



Verhandelt

zu Berlin
am 2012

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
im Bezirk des Kammergerichts

Thomas Santüns

mit dem Amtssitz in Berlin,
Markgrafenstraße 33, 10117 Berlin,

erschienen heute:

1. Herr Manfred G. Hartwig,
geboren am 28. November 1960,
wohnhaft Budapester Straße 43, 10707 Berlin,
2. Herr
geboren am
wohnhaft

3. Frau
geboren am
wohnhafte ebenda.

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 2. und 3. wiesen sich zur Gewissheit des beurkundenden Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen, mit Lichtbild versehenen Personaldokumente und ermächtigten den beurkundenden Notar hiermit zur Fertigung von Ablichtungen dieser Dokumente für seine Notariatsnebenakte.

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

Der Erschienene zu 1. erklärte vorab, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als vollmachtloser Vertreter für die

Kanton 4. Projekt GmbH
mit dem Sitz in Berlin,
Treskowallee 56, 10318 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 98185,

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

mit dem Versprechen, unverzüglich notariell beglaubigte Genehmigungserklärung beizubringen.

Der beurkundende Notar wies auf die Vorschriften der §§ 177, 179 BGB hin.

Er wurde darauf hin von den Parteien angewiesen, die Genehmigungserklärung zu entwerfen, die Genehmigung einzuholen, entgegenzunehmen und sie den übrigen Vertragsbeteiligten mitzuteilen und die Mitteilung für diese entgegenzunehmen. Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, daß vorstehende Anweisung keine Aufforderung im Sinne des § 177 Abs. 2 BGB darstellt.

Der Notar wies darauf hin, dass er gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG darauf hinzuwirken habe, dass der Käufer ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Verbrauchervertrag handelt, sieht § 17 Abs. 2 a Nr. 2 BeurkG vor, dass dem Käufer ein Muster des beabsichtigten Vertragstextes in der Regel zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden müsse.

Die Erschienenen zu 2. und 3. bestätigen, den beabsichtigten Vertragstext vor der heutigen Beurkundung rechtzeitig erhalten zu haben, sodass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die von dem Erschienenen zu 1. Vertretene wird

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -.

Die Erschienenen zu 2. und 3. werden

- nachstehend „**Käufer**“ genannt -.

Dies vorausgeschickt baten die Erschienenen um Beurkundung eines

Kaufvertrages über Wohnungseigentum mit Bau-/Sanierungsverpflichtung

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstückes Goetheallee 14 B, bestehend aus dem Flurstück 404 der Flur 5 von Dahlwitz-Hoppegarten, in einer grundbuchlichen Größe von 3.917 m², eingetragen im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 12 des Grundbuches des Amtsgerichts Strausberg von Dahlwitz-Hoppegarten Blatt 2399 sowie des Flurstückes 461 der Flur 5 von Dahlwitz-Hoppegarten, in einer grundbuchlichen Größe von 375 m².

nachstehend „**Grundbesitz**“ genannt.

2. Der Grundbesitz ist derzeit wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. 2:

Nur lastend auf dem Flurstück 384: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dahlwitz-Hoppegarten Flur 5 Flurstück 383 (derzeit Dahlwitz-Hoppegarten Blatt 2399). Gemäß Bewilligung vom 22.07.2005 (UR.-Nr. 153/2005 S, Notar Thomas Santüns in Berlin) eingetragen und beim herrschenden Grundstück gemäß § 9 GBO vermerkt am 01.08.2005.

lfd. Nr. 4:

Nur lastend auf dem Flurstück 384: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für Landkreis Märkisch-Oderland - Untere Bauaufsichtsbehörde -. Gemäß Bewilligung vom 02.05.2006 (UR-Nr. 177/2006 S, Notar Thomas Santüns in Berlin) eingetragen am 12.05.2006.

lfd. Nr. 5:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht P1/S3, P2/S3, P3/S3) für Landkreis Märkisch-Oderland als untere Bauaufsichtsbehörde. Gemäß Bewilligung vom 13.02.2007 (UR-Nr. 153/2007 S, Notar Thomas Santüns in Berlin) im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 6 und im Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 3 eingetragen am 16.01.2009.

lfd. Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pkw-Stellplatzrecht P1bis P6/WH) für Landkreis Märkisch-Oderland als untere Bauaufsichtsbehörde. Gemäß Bewilligung vom 13.02.2007 (UR-Nr. 154/2007 S, Notar Thomas Santüns in Berlin) im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 5 und im Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 3 eingetragen am 16.01.2009.

Abteilung III:

lfd. Nr. 2:

200.000,00 € Grundschuld ohne Brief mit 15 % Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % für die Imhoff Industrie Holding GmbH, Köln. Vollstreckbar gemäß § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 08.08.2006 (UR-Nr. 58/2006, Notar Harald Schleicher in Berlin) eingetragen am 04.10.2006.

lfd. Nr. 3:

600.000,00 € Grundschuld ohne Brief mit 16 % Zinsen für die Larosé Holding GmbH, Köln. Vollstreckbar gemäß § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 18.07.2008 (UR-Nr. 471/2008, Notar Michael Scholz in Berlin) im Rang nach den Rechten Abt. II Nr. 5 und 6 eingetragen am 16.01.2009.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ 2011 eingesehen und auf dieser Grundlage den vorstehenden Grundbuchstand festgestellt.

3. Der Verkäufer hat das Grundstück im Wege der Teilung gem. § 8 WEG am 29. Juli 2011 zu UR. Nr. 857/2011 S des Notars Thomas Santüns mit dem Amtssitz in Berlin in Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnungen aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt. Weiterhin hat der Verkäufer am 29. Juli 2011 zu UR. Nr. 858/2011 S des Notars Thomas Santüns mit dem Amtssitz in Berlin eine Bau- und Leistungsbeschreibung für die noch zu sanierende bzw. errichtende Wohnungseigentumsanlage beurkundet.

Die notariellen Urkunden vom 29. Juli 2011 zu UR. Nr. 857 und 858/2011 S des Notars Thomas Santüns mit dem Amtssitz in Berlin lagen in beglaubigter Abschrift während der Beurkundung auf. Die Erschienenen erklärten, der Inhalt dieser Urkunden sei ihnen bekannt und verwiesen nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung durch den Notar auf die genannte Urkunde und verzichteten auf deren Verlesung und Beiheftung zu dieser Urkunde (§ 13 a BeurkG).

Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bisher noch nicht vor. Dessen ungeachtet beabsichtigt der Käufer, sich den Erwerb der in Ziffer 5. beschriebenen Wohnung zu sichern. Die vorgesehene Gestaltung des Chalets _____ mit der hier veräußerten Wohnung ist in der **Anlage 1** dargestellt.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich der Zuschnitt und die Größe des in Ziffer 1. beschriebenen Grundbesitzes noch ändern wird; der endgültige Zuschnitt ergibt sich aus dem Plan **Anlage 2**. Darüber hinaus wird der Grundbesitz mit einer Dienstbarkeit (Gehrecht) zugunsten des Nachbargrundstückes belastet werden, in Anlage 2 rot unterlegt.

4. Die auf dem in Ziffer 1 erwähnten Grundbesitz bestehenden drei Gebäude sind ein Bau- und Leistungsbeschreibung.

5. Gegenstand dieses Vertrages ist

der _____/10.000stel Miteigentumsanteil an dem in § 1 Ziffer 1 beschriebenen Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Chalet _____ gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. _____ bezeichnet.

Der Wohnung sollen folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet werden:

- a) an der Terrasse nebst Gartenfläche, bezeichnet mit der Nr. _____,
- b) an dem Kfz-Stellplatz _____ und
- c) an dem Abstellraum mit der Nr. A_____.

Der Grundriss der Wohnung ist in Anlage 1 dieser Urkunde beigefügt.

§ 2

Verkauf, Vorlasten

1. Der Verkäufer verkauft hiermit mit allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör an den Käufer - die Erschienenen zu 2. und 3. je zur Hälfte - das in § 1 Ziffer 5 genannte Wohnungseigentum mit der Verpflichtung zur Errichtung und zum Ausbau nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen.
2. Soweit nachstehend nichts anderes geregelt ist, hat der Verkäufer den Kaufgegenstand frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu liefern; die in § 1 genannten Belastungen werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen.
3. Belastungen in Abteilung III des Grundbuches werden vom Käufer nur übernommen, wenn sie auf seine Veranlassung hin bestellt werden. Die Parteien **bewilligen und beantragen**

die Löschung sämtlicher Belastungen im Grundbuch.

§ 3**Bau- und Leistungsbeschreibung**

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt nach der Bau- und Leistungsbeschreibung vom 29. Juli 2011 (§ 1 Ziffer 3 dieser Urkunde) und den Bauplänen herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich das Vertragsobjekt für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Diese Verpflichtung erfüllt der Verkäufer mittels der in der Baubeschreibung und den Bauplänen beschriebenen Leistungen; diese enthalten eine Beschaffenheitsvereinbarung mit der Maßgabe, dass abweichende Vereinbarungen in dieser Urkunde vorgehen und bei etwaigen Abweichungen eine Haftung des Verkäufers nur begründet wird, wenn die Abweichung Wert oder Tauglichkeit des Werkes zu dem vertraglich vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt. Hinsichtlich bereits erbrachter Bauleistungen sichert der Verkäufer zu, dass sie den hier beschriebenen Anforderungen genügen.

Soweit die Baubeschreibung Bemusterungsentscheidungen des Käufers vorsieht, hat der Käufer die Bemusterungsentscheidung innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung durch den Verkäufer zu treffen. Die Bemusterungsentscheidung ist dem Verkäufer auf dem dafür vorgesehenen Formular in schriftlicher Form mitzuteilen. Soweit die Bemusterungsentscheidung zu einer Veränderung des Kaufpreises führt, hat der Verkäufer darüber Rechnung zu legen.

2. Wegen des Grundrisses der verkauften Wohnung, wie er sich nach Abschluss der vom Verkäufer geschuldeten Bauarbeiten darstellen soll, verweisen die Beteiligten auf die vorhandenen Pläne, die den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt wurden, Anlage 1. Die Wohnung wird nach der bisherigen Planung voraussichtlich eine Größe von ca. _____ m² Wohnfläche haben. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Flächenangaben wurden berechnet nach der Zweiten Berechnungsverordnung, wobei Balkon- und/oder Terrassenflächen mit 50 % ihrer Grundfläche angesetzt wurden.
3. Sofern in Plänen, auf Seiten im Internet oder in Prospekten die Umgebung des Kaufgegenstandes, die Farbe der Fassade oder ein etwaiger Möblierungsvorschlag dargestellt sind, ist dies für den Vertrag unverbindlich und begründet keine Verpflichtungen des Verkäufers.

4. Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen sind zulässig, soweit sie sich technisch als notwendig erweisen oder aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind. Sie müssen dem Käufer zudem zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im übrigen, insbesondere bei verbleibenden Regelungslücken oder Widersprüchen, ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der geschuldeten Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.
5. Der Verkäufer garantiert, das Vertragsobjekt bis spätestens zum 31. Dezember 2012 bezugsfertig und vollständig fertig zu stellen (Gemeinschaftseigentum). Die Außenanlagen der Gemeinschaftsfläche sind bis zum 30. Juni 2013 fertigzustellen.
6. Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des Vertragsobjektes bereits hergestellt sind oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat, sowie etwaige Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt er alle Kosten für die Anschlüsse des Vertragsobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Vertragsobjektes sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

§ 4 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

€ _____
(in Worten: Euro _____).

2. Von dem Kaufpreis entfallen

a) auf das Grundstück ein Teilbetrag von € _____,

b) auf die mitverkaufte Altbausubstanz ein Teilbetrag von € _____,

c) auf die noch zu erbringenden Sanierungsleistungen ein
Teilbetrag von € _____

und

d) auf den Kfz-Stellplatz Nr. _____ ein Teilbetrag von € 8.000,00.

3. Der Kaufpreis ist ein Festpreis, der alle Kosten für die vertragsgemäße Herstellung und die Übereignung des Vertragsobjektes umfasst, wobei jedoch Zusatzkosten infolge von nachträglichen Sonderwünschen oder Bemusterungsentscheidungen des Käufers zum Kaufpreis hinzutreten.

4. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die bei Grundbuchamt und Behörden für diesen Vertrag anfallenden Kosten und Steuern sowie die Kosten und Gebühren, die für eine etwaige Kreditfinanzierung des Kaufpreises anfallen.

§ 5 Zahlung

1. Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. Grundvoraussetzung hierfür ist die Absendung einer Bestätigung des Notars, nach der

a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung nach dem Grunderwerbsteuergesetz ausgenommen, vorliegen, die besonderen Rücktrittsrechte gemäß § 11 dieses Vertrages erloschen sind und dem Notar keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,

- b) die bewilligte Auflassungsvormerkung für den Käufer im Range nach den vertraglich übernommenen Belastungen, den mit Zustimmung beider Vertragsteile noch bestellten Grundpfandrechten für die Kaufpreisfinanzierung des Käufers und den abzulösenden Finanzierungsgrundpfandrechten des Verkäufers im Grundbuch eingetragen ist,
- c) die Lastenfreistellung durch Vorlage von Löschungsunterlagen in grundbuchtauglicher Form gesichert ist.

Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer mit einfachem Brief an die hier genannte Anschrift zu erteilen; der Verkäufer erhält eine Abschrift.

Weitere, vom Notar nicht zu prüfende Kaufpreisfälligkeitvoraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung zu dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben; das Vorliegen dieser Voraussetzung hat der Verkäufer dem Käufer selbst schriftlich zu bestätigen.

2. Der Kaufpreis ist im übrigen in den folgenden sieben Raten zu zahlen, die der Verkäufer aus den entsprechend den Vorgaben der MaBV zulässigen Teilbeträgen gebildet hat:

- a) 30,0 Prozent ab Baubeginn,
 - b) 28,0 Prozent nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
 - c) 11,9 Prozent nach Abschluss der Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitäranlagen und der Elektroanlagen, für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
 - d) 9,1 Prozent für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung, für die Fassadenarbeiten,
 - e) 9,1 Prozent nach Abschluss der Innenputzarbeiten (ausgenommen Beiputzarbeiten), der Estricharbeiten und der Fliesarbeiten,
 - f) 8,4 Prozent nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- und
- g) 3,5 Prozent nach vollständiger Fertigstellung.

Die vorgenannten Raten beziehen sich sowohl auf die Arbeiten am Gemeinschaftseigentum als auch am jeweiligen Sondereigentum.

Der Käufer ist berechtigt, von der ersten Kaufpreisrate einen Teilbetrag in Höhe von 5 % des Kaufpreises einzubehalten, bis ihm eine den Vorgaben von § 632 a BGB entsprechende Sicherheit gestellt worden ist, die an die Stelle des Einbehaltes tritt (Fertigstellungssicherheit). Wird diese anderweitige Sicherheit nicht gestellt, so ist der einbehaltene Teilbetrag von 5 % der Vertragssumme zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt oder von dem Käufer als vertragsgerecht abgenommen worden ist.

3. Der Verkäufer teilt dem Käufer die Fälligkeit der von ihm aus den vorgenannten Teilbeträgen festgelegten sieben Kaufpreisraten unter Angabe des erreichten Bautenstandes mit. Die Raten sind innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Mitteilung des Verkäufers über die Fälligkeit zu bezahlen, sofern der dem Käufer mitgeteilte Bautenstand den Tatsachen entspricht.
4. Die Bezahlung sämtlicher Kaufpreisraten erfolgt mit befreiender Wirkung ausschließlich auf das vom Notar mitgeteilte Abwicklungskonto des Verkäufers.
5. Kann oder will der Käufer die beiden Raten zu den Buchstaben f) und g) nicht Zug um Zug gegen die Übergabe und Abnahme des Vertragsobjektes zahlen, ist er stattdessen berechtigt, diese beiden Raten binnen 10 Tagen nach Mitteilung des Verkäufers über die Anberaumung eines Termins zur Abnahme und Übergabe des Vertragsobjektes auf einem zugunsten des Käufers zu verzinsenden Notaranderkonto des Notars Thomas Santüns zu hinterlegen, wobei der Notar unwiderruflich angewiesen wird, von dem hinterlegten Betrag
 - a) die Rate zu Buchstabe f) an den Verkäufer nach Bezugsfertigkeit, Abnahme, Behebung etwaiger Mängel und Übergabe auszuzahlen, die dem Notar durch ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll nachzuweisen ist, und
 - b) die Rate zu Buchstabe g) an den Verkäufer nach Erhalt einer schriftlichen Bestätigung des Käufers auszuzahlen, dass das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt ist.

Die Zinsen des Notaranderkontos stehen dem Käufer abzüglich der Kontoführungs- und Überweisungsspesen zu.

6. Falls einzelne Kaufpreisraten nicht fristgerecht gezahlt werden, sind sie ab Verzug mit Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzögerungsschadens bleibt vorbehalten.

7. Wegen der vorbezeichneten Kaufpreisforderung in Höhe von € _____ nebst Jahreszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem _____ unterwirft sich der Käufer – mehrere haften als Gesamtschuldner – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Käufer ermächtigt den amtierenden Notar, dem jeweiligen Gläubiger auf einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Käufers zu erteilen. Eine Beweislastumkehr ist mit dieser Regelung nicht verbunden; das Datum des Zinsbeginns dient lediglich der vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheit und hat keine Bedeutung für den Umfang des materiellen Zinsanspruches. Die vollstreckbare Ausfertigung darf vom amtierenden Notar erst erteilt werden, wenn entweder die in § 3 Abs. 1 MaBV bzw. in § 5 Ziffer 1 dieses Vertrages geregelten Voraussetzungen erfüllt sind und ein öffentlich vereidigter Bausachverständiger einen der zu vollstreckenden Summe entsprechenden Bautenstand schriftlich bestätigt hat. Der Notar hat den Käufer über die Bedeutung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung und ihre möglichen Konsequenzen belehrt.

§ 6

Kaufpreisfinanzierung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, dabei mitzuwirken, dass auf Kosten des Käufers die zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen dinglichen Rechte bestellt und im Grundbuch eingetragen werden. Die Beschaffung der Fremdmittel ist ausschließlich Sache des Käufers, auch wenn der Verkäufer bei der Schaffung der Voraussetzungen zur Auszahlung mitwirkt. Der Käufer verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass alle Mittel zur termingerechten Auszahlung kommen.
2. In Erfüllung von Abs. 1 treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nur sinngemäß wiedergegeben werden müssen:
 - a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen zwischen Grundpfandrechtsgläubiger und Käufer gelten nur diesem gegenüber und erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung oder Eigentumsumschreibung auf den Käufer.
 - b) Zahlungen aus der grundpfandrechtslich gesicherten Darlehensvaluta sind bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur auf das vom Notar mitgeteilte Abwicklungskonto des Verkäufers (§ 5 Abs. 4) zu leisten.

- c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, an den dies annehmenden Käufer und **bewilligt**

die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

- d) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.
- e) Sollte das Grundpfandrecht vor Eigentumsumschreibung zurückzugewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht dagegen seine Abtretung oder der Verzicht. Falls der Verkäufer vom Vertrag zurücktritt oder der Kaufvertrag aus sonstigen Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, nicht durchgeführt wird, hat der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht an den Verkäufer zurückzugewähren oder zur Löschung zu bringen, und zwar Zug um Zug gegen Rückzahlung des aus dem gesicherten Darlehen tatsächlich an den Verkäufer ausgezahlten Kaufpreises ohne Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten.
- f) Die Beteiligten weisen den Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreises nur nach Maßgabe dieses Vertrages auszuführen.
3. Der Verkäufer erteilt dem Käufer, mehrere Käufer sich gegenseitig, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen, sowie unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Vertrages Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist, einschließlich einer dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Von dieser gegenüber dem Grundbuchamt uneingeschränkten Vollmacht kann nur vor dem Notar Thomas Santüns, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, die beauftragt sind, den vertragsgerechten Gebrauch dieser Vollmacht zu überwachen. Die Belastungsvollmacht ist der Höhe nach unbeschränkt.

§ 7**Besitzübergang/Eigentümergeinschaft/Haftung**

1. Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe benutzen darf. Ab Übergabe sowie im Falle einer vorzeitigen Nutzung ab dem tatsächlichen Nutzungsbeginn gehen auch alle Lasten, die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.
2. Die Wohnung ist nicht vermietet und wird vom Verkäufer frei von Nutzungsrechten Dritter übergeben.
3. Mit Übergabe der Wohnung gilt der Käufer als Wohnungseigentümer der Wohnanlage insofern, als er von da an alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz gegenüber den anderen Miteigentümern und Miterwerbern übernimmt. Die Gemeinschaftsordnung und alle sonstigen in der Teilungserklärung enthaltenen Bestimmungen und getroffenen Vereinbarungen erkennt der Käufer als für sich verbindlich an; er erteilt die in der Teilungserklärung enthaltenen Vollmachten. Er ist damit einverstanden, dass der Verkäufer einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechend den Regelungen in der Teilungserklärung bestellt und einen Verwaltervertrag abschließt, dessen Inhalt der Verkäufer nach billigem Ermessen festlegen darf. Der Käufer tritt mit Besitzübergang in den Verwaltervertrag ein und erteilt die darin geregelten Vollmachten. Er ist ab Besitzübergang vollwertiges Mitglied der Gemeinschaft. Insbesondere gilt dies für die Abhaltung von Eigentümerversammlungen mit Stimmrecht und die Verpflichtung des Käufers zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Wohngeld). Für die Zeit zwischen Besitzübergang und Eigentumsumschreibung wird der Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, alle Rechte eines Eigentümers wahrzunehmen. Der Verkäufer verzichtet insoweit auf die Wahrnehmung eigener Rechte als Noch-Eigentümer.
4. Dem Käufer ist bekannt, dass das Sondereigentum am Kaufgegenstand aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt ist.
5. Den ersten Verwalter nach dem WEG wird der Verkäufer vor dem Beginn der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft bestellen.
6. Zu diesem Vertrag ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

7. Der Verkäufer ist unwiderruflich befugt und bevollmächtigt, die Teilungserklärung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmachten zu erteilen, in beliebiger Weise zu errichten, ergänzen und abzuändern, Miteigentumsanteile zu übertragen und zu erwerben und die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen sowie jedwede anderen Erklärungen zur Eintragung und Löschung von Rechten im Grundbuch abzugeben, insbesondere Einheiten zusammenzulegen oder aus einer der gebildeten Einheiten eine oder mehrere neue Einheiten zu bilden, auch soweit dadurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist. Dabei können Flächen und Gebäudeteile, die nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum stehen, zu Sondereigentum und das Sondereigentum heute gebildeter Einheiten zu Gemeinschaftseigentum umgewandelt sowie Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten begründet und wieder aufgehoben werden.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis uneingeschränkt, so dass das Grundbuchamt die im Innenverhältnis bestehenden Beschränkungen nicht zu überprüfen hat. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insoweit beschränkt, dass Änderungen Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung (Sondernutzung) zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen. Dem Käufer dürfen durch den Gebrauch der Vollmacht keine Kosten entstehen. Von der Vollmacht kann nur vor dem Notar Thomas Santüns, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen und sicherzustellen hat. Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Käufer und nach dem Abschluss sämtlicher aus der Bezugsurkunde ersichtlicher Bauarbeiten.

§ 8

Abnahme

1. Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Vertragsobjektes. Dies gilt für Gemeinschaftseigentum nur, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Erwerbers liegt oder dem Erwerber zur Sondernutzung zugewiesen ist. Sofern der Käufer an der Abnahme des Sondereigentums nicht selbst teilnehmen möchte, kann er dafür einen Dritten auf seine Kosten beauftragen.

Auf Verlangen des Verkäufers ist auch das sonstige Gemeinschaftseigentum, soweit dieses zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, vom Käufer abzunehmen. Die Abnahme erfolgt durch den TÜV Nord in einer förmlichen Abnahme. Er soll auch die Behebung der bei der Abnahme festgestellten Mängel bestätigen. Diese Kosten des Gutachters sind im Kaufpreis enthalten. Das Abnahmeprotokoll ist allen Käufern zu übersenden. Der Käufer beauftragt hiermit den Gutachter zur Abnahme des gemein-

schaftlichen Eigentums und bevollmächtigt ihn dazu; der Käufer ist berechtigt, diese Vollmacht ohne Angabe von Gründen jederzeit zu widerrufen.

Dem Käufer bleibt vorbehalten, an der Abnahme des Gemeinschaftseigentums teilzunehmen bzw. diese selbst vorzunehmen. Falls der Käufer von diesem Recht Gebrauch machen möchte, hat er dies dem Verkäufer bis spätestens eine Woche vor dem Abnahmetermin mitzuteilen. Der Käufer ist in diesem Fall nach Maßgabe von Ziffer 1 verpflichtet, seine Abnahme des Gemeinschaftseigentums vorzunehmen. Erfolgt die vorgenannte Mitteilung an den Verkäufer nicht, wird die Abnahme durch den Abnahmebevollmächtigten mit Wirkung für den Käufer vorgenommen.

Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach bezugsfertiger Herstellung zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung abgenommen.

2. Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig – mindestens zwei Wochen vorher – schriftlich mitzuteilen. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Über die Abnahme wird eine Niederschrift (Abnahmeprotokoll) errichtet, die von beiden Vertragsteilen oder deren Bevollmächtigten zu unterzeichnen ist und in der alle eventuellen Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind, auch wenn zwischen den Parteien darüber Streit besteht. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgestellten Mängel zu beseitigen und die fehlenden Leistungen zu erbringen. Wegen unwesentlicher Mängel oder wegen geringfügiger noch durchzuführender Restarbeiten darf die Abnahme nicht verweigert werden.
3. Andere Formen der Abnahme, unter anderem die gesetzliche Abnahmefiktion gemäß § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB, werden durch die vorstehenden Regelungen nicht ausgeschlossen.

§ 9

Rechte des Käufers bei Mängeln (Gewährleistung)

1. Dem Käufer ist bekannt, dass das Gebäude und die vertragsgegenständliche Wohnung auch nach Fertigstellung aller vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten nicht dem Standard einer Neubauwohnung entsprechen werden. Insbesondere werden voraussichtlich nicht die aktuellen baurechtlichen Anforderungen für Neubauwohnungen hinsichtlich Wärme- und Schallschutz erreicht werden.

Der Verkäufer erklärt hierzu, dass er den Sanierungsbedarf eingehend geprüft, jedoch für diejenigen Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Baubeschreibung unverändert bleiben, keinen aktuellen Sanierungsbedarf festgestellt hat.

2. Die Rechte des Käufers bei Mängeln am Bauwerk (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum) richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechtes des BGB. Danach verjähren alle Rechte wegen Mängeln fünf Jahre ab der jeweiligen Abnahme bei Bauwerksarbeiten, zwei Jahre bei Arbeiten am Grundstück.
3. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Haftung des Verkäufers nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.
4. Gebäudeteile, für die der Verkäufer nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, werden in dem derzeitigen, dem Käufer bekannten gebrauchten Zustand erworben. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstückes wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen denen das Gebäude an der vorgesehenen Stelle nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstückes zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Von dem Anspruchsausschluss sind ferner ausgenommen Ansprüche des Käufers aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
5. Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz-, lastenfreien Eigentumsübergang und Freiheit des Vertragsobjektes von öffentlichen Lasten und Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten; solche sind ihm nach seiner Versicherung sowohl zum heutigen Tage als auch zum Zeitpunkt der Übergabe nicht bekannt.
6. Der Verkäufer erklärt, dass ihm sowohl zum heutigen Tage als auch zum Zeitpunkt der Übergabe schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i.S.d. BBodSchG nicht bekannt sind. Der Verkäufer stellt den Käufer von allen Kosten für eine Inanspruchnahme aufgrund schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie von etwaigen Ausgleichsansprüchen nach § 24 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG frei. Ein eventueller Ausgleichsanspruch des Verkäufers gegen den Käufer nach § 24 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG wird ausgeschlossen.
7. Sofern der Käufer beabsichtigt, die Sonderabschreibungen gemäß § 7 i EStG (Denkmal-AfA) in Anspruch zu nehmen, wird bezüglich der für diese Abschreibung maßgeblichen Anschaffungs- und Herstellungskosten auf folgendes hingewiesen:

Die Herstellungskosten sind nur begünstigt, soweit sie auf Baumaßnahmen entfallen, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist die Vorlage einer Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die denkmalrechtlichen Voraussetzungen und die Erforderlichkeit der Aufwendungen. Bereits vor Beginn der Baumaßnahme wird eine vorläufige Bescheinigung eingeholt. Die Berechnung der in dieser vorläufigen Bescheinigung ausgewiesenen Aufwendungen und die Angaben des Verkäufers zu den für die AfA gemäß § 7 i EStG maßgeblichen Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgen auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Für die steuerliche Anerkennung dieser Aufwendungen übernimmt der Verkäufer keine Garantie oder Gewährleistung. Die tatsächliche Höhe der Aufwendungen wird erst nach Beendigung der Baumaßnahme durch das Landesdenkmalamt festgestellt und obliegt den Bewertungskriterien dieser Behörde. Aus diesem Grund und weil auch das Finanzamt eigenständig die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Altbausubstanz und begünstigten Sanierungsaufwand prüft und beurteilt, wird für den im Kaufvertrag benannten Sanierungsaufwand durch den Verkäufer keine Gewährleistung oder Garantie übernommen. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer zum Empfang der Bescheide der Denkmalschutzbehörden.

8. Für eine etwaige in Prospekten oder sonstigen Verkaufsunterlagen enthaltene Mietprognose wird durch den Verkäufer keine Haftung übernommen. Die prognostizierten Mieten beruhen auf Erfahrungen und sind vom Käufer selbst zu bewerten.

§ 10

Auflassung und Eigentumsverschaffungsvormerkung

1. Der Vollzug des Vertrages bezüglich des Eigentums- und Rechtserwerbs erfolgt durch Auflassung des Kaufgegenstandes an den Käufer.
2. Die Auflassung wird nach grundbuchlicher Verbuchung des Vertragsobjektes ausschließlich vor dem Notar Thomas Santüns, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt erklärt, der beauftragt wird sicherzustellen, dass die Eigentumsumschreibung erst beantragt wird, wenn ihm der Verkäufer schriftlich bestätigt hat oder gleichwertig nachgewiesen worden ist, dass der Käufer den geschuldeten Kaufpreis bezahlt hat. Darüber hinaus kann der Käufer die Auflassung und Eigentumsumschreibung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, und zwar dann Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteiles. Zur Erklärung und Entgegennahme der Auflassung sowie zur Beantragung der Eigentumsumschreibung werden die in § 12 benannten Personen unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt.

3. Der Verkäufer **bewilligt**

die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches des Käufers - den Erschienenen zu 2. und 3. je zur Hälfte - auf die Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand zugunsten des Käufers im Grundbuch.

Der Käufer **beantragt**

die Eintragung dieser Eigentumsverschaffungsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch.

4. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** bereits jetzt

zusammen mit seiner Eigentumseintragung im Grundbuch die Löschung der aufgrund dieses Vertrages bewilligten Eigentumsverschaffungsvormerkung für den Fall, dass beeinträchtigende Zwischeneintragungen oder solche Eintragungsanträge bei den Grundbuchakten nicht vorliegen. Eintragungsanträge, bei denen der Käufer selbst mitgewirkt hat, gelten insoweit nicht als beeinträchtigende Anträge.

5. Die Parteien bevollmächtigen unwiderruflich die in § 12 benannten Personen in der dortigen Weise, die Löschung der bewilligten Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Der Notar darf die Beurkundung nur vornehmen, wenn der Käufer auf den Kaufpreis nach der Fälligkeit keine Zahlungen vertragsgemäß auf das Abwicklungskonto des Verkäufers gezahlt hat und eine dem Käufer gesetzte Nachfrist fruchtlos verstrichen ist.

6. Der Käufer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Verkäufers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden. Die Zustimmung für eine Verpfändung an ein in der EU ansässiges Kreditinstitut zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung wird bereits hiermit erteilt.

§ 11

Besonderes Rücktrittsrecht (Finanzierungsnachweis)

1. Der Verkäufer kann von diesem Kaufvertrag zurücktreten, sofern der Käufer dem Verkäufer nicht innerhalb von sechs Wochen nach dem Zustandekommen dieses Kaufvertrages einen geeigneten Nachweis über die Sicherstellung der Kaufpreisfinanzierung vorgelegt hat. Geeignet sind entweder Kontoauszüge, die ein ausreichendes Eigenkapital nachweisen, oder eine Finanzierungszusage eines in der Europäischen Union geschäftsansässigen Kreditinstitutes.

2. Der Rücktritt ist schriftlich (Telefax genügt) gegenüber dem Notar auszusprechen, der den Käufer unterrichten wird. Der Verkäufer kann für diesen Fall darüber hinaus Schadensersatz verlangen.

§ 12

Vollmacht

1. Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die Rechtsanwalts- und Notariatsangestellten des Notars Thomas Santüns,

Frau Angelika Teichert,
Frau Claudia Mallwitz,
Frau Sabine Schröter,
Herrn Jörg Steffen,
Frau Marén Stein,

– alle dienstansässig in Markgrafenstraße 33, 10117 Berlin –

jeweils einzeln und mit der Befugnis, die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen,

- a) alle zur Durchführung dieses Vertrages weiter erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben,
- b) einzelne Bestimmungen dieses Vertrages zu ändern, aufzuheben oder zu ergänzen, insbesondere sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu beurkunden, die zur Behebung etwaiger Beanstandungen durch das Grundbuchamt erforderlich sind,
- c) die Eintragung, Rangänderung und Löschung von Rechten aller Art im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen,
- d) die Auflassung zu erklären, entgegenzunehmen und zu wiederholen,
- e) den Kaufgegenstand zu bezeichnen und Identitätserklärungen abzugeben,
- f) die Teilungserklärung zu ergänzen oder zu ändern sowie die Unterteilung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten im Grundbuch vorzunehmen,
- g) den Kaufgegenstand zu belasten, insbesondere sämtliche Erklärungen abzugeben, die nach Maßgabe der Finanzierungsregelung in § 6 dieser Urkunde von beiden Parteien abgegeben werden können, dabei die Zwangsvollstreckungsunterwerfung

sowohl für beide Parteien dinglich als auch persönlich für den Käufer zu erklären und den Käufer gegenüber finanzierenden Dritten der persönlichen Haftung und der Zwangsvollstreckung in Grundschuldbestellungsurkunden zu unterwerfen sowie die sonstigen im Rahmen von Grundschuldbestellungen banküblichen Sicherungszweck-, Abtretungs- und Verwertungserklärungen abzugeben.

2. Die vorstehenden Erklärungen können von den Bevollmächtigten auch im Rahmen der Rückabwicklung des Vertrages abgegeben werden, soweit dem Notar nachgewiesen wurde, dass der Vertrag endgültig zurückabzuwickeln ist.
3. Die Beteiligten befreien die Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB und stellen sie von jeglicher persönlicher Haftung frei.
4. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar Thomas Santüns oder seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, die zu überwachen haben, dass von der Vollmacht nur im vertragsgemäßen Sinn Gebrauch gemacht wird. Das Grundbuchamt soll den vertragsgemäßen Gebrauch der Vollmachten nicht überprüfen. Die Vollmacht erlischt ein Jahr nach Eigentumsumschreibung; sie ist unabhängig von der Rechtswirksamkeit sonstiger Bestandteile dieser Urkunde.

§ 13

Notarauftrag

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar Thomas Santüns, den vorstehenden Vertrag abzuwickeln. Dieser Auftrag gilt auch für seinen Vertreter im Amt und Notare, die mit ihm in Sozietät verbunden sind, sowie seinem Amtsnachfolger. Er soll für sie insbesondere einholen und entgegennehmen:

- a) Genehmigungen, auch nicht erschienener Beteiligter,
- b) Vollzugsmittelungen des Grundbuchamtes,
- c) die für die Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen, wie Löschungen, Pfandfreigaben und Rangrücktritte, die mit ihrem Eingang beim empfangsbevollmächtigten Notar gemäß § 875 Abs. 2 BGB bindend werden sollen.

Alle genannten Erklärungen sollen spätestens mit Eingang beim Notar den Vertragsteilen als mitgeteilt gelten und somit rechtswirksam sein. Der Notar ist ermächtigt, Teilvollzug dieser Urkunde zu beantragen, Anträge getrennt und eingeschränkt zu stellen und in derselben Weise zurückzunehmen und erneut zu stellen sowie die Beteiligten auch im Übrigen im Grundbuchverfahren umfassend zu vertreten. Er wird ferner ermächtigt, Rangerklärungen abzugeben. Es besteht weiter Einigkeit darüber, dass sich sämtliche in dieser Urkunde erteilten Vollzugsaufträge an den Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt richten. Die Parteien verzichten unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

§ 14

Mehrheit von Berechtigten

1. Mehrere Käufer erteilen sich wechselseitig Vollmacht, alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen mit Wirkung für den anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Tatsachen, die in der Person eines Käufers auftreten, wirken auch für und gegen den anderen.
2. Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen aus dieser Urkunde – insbesondere für die Kaufpreiszahlung – als Gesamtschuldner.
3. Mehrere Käufer erwerben zu gleichen ideellen Anteilen, soweit an anderer Stelle dieser Urkunde nicht ein davon abweichendes Anteilsverhältnis vereinbart worden ist.

§ 15

Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Käufer; die Kosten für die Löschung nicht übernommener Lasten trägt der Verkäufer. Die Grunderwerbsteuer, die Verfahrensgebühren und die Kosten seiner Kreditgeber trägt der Käufer.

Die Kosten der Genehmigung eines etwa vertretenen Vertragsteils trägt der Vertretene.

§ 16 Belehrungen des Notars

Die Beteiligten sind auf folgendes hingewiesen:

- a) Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über, und dies kann vertragsgemäß erst erfolgen, wenn insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer sowie sonstige nach dem Vertrag erforderliche Genehmigungen vorliegen und die Auflassung erklärt ist.
- b) Der Vertragsbesitz kann für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zur Freistellung, Erschließungsbeiträge, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und Rückstände an öffentlichen Lasten und alle Beteiligten können gemeinsam für Grunderwerbsteuer und Kosten haften.
- c) Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam, führen in der Regel zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages, und die Vormerkung bedeutet in diesem Fall keine Sicherung. Deshalb müssen Kaufpreis und alle sonstigen Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden.
- d) Der schuldrechtliche Vertrag kann solange schwebend unwirksam sein, bis erforderliche Genehmigungen erteilt sind.
- e) Der Notar belehrte über die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.
- f) Der Notar hat die mit dem Vertrag zusammenhängenden steuerlichen Fragen, insbesondere die tatsächliche Realisierbarkeit etwa beabsichtigter Steuervorteile nicht geprüft.
- g) Außerdem wies der Notar darauf hin, dass außerhalb dieses Vertrages getroffene anderweitige Abreden über den Kaufpreis die Nichtigkeit des Vertrages herbeiführen und außerdem Steuerdelikte darstellen können.

§ 17 Verjährungsfragen und Schlussbestimmungen

1. Sowohl der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der sonstigen dinglichen Rechte als auch der Kaufpreisanspruch des Verkäufers sollen erst in dreißig Jahren nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjähren. Der Anspruch auf Herstellung des Bauwerks soll nicht vor dessen Abnahme verjähren. Für Rechte und Ansprüche wegen Mängeln bleibt es bei der gesetzlichen Verjährung. Rechte und Ansprüche wegen Sachmängeln des Bauwerkes verjähren demnach in fünf Jahren ab Abnahme.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, soll die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen hierdurch nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist alsdann durch eine solche zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Gehalt der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.
3. Der Notar wird beauftragt, den Vertragsbeteiligten und zu beteiligenden Dritten die notwendigen Abschriften zu erteilen, wobei dies auch für Ausfertigungen und Abschriften gilt, die gegenüber Dritten zum Nachweis von in dieser Urkunde enthaltenen Vollmachten erforderlich sind.
4. Die Beteiligten erteilen dem amtierenden Notar ihre Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten, insbesondere Adresse, Geburtsdatum und -ort, Beruf, Bankverbindung sowie Eintragungen im Grundbuch und Handelsregister.

Die Beteiligten verzichten auf das Verlesen der Anlagen 1 und 2; diese Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen unterzeichnet.

* * *

Die Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt: