



Verhandelt

Vor dem unterzeichneten Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschieden heute, am ?? 2009:

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

2.
??

3.
??

Der Erschienenen zu 1) ist dem Notar von Person bekannt, die Erschienenen zu ?? wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere.

Der Notar befragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Erschienenen verneint.

Der Erschienenen zu 1) erklärt vorab:

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

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

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

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

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736 vom ?? 2008, dass Herr Stefan Lorenzen wie oben beschrieben befugt ist, die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH zu vertreten.

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528 vom ?? 2008, 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 18. Juni 2008 zur UR-Nr. 548/2008 des amtierenden Notars eine vorläufige Teilungserklärung für den Grundbesitz Kopernikusstraße 32 errichtet. Sie wird auf dem Grundstück 4 Lofthouses mit 57 Wohnungen/Teileigentumseinheiten und 44-50 Tiefgaragenplätzen errichten. Die Errichtung ist in der zur UR 547/2008 errichteten Baubeschreibung näher beschrieben. Für diese sind die Klarstellungen in § 21 dieser Urkunde maßgebend.

Die Käuferpartei erklärt vorab, dass

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

Die Beteiligten erklären sodann zur notariellen Niederschrift:

Bauträgervertrag,

in dem die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG als "Verkäufer" und ?? als "Käufer" bezeichnet sind.

§ 1 Objektbeschreibung und Grundbuchstand

(1)

Die Verkäuferpartei ist Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

Kopernikusstraße 32 in Berlin-Friedrichshain,

Wohnungseigentum Nr. ?? im Hause Kopernikusstraße 32 in Berlin-Friedrichshain, noch eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenberg von Friedrichshain, Blatt 10678N, Flur 21, Flurstück 164 ??/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kopernikusstraße 32, Gebäude- und Freifläche, in einer grundbuchmäßigen Größe von 3.375 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. ??

- nachstehend "Kaufgegenstand" genannt -.

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

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters nicht (Erstveräußerung).

Der Kaufgegenstand ist belegen im ?. Die Wohnungsgröße wird von den Beteiligten mit ca. ?? m² angegeben, und zwar berechnet nach den §§ 1 - 5 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003.

(2)

Der Verwalter nach dem WEG wird die Firma Ute Eckert Immobilien- & Büromanagement, Grünberger Straße 26, 10245 Berlin sein.

(3)

Der Grundbesitz insgesamt ist wie folgt belastet:

Abteilung I

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Berlin

Abteilung II

lfd. Nr. 1

Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einer Hofgemeinschaft zu Gunsten des in diesem Grundbuch Band 245, Blatt 1756 verzeichneten Grundstücks,

lfd. Nr. 2 und 3

gelöscht

lfd. Nr. 4

Sanierung wird durchgeführt - § 143 Abs. 4 BauGB

Der Verkäufer erklärt hierzu, dass er mit dem Bezirksamt auf seine Kosten eine Vereinbarung über die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet schließen werde. Damit wird eine Genehmigung nach § 144 BauGB entbehrlich.

lfd. Nr. 5

gelöscht

Abteilung III

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

12.869.000,00 Euro Grundsuld ohne Brief für die Eurohypo AG in Eschborn. 18 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 2.573.800,00 Euro nebst anteiliger Zinsen.

Dem Grundbuchamt liegt der Antrag auf Teilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum noch nicht vor.

Die Grundsuld zugunsten der Eurohypo AG in Abt. III lfd. Nr. 2 ist mit Vollzug dieses Vertrages auf dem Vertragsgegenstand zu löschen.

Diese Belastung ist auf Kosten der Verkäuferpartei auf dem Kaufobjekt zu löschen. Der Löschung wird zugestimmt, der Vollzug später gesondert beantragt; die Erklärung der Gläubiger wird von der Verkäuferpartei beschafft und nachgereicht.

Im Übrigen ist der Kaufgegenstand unbelastet.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch und die Marktabelle am ?? 2008 einsehen lassen.

Durch Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 18. Juni 2008 - UR.-Nr. 548/2008 des Notars Alexander Stelter - ist das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt worden.

Beglaubigte Ablichtung der Teilungserklärung lag zur Beurkundung vor und wurde vorab in einfacher Ablichtung rechtzeitig an Käufer ausgehändigt. Auf ein Verlesen und Beifügen wurde verzichtet gem. § 13 a BeurkG.

§ 2 Bauvorhaben und Bauerrichtungsverpflichtung

(1)

Auf dem Grundstück errichtet die Verkäuferpartei derzeit vier Lofthouses und eine Tiefgarage.

(2)

Errichtung und Ausbau erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst entsprechend den genehmigten Bauplänen sowie der Baubeschreibung, die in der Präambel der bezeichneten notariellen Urkunde enthalten ist. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan ist noch nicht erteilt. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist. Auf das Beifügen dieser Unterlagen sowie auf das Vorlesen der Baubeschreibung wurde verzichtet. Es wurde darüber belehrt, dass diese Unterlagen damit zur näheren Beschreibung der Bauverpflichtung Inhalt des Vertrages werden.

Beglaubigte Ablichtung der Baubeschreibung lag zur Beurkundung vor und wurde vorab in beglaubigter Ablichtung rechtzeitig an Käufer ausgehändigt. Auf ein Verlesen und Beifügen wurde verzichtet gem. § 13 a BeurkG.

(3)

Die Verkäuferpartei ist verpflichtet, das Bauvorhaben, insbesondere die Kaufobjekte, entsprechend der näheren Beschreibung in Abs. 2 schlüsselfertig zu errichten. Sie ist zur Änderung der Bauausführung, der Baustoffe und der Einrichtungsgegenstände berechtigt, soweit sich dies technisch oder aufgrund behördlicher Auflagen als notwendig erweist, damit keine Wert- oder Nutzungsminderung der Kaufobjekte verbunden und die Änderung der Käuferpartei zumutbar ist. Bei Widersprüchen zwischen Plänen und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang. Das Inventar der Sanitärräume ergibt sich verbindlich ausschließlich aus der Baubeschreibung oder dem Kaufvertrag, nicht aus den Zeichnungen.

(3a)

Die Ausführung folgender Sonderwünsche wird zwischen den Parteien vereinbart und ist mit dem Kaufpreis abgegolten:

?????

(4)

Die Fertigstellung des Bauvorhabens soll bis spätestens 31. März 2010 erfolgen.

Unbeschadet der Verpflichtung zur zügigen Fertigstellung wird hierfür aber keine Garantie übernommen.

(5)

Werden die Wohnungen nicht bis zu dem in Ziffer (4) genannten Zeitpunkt bezugsfertig fertiggestellt, schuldet der Verkäufer dem Käufer für jeden angefangenen Monat pauschalen Schadensersatz in Höhe von ?? €/m², hier also ?? € Mit dieser Vereinbarung ist jeder weitere Verzögerungsschaden des Käufers ausgeglichen.

Die Geltendmachung eines höheren Schadens wird insoweit ausgeschlossen. Andere Rechte des Käufers, z.B. Rücktritt, werden hierdurch nicht berührt. Ein Rücktritt wegen verspäteter Herstellung ist erstmals 6 Monate nach dem Zeitpunkt in (4) möglich.

§ 3 Kaufobjekt

(1) Die Verkäuferpartei veräußert nunmehr an die Käuferpartei das folgende Wohnungs- und Teileigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundstück:

Wohnung Nr.: ??

Miteigentumsanteil von ?? /10 000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. ?? nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenplatz Nr. ??.

Die Wohnfläche beträgt ?? m².

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

Der Verwalter wird der Wohnung einen Keller zuweisen.

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

(2)

Mehrere Käufer erwerben Miteigentum zu gleichen Bruchteilen.

Der Grundriss der Wohnung stellt sich in Abänderung der Teilungserklärung wie aus dem zur Urkunde genommenen Plan dar, der von den Parteien durchgesehen, genehmigt und gegengezeichnet wurde.

§ 4 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt Euro ?? (in Worten: ?? Euro).

Hiervon entfallen

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

(2)

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

(3)

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

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

(4)

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

§ 5 Zahlung des Kaufpreises

(1)

Der Kaufpreis ist wie folgt zu entrichten:

1.

Nach Beginn der Erdarbeiten

25,0 % ?? Euro (Rate)
(früher 30% siehe unten)

2.

nach Rohbaufertigstellung einschl. Zimmerarbeiten

28,0 % ?? Euro (Rate)

3.
nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen

5,6 % ?? Euro (Rate)

4.
nach Rohinstallation der Heizungsanlagen
(2,1%), der Sanitäranlagen (2,1 %) und der Elektroanlagen (2,1 %)

= 6,3 % ?? Euro (Rate)

5.
nach Fenstereinbau einschl. der Verglasung (7,0 %)
für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten (4,2 %)

= 11,2 % ?? Euro (Rate)

6.
nach Estrich (2,1 %),
den Fliesenarbeiten im Sanitärbereich (2,8 %),
nach Fassadenarbeiten (2,1 %),
sowie nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe (8,4 %)

= 15,4 % ?? Euro (Rate)

7.
nach vollständiger Fertigstellung der Wohnung und der Gesamtanlagen (3,5 %)

3,5 % ?? Euro (Rate)

zusammen ?? Euro (Summe) = 95 % des Kaufpreises

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

a)
entweder die Eurohypo AG dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von ??(5%) € (mindestens 5 % der Gesamtvergütung) gestellt hat und die betreffende Erklärung dem Erwerber zugegangen ist, frühestens aber, wenn die Voraussetzungen gem. Abs. (2) (Grundvoraussetzungen gem. § 3 Abs. 1 MaBV) vorliegen und mit den Erdarbeiten zu dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben begonnen worden ist,

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

Ob entsprechend vorstehend Buchstabe a) oder b) verfahren wird, bestimmt der Bauträger.

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

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

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

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

(2)

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

1.

Der Kaufvertrag muss rechtswirksam sein.

2.

Die Baugenehmigung muss erteilt sein.

Die Baugenehmigung wurde am 22. September 2008 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin zum Aktenzeichen BAA-32-489/2008 erteilt.

Der Käufer hat eine Ablichtung des Textteils der Baugenehmigung erhalten. Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass die vollständige Baugenehmigung beim Notar eingesehen werden kann (ein Leitz-Ordner).

3.

Die Eintragung der für die Käuferpartei bewilligten Auflassungsvormerkung im neu angelegten Grundbuch muss erfolgt sein.

4.

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. 2: Grundschuld in Höhe von 12.869.000,00 € zugunsten der Eurohypo AG

Für das vorgenannte Grundpfandrecht liegt eine Freistellungsverpflichtungserklärung der Eurohypo vom 30. Oktober 2008 vor, die dieser Urkunde in **beglaubigter Ablichtung** beigelegt ist und der MABVO entspricht und in welcher die Bank gegenüber den Erwerbern erklärt, dass sie

1.

Das jeweils erworbene Kaufobjekt nach Vollendung des Baues aus der Haftung für die o.g. Grundschuld(en) entlassen und entsprechend Pfandfreigabeerklärung erteilen wird, sobald die geschuldete Vertragssumme (bezogen auf die jeweils erworbene Einheit) auflagenfrei auf dem dem Kaufobjekt in der beigelegten Aufstellung zugeordneten Konto des Bauträgers eingegangen ist.

Die Aufrechnung mit Ansprüchen aus anderen Vertragsverhältnissen zwischen Erwerber und Bauträger ist ausgeschlossen.

Die Freigabeverpflichtung der Bank gilt nicht für solche Grundschulden oder Grundschuldteile, die vom Erwerber durch Vereinbarung mit ihr oder mit dem Bauträger in Anrechnung auf den Kaufpreis oder zur Besicherung der Kaufpreisfinanzierung als Belastung des Kaufobjektes übernommen werden.

Hat die Bank gegenüber dem Erwerber, gegenüber der den Erwerb finanzierenden Bank oder gegenüber einem Dritten auf Veranlassung des Erwerbers eine Bürgschaft oder ein sonstiges Zahlungsverprechen übernommen, erfolgt eine Freigabe der o.g. Grundschulden erst, wenn die Bank die Bürgschaft oder das Zahlungsverprechen ohne Inanspruchnahme zurückerhalten hat.

2.

für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, nach ihrer Wahl eine der nachstehenden Regelungen trifft:

a)

Pfandfreigabe des Kaufgegenstandes aus der Haftung der Grundschuld(en) gegen auflagenfreie Zahlung eines dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teiles der geschuldeten Vertragssumme auf das o.g. Konto des Bauträgers oder

b)

Rückerstattung der auf dem o.g. Konto (Ziff. 1) vertragsgemäß eingezahlten Beträge ohne Zinsen an den jeweiligen Erwerber bis zum anteiligen Wert des Kaufgegenstandes, Zug um Zug gegen Löschung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers und Löschung bzw. Abtretung aller auf Verlangen des Erwerbers eingetragenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches. Im Umfang der Rückerstattung erlöschen daneben ggf. von der Bank ausgestellte Bürgschaften gem. § 7 MaBV bzw. sonstige Zahlungsverprechen.

Der heutige Kaufpreis entspricht den Anforderungen der dem Notar vorliegenden Kaufpreisliste.

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 folgendes Bausonderkonto bei der Eurohypo zu überweisen:

Kontoinhaber: WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG

BLZ: 502 103 00

Erwerberkonto: ??

Verw.-zweck: KV Kopernikusstraße 32, ?? (Name Erwerber), WE Nr.: ??

Der Notar erläuterte ferner, dass der Verkäufer sämtliche Ansprüche aus der heutigen Urkunde an die Eurohypo abgetreten hat und daher nur an diese schuldbefreiend geleistet werden könne.

(4)

Bei Zahlung nach Eintritt aller Fälligkeitsvoraussetzungen sind Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszins zu entrichten.

(5)

Alternativ zur vorstehenden Regelung ist Grundvoraussetzung der Fälligkeit von einzelnen Kaufpreistraten die Bestätigung des beurkundenden Notars über das Vorliegen einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilten Bürgschaft gemäß § 7 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte. Sie ist aufrecht zu erhalten bis die vorstehend genannten Voraussetzungen vorliegen.

Der Notar wird beauftragt, die Bürgschaftserklärung für den Käufer zu verwahren und ihm auf einseitiges Verlangen herauszugeben. Die Bürgschaft ist an die Bank zurückzugeben, wenn die in (2) genannten Voraussetzungen vorliegen, gegebenenfalls durch den Notar.

Eine unbegründete Verweigerung der Rückgabe der Bürgschaft berechtigt den Verkäufer, ein Zurückbehaltungsrecht am Kaufgegenstand bei Übergabe geltend zu machen.

Die Kosten der Bürgschaft, der Verwahrung und ihrer Zustellung trägt der Verkäufer.

(6)

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

Der Notar wird ermächtigt, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, soweit ihm Verkäufer nachweist, dass die Fälligkeit im Sinne der vorstehenden Ziffer 1) - 3), ersatzweise durch Bürgschaft gemäß § 7 MaBV, und der Bautenstand durch Erklärung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen ist.

§ 6 Sonderwünsche

(1)

Die Käuferpartei kann als Sonderwunsch eine von der vorgesehenen Bauausführung abweichende Ausstattung und einen von der Teilungserklärung abweichenden Grundriss innerhalb des Sondereigentums verlangen, soweit dies technisch und baurechtlich möglich ist und der Baufortschritt nicht verzögert wird.

(2)

Derartige Sonderwünsche sind mindestens sechs Wochen vor Beginn der betreffenden Arbeiten bei der Verkäuferpartei geltend zu machen. Der Verkäufer wird den Mehr- oder Minderpreis dann Käufer mitteilen, nach dessen Bestätigung sie Vertragsbestandteil werden.

(3)

Durch Sonderwünsche entstandene Mehrkosten trägt die Käuferpartei.

§ 7 Eigenleistungen

Die Käuferpartei ist nicht berechtigt, Teile der Innenausbauarbeiten an ihrem Wohnungseigentum (Sondereigentum) in Eigenleistung zu erbringen.

§ 8 Besitzübergang

(1)

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

Die Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt gem. Abs. 6.

(2)

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

(3)

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

(4)

Übernimmt die Käuferpartei das Kaufobjekt nicht innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe der Bezugsfertigkeit und Aufforderung zur Übernahme, so gilt es als mängelfrei übernommen, wenn die Verkäuferpartei in ihrem Schreiben auf diese Rechtsfolge

hingewiesen hat. Dies gilt auch, wenn die Käuferpartei das Kaufobjekt ohne Zustimmung der Verkäuferpartei bezieht oder Dritten zur Nutzung überlässt.

(5)

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

(6)

Die Übergabe und Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den in der Teilungserklärung bestellten Verwalter nach den vorstehenden Regeln.

§ 9 Haftung für Rechts- und Sachmängel

(1)

Die Verkäuferpartei verpflichtet sich, der Käuferpartei das Eigentum frei von Lasten zugunsten Dritter zu verschaffen, ausgenommen solche Lasten, die nach dem Inhalt dieses Vertrages von der Käuferpartei übernommen worden sind. Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 1 wird als nicht wertmindernd übernommen.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

§ 10 Belastungsvollmacht

(1)

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

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

oder

2.
in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. 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 a) auf das in dem der Belastungsvollmacht zugrundeliegenden Kaufvertrag genannte Konto zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

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

Die Belastungsvollmacht kann nur wirksam ausgenutzt werden, soweit die Grundpfandrechtsurkunde vorstehend 2. a), b) und c) wörtlich wiedergibt oder der Notar in der Urkunde die Kaufpreiszahlung gemäß 1. bestätigt.

Fortbestand des Grundpfandrechtes

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehenbleiben. 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.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

§ 11 Kosten und Steuern

(1)

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges trägt die Käuferpartei.

(2)

Die Käuferpartei trägt auch die anfallende Grunderwerbsteuer.

(3)

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

(4)

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

§ 12 Mehrere Käufer

(1)

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

(2)

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

(3)

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

Die Vollmacht berechtigt auch zu folgenden Erklärungen und Rechtshandlungen:

1.

Abgabe von Schuldanerkenntnissen einschließlich persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Übernahme der gesamtschuldnerischen Haftung,

2.

Abgabe von Grundbucheklärungen jeder Art für die Kaufobjekte, insbesondere Rangerklärungen, Belastungen, Löschungen, dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung,

3.

Erklärung von Ehegattenzustimmungen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

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

§ 13 Auflassungsvormerkung

1.

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

Auflassungsvormerkung

zugunsten von Käufer im Grundbuch ??.

2.

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

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

3.

Die Beteiligten erklären zur Löschung dieser Auflassungsvormerkung die

Anlage B).

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

4.

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

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

und

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

5.

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

§ 14 Auflassung, Eigentumsumschreibung, Löschungsbewilligung

1.

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 A)

2.

Der Notar wird beauftragt, die Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu beantragen, wenn die Voraussetzungen gemäß § 5 Ziffer 2 Nr. 1 - 4 dieses Vertrages vorliegen und die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist.

3.

Beglaubigte Ablichtungen und Ausfertigungen dieses Vertrages mit Auflassung dürfen erst herausgegeben werden, wenn die in Absatz 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

4.

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:

1. Änderung der Teilungserklärung z.B. in folgenden Bereichen:

a)

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

b)

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

c)

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

2.

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

Die Käuferpartei erteilt hiermit der Verkäuferpartei die von der Wirksamkeit des Vertrages unabhängige Vollmacht, solchen Änderungen und Vereinbarungen zuzustimmen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung nach dem Ermessen der Verkäuferpartei erforderlich sind. Die Vollmacht berechtigt aber nicht zu Erklärungen, durch die das Kaufobjekt unmittelbar (Lage, Größe, Aufteilung, Miteigentumsanteil) betroffen ist.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt. Untervollmacht ist zulässig. Die Vollmacht soll durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlöschen.

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

Die Käuferpartei wurde über den Umfang der Vollmacht belehrt und darauf hingewiesen, dass sie großes Vertrauen in die Verkäuferpartei voraussetzt.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

§ 16

Wohngeld

1.

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

2.

Es beträgt voraussichtlich ?? €.

3.

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

Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig.

4.

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

5.

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

6.

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

7.

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

8.

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

§ 17 Durchführungsvollmacht

1.

Die Beteiligten bevollmächtigen die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Christiane Breyer,
 - b) Frau Christin Lau,
 - c) Frau Karin Behnfeldt,
 - d) Frau Yvonne Danziger,
 - e) Frau Jenny Pewsner,
 - f) Frau Stephanie Buse,
- alle geschäftsansässig Budapester Straße 31, 10787 Berlin,

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

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

2.

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

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

3.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Ergänzung und Änderung des Kaufvertrages, insbesondere bei etwaigen Beanstandungen durch das Grundbuchamt.

4.

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.

5.

Die Vollmacht erlischt 1 Jahr nach der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.

6.

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

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

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

§ 18 Belehrung, Erklärungen, Anträge

1.

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.

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

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

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

Die Kaufparteien verzichten unwiderruflich auf ihre Antragsrechte gegenüber dem Grundbuchamt.

6.

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

7.

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

8.

Im Falle einer Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte werden wechselseitige Ansprüche ausdrücklich ausgeschlossen.

9.

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

10.

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 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.

§ 20 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.

§ 21 Klarstellung zur Baubeschreibung UR 547/2008 des amtierenden Notars

1.
Markisen und Rolläden werden nur installiert und geliefert, wenn dies im Kaufvertrag vereinbart ist.

2.
Die Holzsprossen der Holzisoliertglasfenster werden zur Verbesserung der Dämmwerte nicht als Glas teilende Sprossen ausgeführt, sondern auf die Glasscheiben aufgesetzt.

Das Protokoll - einschließlich der Anlagen

A) Auflassung

B) Löschung der Auflassungsvormerkung -

wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

**Anlage A) zum Kaufvertrag vom ?? 2009 - Nr.
Notars Alexander Stelter in Berlin -**

/2009 der Urkundenrolle des

§ 14

Auflassung

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

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

**Anlage B) zum Kaufvertrag vom ?? 2009 - Nr.
Notars Alexander Stelter -**

/2009 der Urkundenrolle des

§ 13 (3)

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