht für Grundpfandrechte des Verbrauchers

Der Notar erläuterte, dass der Gebrauch der Durchführungsvollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten nach Anweisung der Notarkammer Berlin ein Ausnahmefall sein soll, da der Verbraucher an der Beurkundung persönlich teilnehmen können 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,
- ihm die Bedeutung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger in dinglicher und persönlicher Hinsicht hinreichend erklärt worden sei.

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 Nichtigkeit

Der Notar 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.

19.3 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 erklärten, den Vertrag steuerlich geprüft zu haben, soweit besondere steuerliche Intentionen bestehen.

19.4 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 Erschienenen verzichten unwiderruflich auf ihre Antragsrechte gegenüber dem Grundbuchamt.

19.5 Vollmächtsdauer

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

19.6 „Notar“

Soweit in dieser Urkunde der "amtierende Notar" genannt ist, gilt dies auch für seinen Vertreter im Amt.

19.7 Gesamthaft

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

19.8 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.

19.9. E-Mail-Korrespondenz

Der Käufer teilt seine Email-Adresse wie folgt mit:

??

Die Vertragsschließenden erklären ihr Einverständnis, dass der Notar nach seiner Wahl die künftige Korrespondenz im Rahmen der Abwicklung dieses Kaufvertrags und der etwaigen Kaufpreisfinanzierung mit den Vertragsparteien auch per Email abwickeln kann.

Der Notar weist jedoch darauf hin, dass eine per einfacher Email verschickte Mitteilung, anders als eine Fax-Mitteilung oder ein der Telefaxkopie entsprechender PDF-Anhang, nicht eine durch Gesetz oder hier durch vertragliche Vereinbarung vorgeschriebene Schriftform ersetzt. Die Mitteilung über den Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsbestimmungen soll über diesen Weg vorab versandt werden.

19.10. Postzustellung

Käufer bestimmt als inländische Postzustelladresse:

??

Die Kosten der Zustellungsbevollmächtigung trägt der Käufer. Ein Wechsel des Zustellungsbevollmächtigten ist bis zur Eigentumsumschreibung nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig.

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

Der Kaufgegenstand zu 1.1.1. wird wie aus dem **beigefügten Grundriss** ersichtlich erstellt.

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

Der **Grundriss** wurde gegengezeichnet und durchgesehen. Auf ihn wird verwiesen.

Dieser **Grundriss** hat Vorrang vor allen bisher zu dem Kaufgegenstand vorgelegten **Grundrissen**. Auch für den heutigen Plan gelten die Hinweise der Baubeschreibung.

Das Protokoll - einschließlich der Anlage 14.1. sowie 5.4. - wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

FAKUNDA

Anlage 14.1. zum Kaufvertrag vom ?? 2015 - Nr. ??/2015 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. und 1.1.2. 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 gemäß Ziffer 1.5. zum Alleineigentum / zu je ein Halb.

ENTWURF