



Verhandelt

zu Berlin am

Vor dem unterzeichneten Notar

Wolf - Dieter Kunze

Lauenburger Straße 73, 12169 Berlin

erschienen heute:

1. Herr Gerd Grochowiak, geb. am 11.12.1962,
dienstansässig Lassenstr. 11 - 15, 14193 Berlin

2.

3.

Der Erschienenene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenenen zu 2. und 3. wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Personalausweise.

Sie sind damit einverstanden, dass eine Ablichtung ihrer Ausweise bei den Handakten des Notars verbleibt. Das Einverständnis mit der Erfassung der persönlichen Daten für die Zwecke dieser Urkunde auf Datenträgern des Notars und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden wurde erklärt.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 Beurkundungsgesetz wurde durch die Erschienenen verneint.

Der Erschienene zu 1. erklärte, dass er die nachstehende Erklärungen nicht im eigenen Namen abgebe, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Irisgerd Management GmbH

mit Sitz in 14193 Berlin, Lassenstraße 11 – 15,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 105513, diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Irisgerd 2. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

mit Sitz in 14193 Berlin, Lassenstraße 11 -15,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg zu HRA 42770.

Der amtierende Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund seiner Einsicht vom 25.07.2011 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, dass Herr Gerd Grochowiak alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma Irisgerd Management GmbH ist.

Der amtierende Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund seiner Einsicht vom 25.07.2011 in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, dass die Firma Irisgerd Management GmbH zu HRB 105513 eingetragen ist und als persönlich haftende Gesellschafterin der Irisgerd 2. Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG zu HRA 42770 eingetragen ist.

Die von dem Erschienenen zu 1) Vertretene

- nachfolgend auch „Verkäufer“ genannt -

und

die Erschienenen zu 2) und 3)

- nachfolgend auch „Käufer“ genannt -

baten um Beurkundung des folgenden

K a u f v e r t r a g e s .

§ 1

Grundbuch- und Sachstand

Dem Notar liegen die Grundbücher des Amtsgerichts Mitte von Moabit Blatt (Wohnungsgrundbuch) und Blatt (Teileigentumsgrundbuch) vom vor. Dort ist folgender Grundbesitz vorgetragen:

- a) /10.000 Miteigentumsanteil an Gemarkung Tiergarten Flur 50 Flurstück 342 Gebäude- und Freifläche Dortmunder Straße 11, 11 A, 12, 12 A, mit einer grundbuchlichen Größe von 2.817 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. laut Aufteilungsplan.

- b) 7,18/10.0000 Miteigentumsanteil an Gemarkung Tiergarten Flur 50 Flurstück 342 Gebäude- und Freifläche Dortmunder Straße 11, 11 A, 12, 12 A, mit einer grundbuchlichen Größe von 2.817 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. laut Aufteilungsplan.

- im folgenden gemeinsam auch das Vertragsobjekt genannt -

Als Eigentümer ist der Verkäufer eingetragen.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II: Keine Eintragungen

Abteilung III:

lfd. Nr. 1 5.100.000,00 € Grundschuld für die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel nebst Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 1.020.000,00 €.

Das Vertragsobjekt (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz) ist vermietet.

§ 2

Verkauf

Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer zu je ½ / zu Alleineigentum das vorbezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten und dem Zubehör.

§ 3

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für die Wohnung

€

- in Worten:

Euro -

für den Tiefgaragenplatz

20.000,00 €

- in Worten: zwanzigtausend Euro -

insgesamt

€

- in Worten:

Euro -

Der Kaufpreis ist fällig am2011 und zu hinterlegen auf einem von dem amtierenden Notar zu errichtenden Notaranderkonto, jedoch nur dann, wenn hinsichtlich des Mietervorkaufsrechtes nach § 577 BGB entweder dem Notar eine schriftliche Verzichtserklärung aller vom Verkäufer benannten Mieter vorliegt oder ihm innerhalb von zwei Monaten und einer Woche nach Zugang seiner Vorkaufsrechtsanfrage keine Ausübung bekannt wird. Der Notar unterrichtet die Vertragsbeteiligten entsprechend schriftlich. Die Fälligkeit tritt ein zwei Wochen nachdem der Notar die Mitteilung an die Vertragsbeteiligten abgesandt hat.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Notar von bei ihm eingehenden Vorkaufsrechtsausübungserklärungen unverzüglich zu unterrichten.

Der Notar wies darauf hin, dass eine Abwicklung über Notaranderkonto nur bei objektivem Vorliegen eines besonderen Sicherungsinteresses im Sinne von § 54 a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG erfolgen darf und bei Fehlen eines solchen die Abwicklung über Notaranderkonto trotz übereinstimmender Weisung der Beteiligten nicht in Betracht kommt. Über die mit der Abwicklung über Notaranderkonto verbundenen Kosten hat der Notar ebenfalls belehrt. Die Beteiligten bestanden gleichwohl auf Abwicklung über Notaranderkonto, da sie eine kalendermäßige Bestimmung der Kaufpreisfälligkeit und damit der Übergabe des Kaufgegenstandes wünschen.

2. Zahlungen und Auflagen sind vertragsgerecht, sofern deren Erledigung die Durchführung dieses Vertrages nicht behindert.
3. Sofern und soweit der Kaufpreis nicht fristgemäß - unter Berücksichtigung einer Schonfrist von einer Woche - auf dem Anderkonto des amtierenden Notars hinterlegt ist, sind diejenigen Beträge mit deren Hinterlegung sich der Käufer in Verzug befindet zu verzinsen. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt, welcher sich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern kann.
4. Bei Zahlungsverzug stehen dem Verkäufer die gesetzlichen Rücktrittsrechte zu, die durch die Stundung des Kaufpreises nicht ausgeschlossen sind.

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Rücktritt vor, so kann der Verkäufer statt des Rücktritts Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages verlangen.

5. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe abzulösen und den verbleibenden Restbetrag zuzüglich Zinsen und abzüglich Spesen der Hinterlegungsbank an den Verkäufer aufgrund dessen noch zu erteilender Weisung auszuzahlen, wenn:
 - a) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, wonach die Eintragung der Vormerkung unwiderruflich bewilligt wurde, der Eintragungsantrag gestellt ist und gemäß einer mindestens sechs Arbeitstage später erfolgten Einsicht in das Grundbuch, die Markentabelle und die Grundakte keine Umstände erkennbar sind, die der Eintragung nach den derzeitigen und den mit Zustimmung des Käufers

bestellten Belastungen entgegenstehen, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

- b) die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
- c) die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen entweder auflagenfrei oder aber mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist, Gebrauch zu machen.

Der Notar wird mit der Einholung der Löschungsunterlagen beauftragt.

- d) sofern und soweit der Kaufpreis gegen grundpfandrechtliche Sicherung am Kaufobjekt finanziert wird, die Mitteilung des Grundbuchamtes über die Eintragung des zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Grundpfandrechts an der ausbedungenen Rangstelle dem Notar vorliegt bzw. die Eintragung sichergestellt ist.
- e) dem Notar entweder die schriftliche Verzichtserklärung hinsichtlich des Mietervorkaufsrechtes nach § 577 BGB aller vom Verkäufer benannten Mieter vorliegt oder ihm innerhalb von zwei Monaten und einer Woche nach Zugang seiner Vorkaufsrechtsanfrage keine Ausübung bekannt wird.

§ 4

Besitz, Lasten, Vorkaufsrecht, Eigenbedarfskündigung

1. Der mittelbare Besitz, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen, aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen, sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngelds gehen auf den Käufer mit Wirkung vom Tage der Kaufpreiszahlung bzw. Hinterlegung des Kaufpreises über, jedoch nicht vor dem .2011.
2. Der Verkäufer versichert, dass der Kaufgegenstand ungekündigt vermietet ist und Mietrückstände, Mietvorauszahlungen oder abzugeltdene Investitionen des Mieters nicht bestehen. An dem Kaufgegenstand wurde Wohnungseigentum erst nach Überlassung der vermieteten Räume an den derzeitigen Mieter begründet.

Die Vertragsteile wurden auf das gesetzliche **Vorkaufsrecht** des Mieters gemäß § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) hingewiesen. Die Mitteilung des Verkäufers an den Mieter über den Inhalt des rechtswirksamen Kaufvertrags ist mit einer Unterrichtung über das Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Mitteilung muss an alle Mieter der Wohnräume erfolgen und wegen des Fristbeginns nachweisbar sein. Vor Wirksamwerden des Vertrages ist ein Verzicht nicht möglich. Wird das Vorkaufsrecht (durch schriftliche Erklärung) ausgeübt, kommt ein zweiter Kaufvertrag grundsätzlich gleichen Inhalts mit dem Mieter zustande. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Mitteilung über die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags ausgeübt werden.

Der Verkäufer benennt als Mieter: _____, Dortmunder Str. 12, 10555 Berlin.

Der vollziehende Notar wird beauftragt, nach Wirksamwerden des Vertrages die/den genannten Mieter per Übergabe-Einschreiben mit Rückschein unter Beifügung einer Vertragsausfertigung zur Äußerung über das Vorkaufsrecht förmlich aufzufordern, sie/ihn zu unterrichten und ihnen/ihm ein hiermit unterbreitetes Verzichtsangebot des Verkäufers zu übermitteln; dessen Annahme bindet ihn auch gegenüber dem Käufer. Etwaige Rückäußerungen des Mieters sollen dem vollziehenden Notar übersandt werden, der hiermit umfassende Empfangsvollmacht erhält. Sollten Ausübungs- oder Verzichtserklärungen dem Verkäufer (gemäß § 577 Abs. 3 BGB) zugehen, wird dieser sie dem Notar unverzüglich mitteilen; sollte sich der Mieter während der Vorkaufsfrist gegenüber dem Notar nicht äußern, hat der Verkäufer nach Ablauf der Frist dem Notar ebenfalls Fehlanzeige zu erstatten.

Sofern der Mieter das Vorkaufsrecht nicht ausübt, tritt der Käufer mit dem Tag des Besitzübergangs in die Rechte und Pflichten des Verkäufers als Vermieter ein.

Für den Fall wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der heutige Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer auflösend bedingt; der heutige Käufer hat dann keinen Anspruch auf Erfüllung oder Schadensersatz gleich welcher Art. Entstandene Notar- und Grundbuchkosten für den Kaufvertrag und dessen Rückabwicklung hat jedoch der Verkäufer zu erstatten. Die Kosten einer etwaigen Finanzierung ist Sache des Käufers.

3. Den Vertragsteilen ist ferner bekannt, dass das Kündigungsrecht des Eigentümers gegenüber dem derzeitigen Mieter wegen Eigenbedarfs und wegen unwirtschaftlicher

Verwertung gemäß § 577a BGB auf die Dauer von drei Jahren ab Eigentumsumschreibung ausgeschlossen ist. Durch Landesverordnung vom 01.09.2004 wurde diese Frist gemäß § 577a Abs. 2 BGB auf 7 Jahre verlängert, jedoch gilt dies derzeit nur für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow. Es steht jedoch zu erwarten, dass auch für diesen Vertrag die 7-jährige Frist gilt, da eine entsprechende Erweiterung vom Senat von Berlin beschlossen werden soll.

Zudem ist die Eigenbedarfskündigung gemäß § 32 WoFG ausgeschlossen, solange das Objekt als öffentlich gefördert gilt.

4. Der Verkäufer hat eine Kopie des Mietvertrages dem Käufer zu übergeben; Vertragsänderungen bedürfen ab sofort der Zustimmung des Käufers. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab Besitzübergang bis zur Eigentumsumschreibung im Namen des Verkäufers, jedoch auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko Erklärungen (z.B. Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen) gegenüber dem Mieter abzugeben und notfalls auch gerichtlich durchzusetzen.

Der Notar hat dem Verkäufer empfohlen, zur Haftungsvermeidung den Mietübergang dem Mieter anzuzeigen und ggf. dessen Zustimmung zur künftigen ausschließlichen Verwaltung der Mietsicherheiten durch den Käufer einzuholen (§§ 566 Abs. 2, 566a Satz 2 BGB).

Die Abrechnung der Nebenkosten mit dem Mieter wird alleine diejenige Partei vornehmen, die am Ende des Abrechnungszeitraumes mittelbarer Besitzer ist. Der andere Vertragsbeteiligte hat etwa empfangene Nebenkostenvorauszahlungen, soweit sie die aufschlüsselnden umlegungsfähigen durch den Verkäufer getragenen Nebenkosten übersteigen, gegebenenfalls mit der Kautions an den Käufer herauszugeben. Sofern jedoch eine Kaufpartei dies wünscht, wird auf deren Kosten eine Zwischenablesung auf den Stichtag des Besitzübergangs vorgenommen und durch Verkäufer und Käufer getrennt für die einzelnen Zeiträume abgerechnet.

§ 5

Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes veranlasst ist.

Etwa in Abt. II des Grundbuches eingetragene in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Belastungen übernimmt der Käufer zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtung, Rechte in Abt. III des Grundbuches sind zu löschen.

Die durch eingetragene Grundschulden besicherten Verbindlichkeiten des Verkäufers sollen aus dem Kaufpreis Zug um Zug gegen Löschung der Grundschuld im Grundbuch abgelöst werden. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsunterlagen einzuholen. Der Verkäufer verpflichtet sich zur Löschung und beantragt die Löschung im Grundbuch sowie die Gläubigerin dies bewilligen wird.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass der Kaufgegenstand der Mietpreisbindung unterliegt und mit einem Wohnungsbelegungsrecht belastet ist.

Der Notar erörtert mit den Beteiligten die Regelung des § 7 Abs. 2 des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau Berlin (Wohnraumgesetz WoGBIn) vom 01.07.2011. Vorsorglich übernimmt der Käufer die sich hieraus ergebende Verpflichtung, die Mieter vom Umstand und voraussichtlichen Zeitpunkt (3 Jahre ab Eigentumswechsel) des Endes der Eigenschaft "öffentlich gefördert" zu informieren. Er verpflichtet sich zudem, diese Verpflichtung sowie die Verpflichtung zu deren Weitergabe an Rechtsnachfolgern bis zum Fristablauf eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 6

Sachmängel

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt wie er steht und liegt in seinem gegenwärtigen altersbedingten Zustand ohne Haftung des Verkäufers für Größe, Güte und Beschaffenheit.

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Anteils an Grund und Boden, des Bauwerks oder etwa mit verkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen. Allerdings mit Ausnahme

- a) etwaige in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien;
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung oder des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte;
- c) solcher Mängel, die erst nach Besichtigung bzw. Vertragsschluss entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen. Hierfür wird außer bei Vorsatz die Verjährung auf drei Monate ab Übergabe verkürzt.

Der Notar hat über die gesetzlichen Rechte und Ansprüche sowie Bedeutung und Tragweite des hier vereinbarten Ausschlusses belehrt.

§ 7

Vollstreckungsunterwerfung

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Jeder Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen aus dieser Urkunde mit der Maßgabe, dass dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung erst zu erteilen ist, wenn die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises erfüllt sind. Wegen des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes gelten die Zinsen ab dem .2011 als geschuldet.

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

Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden, so dass es insbesondere im Fall der Erhebung der Vollstreckungsgegenklage dem Gläubiger obliegt, Entstehung und Fälligkeit des Anspruchs nachzuweisen.

§ 8
Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer je zu 1/2 Anteil/zu Alleineigentum übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

§ 9
Vormerkung zur Sicherung des
Eigentumsverschaffungsanspruchs

1. Zur Sicherung des dem Käufer zustehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums aus diesem Vertrag bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers je zu 1/2 Anteil/zu Alleineigentum zu Lasten des in § 1 genannten Kaufgegenstandes.
2. Zugleich beantragen und bewilligen die Kaufparteien die Löschung dieser Vormerkung, sobald das Eigentum auf den Käufer im Grundbuch umgeschrieben wird, vorausgesetzt, dass zwischenzeitlich keine weiteren Eintragungen erfolgt sind und vorgehende Eintragungsanträge nicht vorliegen, sofern der Käufer an den jeweiligen Anträgen nicht mitgewirkt oder sie gebilligt hat.
3. Die Abtretung der Rechte und Ansprüche auf Eigentumsübertragung und aus der Vormerkung wird erst wirksam, wenn, was das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat, der Kaufpreis in voller Höhe gezahlt oder hinterlegt ist.
4. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung unverzüglich, den Antrag auf Eigentumsumschreibung jedoch erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises zu stellen.
5. Die Eigentumsverschaffungsvormerkung soll den Rang nach Grundpfandrechten erhalten, die auf Grund der in diesem Vertrag bewilligten Vollmacht zur Eintragung gebracht werden. Die Parteien bewilligen und beantragen schon jetzt die Eintragung der Rangänderung im Grundbuch.

§ 10

Außerordentliche Löschungsbewilligung

Der Käufer bevollmächtigt die Notariatsangestellten

- a) Tanja Kuske b) Christine Moldenhauer c) Esther Wucke
- geschäftsansässig Lauenburger Str. 73, 12169 Berlin -

und zwar jede für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden. Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrages abgelehnt hat.
- b) Der Käufer hat dem Notar auf schriftliche Aufforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Der Notar ist verpflichtet, die Löschung der Vormerkung nicht zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht.

Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen.

§ 11

Kosten, Steuern

1. Die durch diesen Kaufvertrag und seine Durchführung entstehenden Notariatsgebühren, Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Notar hat die Parteien auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsparteien für die Grunderwerbsteuer hingewiesen.

2. Kosten im Zusammenhang mit der Änderung der Teilungserklärung gemäß § 15 dieses Vertrages trägt der Verkäufer, sofern diese Änderung von ihm veranlasst wurde oder dieser Änderung für die Durchführung der Verträge erforderlich ist.

Die Kosten für die grundbuchliche Aufteilung, die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde und die Pfandfreimachung trägt der Verkäufer.

3. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, die ihr nach dieser Vorschrift obliegenden Zahlungen unverzüglich nach Aufforderung durch die jeweils zuständige Stelle oder den Notar zu entrichten.

§ 12

Erschließungskosten und Anliegerbeiträge

Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die bis zum Besitzübergang endgültig hergestellt sind oder für die die Beitragspflicht entstanden ist, trägt der Verkäufer unabhängig davon, ob sie bereits durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgesetzt worden sind. Im Übrigen gehen solche Beträge zu Lasten des Käufers.

§ 13

Antragsrecht

Die Vertragsbeteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach den Anträgen des amtierenden Notars erfolgen, der auch ermächtigt ist, die Anträge getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzuziehen und überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

§ 14**Eintritt in die Eigentümergemeinschaft**

Für den Umfang des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums, die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer untereinander, die Gebrauchsregelungen und die Verwaltung gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Urkunde über die Begründung des Sondereigentums und etwaiger Nachträge sowie die bindenden Beschlüsse und Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft und die mit dem Verwalter abgeschlossenen Verträge.

Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt der Teilungserklärung vom 25.03.2011 UR-Nr. 113/2011 sowie der Änderungsurkunden vom 20.06.2011 UR-Nr. 247/2011 und vom 01.07.2011 UR-Nr. 264/2011 jeweils des amtierenden Notars bekannt sind. Die Teilungserklärung nebst beigefügter Pläne und die Änderungsurkunden lagen bei der Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Die Beteiligten, insbesondere der Käufer, erklären nochmals ausdrücklich, dass ihnen der Inhalt dieser Urkunde bekannt ist und er von dem Verkäufer eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunden bereits erhalten habe. Die Beteiligten verzichten nach Belehrung durch den Notar, insbesondere über die Bedeutung des Verweisens auf das Verlesen und auf die Beifügung als Anlage zu dieser Verhandlung. Auf die vorgenannten Urkunden einschließlich der beigefügten Pläne wird verwiesen. Der Käufer erklärt, dass ihm die vorgenannten Urkunden sowie ein Entwurf des Kaufvertrages am _____ zugegangen sei und er den Kaufgegenstand am _____ besichtigt habe.

Der Käufer erkennt alle in der Teilungserklärung und in den Änderungsurkunden enthaltenen Bestimmungen und getroffenen Vereinbarungen, insbesondere die Gemeinschaftsordnung für sich als verbindlich an und erklärt ausdrücklich, dass er mit der Bestellung des ersten Verwalters und der Vollmachtserteilung an ihn einverstanden ist. Der Käufer übernimmt – soweit die Bestimmungen der Teilungserklärung und der Änderungsurkunde nicht Inhalt des Wohnungseigentums geworden sind – alle hier enthaltenen Verpflichtungen und verpflichtet sich seinerseits, diese Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass etwaige Beschlüsse der Wohnungseigentümer für ihn verbindlich sind. Der geltende Wirtschaftsplan ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt. Auf den Wirtschaftsplan wird verwiesen. Der Inhalt ist den

Beteiligten bekannt. Sie verzichten auf Verlesung. Der Verkäufer sichert zu, dass weitere Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, insbesondere über Sonderumlagen, nicht gefasst worden sind.

Er sichert weiterhin zu, dass keine Wohngeldrückstände bestehen.

Das Wohngeld beträgt zur Zeit monatlich für die Wohnung € und den Tiefgaragenplatz €.

Der Käufer erklärt: Wir/Ich unterwerfe(n) uns/mich wegen der Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Wohngeldes gegenüber der Gemeinschaft persönlich und als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in unser/mein gesamtes Vermögen. Wegen des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes gelten die Zinsen ab dem .2011 als geschuldet.

Über die Bedeutung der Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung hat der Notar belehrt.

Der Notar hat vollstreckbare Ausfertigungen auf Antrag der Verwaltung ohne Nachweis der Fälligkeit der einzelnen Leistungen zu erteilen.

Der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern (Vorschüsse, Instandhaltungsrücklagen usw.) geht ohne Erstattung auf den Käufer über.

Der Vertrag bedarf nicht der Genehmigung des Verwalters. Verwalter ist

Irisgerd Grundbesitz Verwaltungs GmbH,
Lassenstraße 11-15, 14193 Berlin.

Dieser Urkunde ist eine Abschrift des Energieausweises für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 17.11.2008 beigefügt. Auf den Energieausweis wird verwiesen. Der Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Sie verzichten auf Verlesung.

§ 15**Änderung der Teilungserklärung**

1. Der Käufer verpflichtet sich, die nachfolgend näher bezeichneten Veränderungen, durch die der Umfang des Sondereigentums nicht verändert werden darf und deren Vornahme sich der Verkäufer hiermit ausdrücklich vorbehält, ohne Anspruch auf Entgelt zu dulden und bei deren Durchführung, insbesondere bei diesbezüglich erforderlichen Änderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung auch nach Eintragung im Grundbuch mitzuwirken, und zwar bis zur Erstveräußerung der letzten Sondereigentumseinheit nach Aufteilung:
 - Einheiten in mehrere Einheiten zu teilen, Einheiten zu einer Einheit zusammenzulegen und Teileigentum in Wohneigentum umzuwandeln sowie Sondernutzungsrechte zu vergeben, anders zu vergeben oder zu ändern.
 - Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung vorzunehmen, die aufgrund des Abgeschlossenheitszeugnisses oder von Beanstandungen des Grundbuchamtes im Rahmen des Teilungsverfahrens erforderlich werden und an dem räumlichen Gegenstand des Sondereigentums bereits verkaufter Einheiten nichts verändern. Die Miteigentumsanteile können in Anlehnung an die Wohn-/Nutzfläche im Verhältnis zur gesamten Wohn-/Nutzfläche angepasst werden.
2. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, die Teilungserklärung zu ändern und zu ergänzen, die vorstehenden Änderungen tatsächlich, baurechtlich und grundbuchlich, sowie gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz zu vollziehen, den Vertragsgegenstand festzustellen und die Auflassung erforderlichenfalls zu wiederholen sowie im Bedarfsfalle eine Identitätserklärung abzugeben, und bei etwaigen Beanstandungen des Grundbuchamtes oder der Bauaufsichtsbehörde, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen.
3. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Erwerbers Änderungen, die bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, beeinträchtigen, nicht zulässig sind und

b) Zahlungsanweisung

Zahlungsansprüche, durch die die Grundpfandrechte erstmals valuiert werden, werden mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen in § 3 zu verwenden sind, bereits jetzt an den Verkäufer abgetreten, soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.

c) Persönliche Zahlungsverpflichtungen, Kosten

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

d) Fortbestand des Grundpfandrechtes

Die bestellten Grundpfandrechte dürfen auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr 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. Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehend unter 1a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Von der vorstehenden Vollmacht kann soweit notarielle Beurkundung oder Beglaubigung erforderlich ist nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit Vollzug der Auflassung nach dieser Urkunde im Grundbuch und ist jederzeit widerruflich.

3. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer alle für die Finanzierung benötigten Grundstücksunterlagen unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Soweit derartige Unterlagen

nicht vorhanden sind, bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, sich auf Kosten des Käufers bei Behörden die erforderlichen Unterlagen zu verschaffen.

4. Der amtierende Notar darf aufgrund dieser Vollmacht bestellte Grundpfandrechte zur Eintragung in das Grundbuch nur dann beantragen, wenn der gesamte Kaufpreis im Einklang mit den Auszahlungsvoraussetzungen dieses Kaufvertrages hinterlegt ist.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung dieser Einschränkung dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist.

§ 17

Durchführungsvollmacht

Nunmehr erteilen Verkäufer und Käufer den Notariatsangestellten

- a) Tanja Kuske b) Christine Moldenhauer c) Esther Wucke
- geschäftsansässig Lauenburger Str. 73, 12169 Berlin -

und zwar jeder für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, die Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell noch erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, einschließlich der Wiederholung der in diesem Vertrag abgegebenen Erklärungen.

Sie sind insbesondere befugt,

- a) die Auflassung zu erklären sowie sie erforderlichenfalls zu wiederholen,
- b) Schreibfehler und andere offenbare Unrichtigkeiten dieser Urkunde zu berichtigen,
- c) alle Erklärungen für die Kaufparteien abzugeben, die zur Behebung von Beanstandungen von Behörden und/oder dem Grundbuchamt erforderlich werden könnten, soweit dadurch dieser Vertrag nicht wesentlich verändert wird,
- d) den Kaufgegenstand und gegebenenfalls das Gesamtgrundstück mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen und mit der Vormerkung des Käufers im Range zurücktreten, und überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die mit der Bestellung von Grundpfandrechten am

Kaufgegenstand für Rechnung des Käufers zusammenhängen.

- e) alle Erklärungen für die Kaufparteien abzugeben, die zur Anlegung eines eigenen Grundbuchs für den Kaufgegenstand oder dessen Eintragung in diesem Grundbuch erforderlich sind,
- f) für die Vertragsparteien alle Erklärungen abzugeben, die aufgrund der in diesem Vertrag erteilten Vollmacht zur Löschung der für den Käufer zur Eintragung beantragten Auflassungsvormerkung erforderlich sind.

Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

§ 18

Belehrungen und Schlussbestimmungen

1. Der Notar belehrt die Beteiligten,
 - a) dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer erst mit seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch übergeht und zu dieser Eigentumsumschreibung insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerbehörde erforderlich ist,
 - b) über die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben, insbesondere hinsichtlich der Kaufgegenleistung wobei die Beteiligten die Richtigkeit und die Vollständigkeit ihrer Angaben versichern,
 - c) dass der Käufer für eventuell rückständige Grundsteuer haftet.
 - d) dass für den Fall der Finanzierung des Kaufpreises die finanzierende Bank die Auszahlung des Kaufpreises von der Eintragung der Grundschuld abhängig machen wird und es deshalb im Interesse des Käufers liegt, für die kurzfristige Grundschuldbestellung Sorge zu tragen.
 - e) Dem Käufer ist gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG ausreichend Gelegenheit zu geben, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, was bei Grundstücks-

geschäften im Regelfall dadurch geschehen soll, dass dem Käufer der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäftes zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.

2. Der Notar hat über die steuerliche Auswirkung dieses Vertrages nicht belehrt. Ein entsprechender Auftrag liegt nicht vor.
3. Der Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragt. Er hat alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen einzuholen, entgegenzunehmen und dies mitzuteilen, so dass sie mit ihrem Eingang bei dem Notar wirksam werden.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise möglichst nahe kommt oder ihn erreicht.
5. Die Parteien ermächtigen den Notar, Abrechnung über das Notaranderkonto durch Übersendung eines Auszuges aus dem Massenbuch zu erteilen.
6. Es wird beantragt zu erteilen,
 - a) dem Käufer eine (auszugsweise) Ausfertigung zum grundbuchmäßigen Vollzug,
 - b) dem Grundbuchamt eine beglaubigte Fotokopie
 - c) dem Notar eine Ausfertigung zur Mitteilung bezüglich des Mieter-Vorkaufsrechts,
 - d) dem Verkäufer drei beglaubigte und drei einfache Abschriften,
 - e) dem Käufer zwei beglaubigte (auszugsweise) Abschriften und eine einfache Abschrift,
 - f) dem Gutachterausschuss eine einfache Fotokopie
 - g) dem Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle eine einfache Fotokopie
 - h) dem Verwalter eine einfache Fotokopie
 - i) dem Grundpfandrechtsgläubiger eine einfache Fotokopie.

Der Notar wird jedoch angewiesen, dem Käufer oder dem Grundbuchamt Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Verhandlung, die die Auflassungserklärung enthalten, erst dann zu überlassen, wenn der Kaufpreis in voller Höhe hinterlegt ist.

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