



Verhandelt

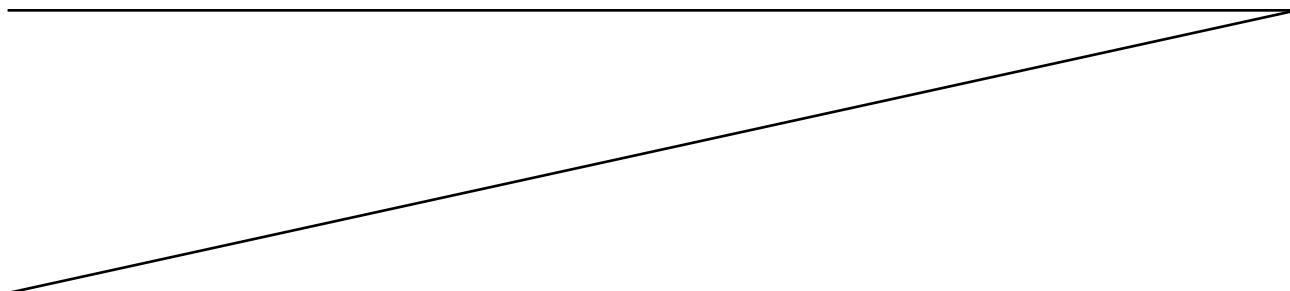
zu Berlin, am ?? 2013

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. Arnim Nast

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

erschienen heute:



1. Herr Torsten Kath, geb. am 13. März 1966
geschäftsansässig Lietzenburger Str. 107;10707 Berlin
von Person bekannt

2. Frau

wohnhaft

ausgewiesen durch gültigen Personalausweis.

3. Herr

wohnhaft ebenda,

ausgewiesen durch gültigen Personalausweis.

Der Erschienenene zu 1) erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab sondern als vollmachtloser Vertreter für die

Dolphin Capital 34. Projekt GmbH & Co KG,

In den Kolkwiesen 68; 30851 Langenhagen.

–eingetragen im Handelsregister Hannover HRA 202160 -

- nachstehend „Verkäufer „ genannt -

Die Wirksamkeit meiner Erklärungen ist demgemäß abhängig von der Genehmigung des von mir vollmachtlos Vertretenen. Der Notar wird beauftragt, die Genehmigung einzuholen und wird bevollmächtigt, diese mit Wirkung für alle Beteiligten entgegen zu nehmen.

Der amtierende Notar fragte die Erschienenen vorab, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist, dies wurde ver-

neint.

Der Notar belehrte die Beteiligten darüber, dass gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG Verbraucher, die an einem gemäß § 311b BGB beurkundungspflichtigen Rechtsgeschäft beteiligt sind, ausreichend Gelegenheit erhalten sollen, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung vertraut zu machen.

Die Erschienenen erklärten, dass sie einen Mustertext dieser Urkunde sowie beglaubigte Abschriften der Teilungserklärung vom 11. April 2013 nebst Ergänzung vom 22. Juli 2013, UR-Nr. 171/2013 und 360/2013 und der Grundlagenurkunde vom 11. April 2013, UR-Nr. 172 /2013 des amtierenden Notars vor zumindest zwei Wochen erhalten haben.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch das Stammgrundstückes Blatt 15873N von Lichtenberg am 18. März 2013 eingesehen und darauf hingewiesen, dass es für den grundbuchlichen Vollzug zunächst der Zuschreibung des Flurstückes 2182, der Abschreibung der Flurstücke 2179 und 2180 und der Anlegung von Grundbuchblättern bedarf und dass insoweit mit einer längeren Abwicklungsdauer zu rechnen ist.

Der Notar fragte die Erschienenen vorab, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist, dies wurde verneint.

Die Erschienenen baten um Beurkundung eines

Kaufvertrages über Wohnungseigentum nebst Bauverpflichtung:

§ 1 Verkauf, Kaufobjekt

Die Dolphin Capital 34. Projekt GmbH & Co. KG

- nachstehend "**Verkäufer**" genannt -

verkauft an die Erschienenen zu 2 und 3

- nachstehend "**Käufer**" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, je zur ideellen Hälfte, und die als Gesamtschuldner haften -

das in der

Dottistraße 14, 15 und 16, 10367 Berlin, gelegene Wohnungseigentum, bestehend aus einem ???/10.000 Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Flurstücke 2178 und 2182 der Flur 813), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. ?? nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Keller gleicher Nummer, noch eingetragen im (Stamm-) Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenberg von Lichtenberg Blatt 15873N (Flurstück 2178) und 1288N(Flurstück 2182)

- nachstehend "**Wohnungseigentum**" genannt -.

Die Parteien nehmen Bezug auf die Teilungserklärung vom 11. April 2013 – nebst Ergänzung vom 22. Juli 2013 UR-Nr. 171 und 360/2013 und die Grundlagenurkunde vom 11. April 2013 UR-Nr. 172/2013 des Notars Dr. Arnim Nast, Berlin - die in beglaubigter Abschrift vorliegen und bekannt sind und verzichten auf Verlesen und Beifügen. Der Käufer erkennt die Teilungserklärung und die Grundlagenurkunde nebst Anlagen als für sich verbindlich an. Der Käufer bestätigt insbesondere auch die in § 6 der Teilungserklärung und in der Anlage B der Grundlagenurkunde erteilten Vollmachten und stimmt der Verwalterbestellung gemäß § 5 der Teilungserklärung zu.

§ 2 Bauverpflichtung / Haftung / Haftungsausschluss

- 1) Der Verkäufer verpflichtet sich, das Gebäude und das Wohnungseigentum nach Maßgabe der Grundlagenurkunde nebst Anlage A vom 11. April 2013 - UR-Nr. 172/2013 des Notars Dr. Arnim Nast, Berlin - zu sanieren.

Bei etwaigen Widersprüchen zwischen Text der Baubeschreibung und den Grundrissen, Ansichten und Schnitten ist der Text der Baubeschreibung maßgebend.

Bauleistungen, die in der Baubeschreibung nicht beschrieben sind, sind in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Art und Güte zu erbringen; insoweit ist der Verkäufer gemäß § 315 BGB zu einer Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt.

In Plänen und Zeichnungen dargestellte Innenausstattungen und Außenanlagen gehören nur zum Leistungsumfang, sofern sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Der Käufer wurde von dem Verkäufer darauf hingewiesen, dass die im Verkaufsprospekt der Wohnanlage wiedergegebenen Daten und Bilder möglicherweise nicht in allen Punkten mit den aktuellen Gegebenheiten des Bauvorhabens übereinstimmen. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragsbeteiligten ausschließlich nach den in dieser Urkunde niedergelegten Bestimmungen und den in Bezug genommenen Urkunden richten.

Abweichungen von der Baubeschreibung und den ihr als Anlage beigelegten Plänen sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen vorgenommen werden oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, dem Käufer zumutbar sind und den Gesamtwert des Kaufgegenstandes nicht mindern.

Die Baugenehmigung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin vom 22. Juli 2009 – 2009/555 ist erteilt und durch Nachtragsgenehmigung vom 9. Juli

2013 - Nr. 2013/130 – im vereinfachten Verfahren nach § 64 BauO ergänzt worden.

- 2) Die Herstellung des Sondereigentums und der für die Bezugsfertigkeit erforderlichen Teile des Gemeinschaftseigentums hat bis zum 31. Dezember 2014 zu erfolgen.

Der Käufer kann jedoch Rechtsfolgen wegen Überschreitung des Fertigstellungstermines erst dann geltend machen, wenn sich die Fertigstellung über den 31. März 2015 hinaus verzögern sollte.

Die Bauzeit verlängert sich, wenn sich der Bau aus nicht vom Verkäufer zu vertretenden Umständen (z.B. Streik oder Schlechtwetter, das die Ausführung von Arbeiten ausschließt) verzögert um den Zeitraum der Bauunterbrechung.

Soweit wetterbedingte Umstände eine Fertigstellung der Außenanlagen zum 31. Dezember 2015 nicht zulassen, hat die Fertigstellung der Außenanlagen unverzüglich zu erfolgen, sobald die Witterungsbedingungen dies zulassen.

- 3) Der Verkäufer wird auf seine Kosten den TÜV-Süd Industrieservice GmbH oder eine vergleichbare Einrichtung mit der baubegleitenden Qualitätssicherung beauftragen indem zur Rohbaufertigstellung, zur Fertigstellung des Daches, der Fassaden, der Rohinstallation von Heizung-, Sanitär- und Elektroarbeiten, der Estrich- und Fliesenarbeiten, bei Bezugsfertigkeit und zur Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums jeweils ein Zustands- und Mängelbericht in Auftrag gegeben wird.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer auf Anfordern Einblick in diese Berichte zu gewähren und auf Verlangen Kopien zu übersenden.

- 4) Der Verkäufer erklärt sich bereit, bei der Bauausführung Sonderwünsche des Käufers zu berücksichtigen, wenn dadurch der Bau zeitlich nicht verzögert, ein schriftlicher Auftrag erteilt und eine schriftliche Vereinbarung über die Tragung dadurch entstehender Mehr- oder Minderkosten getroffen wird.
- 5) Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Größe, Güte und die Beschaffenheit des Grund und Bodens sowie für die unverändert bleibende Altbausubstanz.

Von dem Haftungsausschluss ausgenommen sind Schadensersatzansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer, sein gesetzlicher Vertreter oder sein Erfüllungsgehilfe eine Pflichtverletzung zu vertreten haben, und Ansprüche wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.

- 6) Die Haftung für die vom Verkäufer zu erbringenden Sanierungsarbeiten gemäß Anlage A der Grundlagenurkunde richtet sich nach den Bestimmungen des Werkvertragsrechts des BGB mit der Maßgabe, dass der Käufer eine Minderung nur verlangen kann, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist.
- 7) Dem Käufer ist bekannt, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet herbeizuführen.
- 8) Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass er das Grundstück Ruschestr. 6/7; Bleckmannweg 5 bis 9 mit einer Tiefgarage und Wohnneu-

bauten bebaut wird und dass insoweit für die Dauer der Arbeiten Baulärm nicht auszuschließen sein wird. Der Käufer stimmt dem zu und verzichtet auf die Geltendmachung etwaiger durch die Bautätigkeit verursachter Ansprüche gegenüber dem Verkäufer.

§ 3 Kaufpreis

1) Der Kaufpreis beträgt

€ ???,00

(in Worten: EURO ?????)

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Kosten für Grund und Boden sowie die Kosten für die schlüsselfertige Sanierung des Kaufobjektes entsprechend der Baubeschreibung und den Bauplänen einschl. aller Baunebenkosten.

Von dem Kaufpreis entfallen

- a) € ??,00 auf den Anteil an Grund und Boden,
- b) € ??,00 auf die Altbausubstanz und
- c) € ??,00 auf die Sanierungsarbeiten.

Von dem auf die Sanierungsarbeiten entfallenden Betrag sind € ??,00 im KFW Programm 151 und € ??,00 im KFW Programm 159 förderfähig.

Der Verkäufer haftet nicht für die Anerkennung dieser Aufteilung durch das Finanzamt. Der Notar wies darauf hin, dass das Finanzamt zu einer anderen Aufteilung gelangen kann.

Der Verkäufer haftet nicht für das Erreichen etwaiger vom Käufer angestrebter steuerlicher Erfolge.

Der Kaufpreis geht von dem zurzeit geltenden Mehrwertsteuersatz in Höhe von 19 % aus. Sollte die Mehrwertsteuer gegenüber diesem Satz erhöht oder gemindert werden, so erhöht bzw. mindert sich ab dem Zeitpunkt der Erhöhung/Minderung der verbleibende Kaufpreis und damit die ab dann fälligen Abschlagszahlungen entsprechend. Dies gilt nicht für die erste Abschlagszahlung und für Abschlagszahlungen, die innerhalb von 4 Monaten von heute an fällig werden.

- 2) Der Kaufpreis ist in Raten gemäß Absatz 5) vom Käufer direkt an den Verkäufer auf das in der Pfandfreigabeverpflichtungserklärung genannte Konto zu zahlen bzw. auf dem Notaranderkonto zu hinterlegen und zwar nach Vorliegen der folgenden Voraussetzungen:
- a) Die Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Käufers muss in dem noch anzulegenden Wohnungsgrundbuch eingetragen sein. Ihr dürfen nur die Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1 und Abt. III lfd. Nr. 3 und 4 und Eintragungen aufgrund der Belastungsvollmacht im Range vorgehen.
 - b) Die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Vertrag muss vorliegen.
 - c) Für die Eintragungen in Abt. III des Grundbuches – soweit sie nicht aufgrund der Belastungsvollmacht eingetragen wurden - muss dem Käufer eine Pfandfreigabeverpflichtungserklärung der Gläubigerin gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 sowie Satz 2 bis 4 MaBV vorliegen.
 - d) Der Notar muss dem Käufer gegenüber bestätigt haben, dass dieser Vertrag wirksam ist.

Der **Notar wird beauftragt**, die Fälligkeit zu Abs. a), b) und d) mitzuteilen.

- 3) Alternativ genügt für die Fälligkeit des Kaufpreises auch, wenn der Verkäufer dem Käufer eine oder mehrere Bürgschaften gemäß §§ 2, 7 MaBV aushändigt, in der/denen sich der Bürge für alle Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung des Kaufpreises verbürgt, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Für die Bürgschaft(en) gelten die Vorschriften der MaBV, über die der Notar belehrte, insbesondere auch über § 2 (5) Nr. 3 und § 7 (1) Satz 3 und 4.

Der Käufer ermächtigt den amtierenden Notar, die Bürgschaften treuhänderisch für ihn entgegenzunehmen und zu verwahren. Der Notar wird insoweit als Treuhänder allein für den Käufer tätig. Der Käufer kann jederzeit die Aushändigung an sich verlangen; Zurückbehaltungsrechte des Notars sind ausgeschlossen.

- 4) Der Verkäufer ist berechtigt, zwischen den Sicherungsarten zu wechseln und nach Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen zu a) bis e) die Rückgabe der Bürgschaft(en) zu verlangen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt und gibt der Verkäufer eine solche Erklärung ab, so ist der Käufer verpflichtet, die Bürgschaft(en) zurückzugeben bzw. den Notar zur Rückgabe anzuweisen.

Der Verkäufer ist ferner berechtigt, eine Sicherheit für die rechtzeitige Fertigstellung ohne wesentliche Mängel gemäß § 632a Absatz 3, 4 BGB zu stellen. In diesem Fall erhöht sich die erste Rate gemäß Absatz 3 von 25% auf 30% (= ??,?? €) und reduziert sich die Rate gemäß Absatz 4 von 8,5% auf 3,5% (= ??,?? €).

5) Nach Erfüllung der vorstehenden Voraussetzungen gemäß Absatz 2) sind 91,5% des Kaufpreises (= ??,?? €) in bis zu sechs Raten an den Verkäufer bzw. auf das in der Pfandfreigabeverpflichtungserklärung genannte Konto zu zahlen. Der Verkäufer bestimmt die Zahl der Raten. Sie setzen jeweils das Erreichen eines bestimmten Bautenstandes voraus. Sie werden aus folgenden Teilbeträgen zusammengesetzt:

25% des Kaufpreises nach Beginn der Sanierungsarbeiten,

28% des Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung einschließlich
Zimmererarbeiten,

5,6% des Kaufpreises nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,

2,1% des Kaufpreises nach Rohinstallation der Heizungsanlagen,

2,1% des Kaufpreises nach Rohinstallation der Sanitäranlagen,

2,1% des Kaufpreises nach Rohinstallation der Elektroanlagen,

7% des Kaufpreises nach Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,

4,2% des Kaufpreises nach Herstellung des Innenputzes, ausgenommen Bei-
putzarbeiten,

2,1% des Kaufpreises nach Herstellung des Estrichs,

2,8% des Kaufpreises nach Herstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbe-
reich,

8,4% des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit ohne wesentliche Mängel und
Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

2,1% des Kaufpreises nach vollständiger Mängelbeseitigung

Das Erreichen dieser Bautenstände ist dem Käufer durch den bauleitenden Architekten schriftlich anzuzeigen.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass der Baufortschritt von einer unabhängigen Vertrauensperson, die kein eigenes Interesse an der Zahlung hat, bestätigt werden sollte. Der Notar belehrte über die Stellung des bauleitenden Architekten und andere Gestaltungsmöglichkeiten und die Möglichkeit, den Baufortschritt auch selber zu prüfen bzw. prüfen zu lassen. Die Parteien erklärten, dass der bauleitende Architekt aufgrund seiner beruflichen Stellung ihr Vertrauen genießt.

- 6) Nach Erfüllung der vorstehenden Voraussetzungen gemäß Absatz 2 a) bis e) und nach Erreichen der Bezugsfertigkeit ohne wesentliche Mängel sind 8,5% des Kaufpreises auf einem neu einzurichtenden Notaranderkonto des amtierenden Notars - ohne Erfüllungswirkung - zu hinterlegen, und zwar binnen zwei Wochen, nachdem Bezugsfertigkeit gegeben ist und der bauleitende Architekt dies dem Käufer schriftlich mitgeteilt hat.

Der Notar wird angewiesen, diesen Betrag zzgl. Hinterlegungszinsen an den Verkäufer auszuzahlen, nachdem folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) für 5% des Kaufpreises muss eine schriftliche Erklärung von einem der Käufer vorliegen, in der er die rechtzeitige Fertigstellung des Kaufgegen-

standes ohne wesentliche Mängel bestätigt,

- b) für 3,5% des Kaufpreises muss eine schriftliche Erklärung von einem der Käufer vorliegen, in der dieser die vollständige Fertigstellung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums bestätigt.

Die inhaltliche Richtigkeit dieser Erklärungen ist vom Notar nicht zu prüfen.

- 7) Soweit der Käufer die vorstehend vereinbarten Zahlungsfristen überschreitet, ist er verpflichtet - ohne dass der etwaige Verzugsschaden hierauf beschränkt bleibt -, Fälligkeitszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz als Nebenleistung zum Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem in der Pfandfreigabeerklärung angegebenen Konto bzw. dem Notaranderkonto maßgeblich.

- 8) Der Verkäufer bevollmächtigt unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB den Käufer – jeden einzeln und – unter Ausschluss einer persönlichen Haftung die Bevollmächtigten aus § 11 – jeden einzeln -, schon vor Eigentumsumschreibung das Wohnungseigentum mit Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen einschließlich dinglicher Vollstreckungsunterwerfung zu belasten und deren Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.

- 9) Eine persönliche Haftung für diese Grundpfandrechte übernimmt der Verkäufer nicht. Von dieser Vollmacht darf nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Sozium Gebrauch gemacht werden. **Der**

Notar wird beauftragt, aufgrund der Belastungsvollmacht errichtete Urkunden in grundbuchmäßiger Form erst dann auszuhändigen oder dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn der Gläubiger sich schriftlich verpflichtet hat die Löschung des Grundpfandrechtes für den Verkäufer kostenfrei gegen Rückzahlung der tatsächlich zugunsten des Verkäufers ausgezahlten Valuta zu bewilligen falls der Kaufvertrag rückabgewickelt wird. Außerdem müssen in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Bestimmungen sinngemäß enthalten sein:

a) Sicherungsabrede:

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. 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.

b) Zahlungsanweisung:

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß Ziffer a) bis zur Höhe des Kaufpreises auf das Konto des Verkäufers bzw. das Notaranderkonto zu leisten.

Diese Voraussetzungen sind nur Anweisungen an den die Grundpfandrechte beurkundenden Notar; sie sind vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

Der Notar wies darauf hin, dass Eintragungen aufgrund dieser Vollmacht erst nach Anlegung der Grundbuchblätter erfolgen können.

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung frei.

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf

den Käufer bestehen bleiben.

§ 4 Lastenübernahme - Lastenfreiheit

- 1) Der Notar hat das elektronische Grundbuch eingesehen; danach sind im Stammgrundbuch Blatt 15 873 N (Flurstück 2178) und Blatt 12 88N (Flurstück 2182) folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung I

Dolphin Capital 34. Projekt GmbH & Co KG, Hannover

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Sanierungsvermerk

Abteilung III

lfd. Nr. 3 und 4 : je € 2.000.000,00 Grundschulden für die Ladon Intertrust Treuhandgesellschaft mbH

Die Haftung für die Grundschuld von Blatt 1288N wird im Wege der Pfandhafterweiterung auch auf Blatt 15873N erweitert.

- 2) Soweit der Verkäufer im Rahmen der Bebauung des Grundstückes oder des Nachbargrundstückes noch Dienstbarkeiten oder Baulasten – insbesondere gemäß Anlage B der Grundlagenurkunde - eintragen lässt, die der Bebauung oder Nutzung dienen und das Wohnungseigentum hierdurch in seiner Nutzbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigt wird, sind diese ohne Anrechnung auf den Kaufpreis als nicht wertmindernd zu übernehmen; der Käufer stimmt deren Eintragung zu . Im Übrigen wird das Wohnungseigentum frei von Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs verkauft.
- 3) Der Verkäufer verpflichtet sich, die Eintragung Abteilung II Nr. 1 sowie in Abteilung III Nr. 3 und 4 und etwaige zwischenzeitlich noch erfolgte Eintragungen zu löschen bzw. die Pfandhaftentlassung eintragen zu lassen.

- 4) Die Löschung bzw. Eintragung der Pfandhaftentlassung aller nicht übernommenen Eintragungen nebst Zinsen und Nebenleistungen wird hiermit auf Kosten des Verkäufers von den Vertragsparteien beantragt.

Zu dem Sanierungsvermerk erklärt der Verkäufer, dass der von der Sanierungsverwaltungsstelle verlangte Ausgleichsbetrag gemäß § 134 BauGB bereits geleistet ist und dass die Freigabe aus der Sanierungsbindung mit Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgen werde.

Die Vertragsparteien beauftragen den amtierenden Notar mit der Beschaffung der Löschungsunterlagen für die Eintragungen in Abt. III unter Übersendung einer Vertragsabschrift.

§ 5 Übergabe und Abnahme

- 1) Die Übergabe des Wohnungseigentums erfolgt mit der Abnahme des Sondereigentums und nach Zahlung des Teilkaufpreises gemäß § 3 Absatz 5) sowie nach Hinterlegung des Restkaufpreises gemäß § 3 Absatz 6) auf dem Notaranderkonto.
- 2) Mit diesem Zeitpunkt gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten des Wohnungseigentums auf den Käufer über.
- 3) Nach Fertigstellung der Arbeiten am Sonder- und Gemeinschaftseigentum findet jeweils eine gemeinsame mit einer Frist von 2 Wochen anzukündigende Abnahmebegehung statt.
 - a) Das Gemeinschaftseigentum soll durch den in der Teilungserklärung bestellten WEG-Verwalter abgenommen werden.
Der WEG Verwalter ist berechtigt, dabei auf die Berichte des Baubegleiters gemäß § 2 zuzugreifen.

Der Notar belehrte über die Stellung des Bevollmächtigten WEG Verwalters und mögliche andere Gestaltungsmöglichkeiten. Diese wurden nicht gewünscht.

Über das Ergebnis der Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist ein von dem Verkäufer und dem WEG Verwalter zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll zu errichten.

- b) Über das Ergebnis der Abnahme des Sondereigentums ist ein von dem Verkäufer und dem Käufer zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll zu errichten.

Erscheint der Käufer oder ein von ihm beauftragter Bevollmächtigter zu dem Abnahmetermin nicht, so gilt der bauleitende Architekt als Bevollmächtigter, die Abnahme für den Käufer vorzunehmen und das Abnahmeprotokoll für ihn zu unterzeichnen.

- c) Der Verkäufer hat etwaige in den Abnahmeprotokollen festgestellte Mängel bzw. ausstehende Arbeiten binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen bzw. fertigzustellen.

§ 6 Auflassungsvollmacht und Eigentumsverschaffungsvormerkung

- 1) Die Vertragsparteien bevollmächtigen die in § 11 genannten Bevollmächtigten – jede einzeln unter Ausschluss einer persönlichen Haftung und unter Ausschluss der Beschränkungen aus § 181 BGB -, die Auflassung zu erklären und die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter, Notariatsverwalter oder Sozium Gebrauch gemacht werden.
- 2) Die Auflassung soll erklärt werden, nachdem der Verkäufer schriftlich die Zahlung der Teilkaufpreise gemäß § 3 Absatz 5) bestätigt hat und der Restkaufpreis gemäß § 3 Absatz 6) hinterlegt ist bzw. im Falle der Stellung von Bürgschaften gemäß §§ 2, 7 MaBV der Verkäufer schriftlich die Zahlung des gesamten Kaufpreises bestätigt hat.
- 3) Verkäufer **bewilligt und Käufer beantragt** die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch des Wohnungseigentums zugunsten des Käufers - je zur ideellen Hälfte - und die Eintragung eines Rangvorbehaltes zur vorrangigen Eintragung von Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises nebst bis zu 10 % Jahreszinsen seit dem Tage der Bewilligung des Rangvorbehaltes und bis zu 10 % Nebenleistungen einmalig aufgrund der

in § 3 erteilten Belastungsvollmacht. Von dem Rangvorbehalt kann nur unter Mitwirkung des Käufers Gebrauch gemacht werden. Der Käufer beantragt die Löschung der Vormerkung anlässlich der Eigentumsumschreibung, soweit zwischenzeitlich keine anderen Eintragungen erfolgt oder beantragt sind, als solche aufgrund dieses Vertrages oder der Belastungsvollmacht in § 3.

- 4) Der Notar wird weiterhin angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung sofort nach Anlegung des Wohnungsgrundbuchblattes zu stellen. Falls der Käufer seine Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises ganz oder zum Teil nicht fristgerecht erfüllt und der Verkäufer von seinen gesetzlichen Rechten aus §§ 280, 281 BGB (Schadensersatz statt Leistung) bzw. § 323 BGB (Rücktritt) wegen Verzuges des Käufers nach Fristsetzung Gebrauch macht, ist der Käufer verpflichtet, die zu seinen Gunsten eingetragene Eigentumsverschaffungsvormerkung zur Löschung zu bringen.
- 5) Zur Sicherstellung dieses bedingten Löschungsanspruches bewilligt der Käufer die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung.
- 6) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Löschantrag beim Grundbuchamt zu stellen, wenn

der Verkäufer dem Notar schriftlich mitteilt, dass der Käufer eine oder mehrere Kaufpreisraten nicht fristgemäß gezahlt hat, er dem Käufer eine Nachfrist zur Zahlung gesetzt hat und er dem Käufer nach ergebnislosem Verstreichen der Frist mitgeteilt hat, dass er nunmehr Schadensersatz geltend macht oder Rücktritt erklärt hat, der Notar eine Abschrift dieses Schreibens an die letzte ihm von dem Käufer mitgeteilte Anschrift übersandt hat und seit Absendung vier Wochen verstrichen sind, ohne dass der Käufer schriftlich gegenüber dem Notar der Löschung widersprochen hat.

Erfolgt ein Widerspruch, ist dieser vom Notar vorläufig zu beachten. Der Käufer muss dann jedoch binnen zwei Wochen seit Zugang des Widerspruches beim Notar eine gerichtliche Entscheidung gegen den Verkäufer vorlegen, in der die Löschung der Vormerkung untersagt wird. Geschieht dies nicht, wird der Widerspruch des Käufers mit Ablauf dieser Zwei-Wochen-Frist unbeachtlich und soll der Notar die Löschung auf jeden Fall beantragen.

Weist der Käufer innerhalb der Zwei-Wochen-Frist durch Vorlage einer schriftlichen Bestätigung eines inländischen Kreditinstitutes nach, dass er bereits Zahlungen erbracht hat, ist die Löschung nur zu beantragen, wenn die Rückzahlung des betreffenden Betrages an den Käufer erfolgt oder sichergestellt ist.

- 7) Die Vertragsparteien erklären, dass die Anträge auf Eintragung der Eigentumsvormerkung und der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch nur durch den amtierenden Notar oder einen Notar seiner Sozietät gestellt werden dürfen und die Beteiligten auf das Recht der eigenen Antragstellung insoweit verzichten. Dies gilt insbesondere für die Löschung der Vormerkung gem. Abs. 5). Dem Notar wird insoweit eine verdrängende Vollmacht erteilt.

Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften mit dem vorstehenden Absatz 5) sollen erst ausgehändigt werden, wenn dieser Fall eingetreten ist und der Notar die Löschung der Vormerkung beantragt.

Die Parteien vereinbaren weiterhin, dass der Anspruch auf Eigentumsverschaffung und das insoweit bestehende Anwartschaftsrecht durch den Käufer nicht abgetreten oder verpfändet werden dürfen.

§ 7 Kosten

- 1) Die Kosten dieses Vertrages sowie seiner Durchführung und Hebegebühren trägt der Käufer. Dies gilt insbesondere auch in dem Fall, dass der Verkäufer die Genehmigung zu diesem Vertrag nicht erteilen sollte.
- 2) Der Verkäufer trägt jedoch die Kosten für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen sowie die Kosten für etwa noch zur Eintragung kommende Dienstbarkeiten, die Kosten für die Entlassung des Grundstückes aus dem Sanierungsgebiet einschließlich der Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB, seiner Genehmigungserklärung und der Anlegung der Grundbuchblätter.
- 3) Der Käufer trägt auch die zu zahlende Grunderwerbsteuer.

§ 8 Teilungserklärung und Wohngeld

- 1) Der Käufer tritt mit dem Zeitpunkt der Übergabe in alle Rechte und Pflichten ein, die sich aus der Teilungserklärung, dem Gemeinschafts- und Verwaltungsvertrag und der Anlage B der Grundlagenurkunde ergeben. Die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes beginnt mit Übergabe.
- 2) Ab Übergabe ist der Käufer vom Verkäufer bevollmächtigt, ihn auf Wohnungseigentümersammlungen zu vertreten und das Stimmrecht für ihn auszuüben.

§ 9 Belehrungen / Hinweise

- 1) Der Notar belehrte die Erschienenen über die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes und wies auf die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises und sonstiger Nebenleistungen hin. Die Vertragsparteien versicherten die Richtigkeit und Vollständigkeit der beurkundeten Angaben.
- 2) Der Notar wies auch darauf hin, dass das Grundbuchamt die Umschreibung des Eigentums erst vornimmt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer vorliegt.
- 3) Der Notar wies ferner darauf hin, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht.
- 4) Der Notar wies darauf hin, dass dieser Vertrag und aufgrund der Belastungsvollmacht bestellte Grundpfandrechte für ihre Rechtswirksamkeit bis zur Entlassung aus dem Sanierungsgebiet der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Der Notar wird beauftragt, diese einzuholen.
- 5) Der Notar wies darauf hin, dass mit einer notariellen Beurkundung weder eine steuerrechtliche Beratung noch eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit oder Rentabilität des Immobilienkaufs durch den Notar verbunden ist. Der Notar hat demgemäß zu diesen Fragen nicht belehrt.
- 6) Die Vertragsparteien beauftragen den amtierenden Notar mit den zum Zwecke des Vollzugs erforderlichen Tätigkeiten und der Stellung der erforderli-

chen Anträge. Der Notar ist berechtigt, diese auch getrennt voneinander oder teilweise zu stellen und ganz oder teilweise zurückzunehmen.

Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren zu vertreten.

Die Parteien beantragen gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 136 Absatz 4) Ziffer 2 a) KostO die kostenfreie Erteilung von Abschriften aller Eintragungsmittelungen für sich.

§ 10 Schlussbestimmungen

- 1) Etwaige Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, soweit nicht das gesetzliche Erfordernis der Beurkundung oder Beglaubigung besteht.
- 2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht wirksam sein, wird die Geltung der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame oder unklare Bestimmung ist durch eine Erklärung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Bestimmung möglichst nahekommt. Dasselbe gilt für etwa hervortretende Vertragslücken.
- ??3) Die Käufer bevollmächtigen sich untereinander und - unter Ausschluss einer persönlichen Haftung – die in §11 Bevollmächtigten – jede einzeln, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten persönliche Schuldanerkenntnisse nebst dinglicher und persönlicher Vollstreckungsunterwerfung zu erklären und einzutragenden Grundpfandrechten den Vorrang vor der zugunsten der Käufer einzutragenden Vormerkung auch unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes einzuräumen sowie Erklärungen jeder Art für die Abwicklung dieses Vertrages abzugeben und entgegenzunehmen. Die Käufer bevollmächtigen sich wechselseitig, die Abnahme gemäß § 3 Absatz 2 b) vorzunehmen.

§ 11 Durchführungsvollmacht

Beide Vertragsparteien bevollmächtigen

- a) Frau Beate Erpel
- b) Frau Natascha Grabert
- c) Frau Heike Reichert
- d) Frau Monika Schiller
- e) Frau Sandra Gericke
- g) Frau Kirsten Nikulski

- sämtlich geschäftsansässig in 10707 Berlin, Kurfürstendamm 188 -
- jede einzeln - Erklärungen zur Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages einschließlich etwaiger Berichtigungen abzugeben, soweit dies nach Beurteilung des amtierenden Notars für den Vollzug in Betracht kommt. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Befugnis, Anträge zur Löschung, Rangänderung und Pfandhaftentlassung bzgl. Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs abzugeben. Die Vollmacht berechtigt auch dazu, Identitätserklärungen hinsichtlich des Kaufgegenstandes und des Belastungsgegenstandes von unter Verwendung der Belastungsvollmacht in § 3 Abs. 8) bestellten Grundpfandrechten abzugeben.

Von diesen Vollmachten darf nur vor dem amtierenden Notar, dessen Vertreter, Notariatsverwalter oder Sozius Gebrauch gemacht werden. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht unbeschränkt. Alle Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und einer persönlichen Haftung befreit.

§ 12 Umwandlungs- und Änderungsvorbehalt / Vollmacht

Der Verkäufer ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, zu folgenden baulichen und rechtlichen Änderungen berechtigt sowie die Teilungserklärung auch nach Veräußerung von Miteigentumsanteilen zu ändern, wobei die Zustimmung einzelner oder mehrerer Miteigentümer nur dann erforderlich ist, soweit deren Sondereigentum oder ihnen eingeräumte Sondernutzungsrechte direkt betroffen sind:

- 1) Der Verkäufer ist befugt, die Teilungserklärung zu ergänzen oder zu ändern, sofern dies durch Beanstandungen des Grundbuchamtes sinnvoll oder erforderlich wird.

2) Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums:

Der Verkäufer darf Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums vornehmen, soweit diese Veränderungen das verkaufte Sondereigentum nicht beeinträchtigen.

Der Verkäufer behält sich weiter die Änderung der Konstruktion tragender Wände und sonstiger tragender Bauteile vor. Insbesondere ist er berechtigt die Statik zu ändern und bisher im Aufteilungsplan nicht enthaltene tragende Bauteile einzubringen und Sanierungs- und Umbaumaßnahmen jeglicher Art am Gebäude (insbesondere Fassade, Fenster, Balkon, Veranda) durchzuführen.

- 3) Der Verkäufer ist ferner befugt Dachflächen zu verändern, Dachgauben, Dachflächenfenster und Dachbalkone und / oder Dachterrassen (Dacheinschnitte) einzubauen; dies gilt auch für den Einbau neuer bzw. die Veränderung bestehender Fensteröffnungen für die Herstellung von Wintergärten, wobei eine Änderung der Miteigentumsanteile nicht zu erfolgen hat.
- 4) Der Verkäufer ist berechtigt, durch einzelne Wohnungseigentumseinheiten Versorgungsleitungen zu führen, auch soweit sie der Versorgung anderer Wohnungseigentumseinheiten dienen.
- 5) Jeder Miteigentümer erteilt zu vorstehenden Maßnahmen im Voraus seine unwiderrufliche Einwilligung und erteilt hiermit dem Verkäufer, unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB Vollmacht, zur Abgabe aller hierzu erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen, Rechtshandlungen und Bewilligungen.
- 6) Ein finanzieller Ausgleich für eine aufgrund der vorstehenden Regelungen getroffene Maßnahme wird ausgeschlossen.
- 7) Der Käufer verpflichtet sich die vorstehenden Vollmachten nicht zu widerrufen und im Falle einer Weiterveräußerung alle vorstehenden Vollmachten und Regelungen einem Erwerber in gleicher Weise aufzuerlegen und die Vollmachten von einem Erwerber in gleicher Weise erteilen zu lassen mit der Maßgabe, dass dieser sie seinerseits in gleicher Weise weiter zu geben bzw. aufzuerlegen hat. Diese Verpflichtung erlischt mit Verkauf der letzten Einheit

durch den Verkäufer

Voraussetzung der Zulässigkeit aller Maßnahmen ist, dass das Sondereigentum des Käufers nicht beeinträchtigt wird und dass dessen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt oder gestört wird. Kosten für etwa hieraus resultierende Änderungen der Teilungserklärung trägt der Verkäufer.