

Urkundenverzeichnis-Nr. AS /2025

Berlin, ?? 2025

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

[Entwurf vom 18. Juni 2025]

erschieden heute, am ??:

1.  
Herr Kaspar Storch,  
geboren am 21. April 1968,  
geschäftsansässig Augsburgger Straße 37, 10789 Berlin,

2.  
Frau / Herr ??,  
geboren am ??,  
wohnhaft??,

3.  
Frau / Herr,  
geboren am ??,  
wohnhaft ??,

Der Erschiedene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Die/Der Erschiedene/n zu 2. und 3. ?? wies/en sich aus durch Vorlage ihrer/seiner ?? gültigen Personalausweise / Reisepass der ??.

ggf. Der Erschiedene zu ?? ist laut Personalausweis wohnhaft in ??. Nach eigenen Angaben nunmehr jedoch wohnhaft in ??.

Der Notar befragte die Erschiedenen vor Beurkundung nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, die diese verneinten.

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

Die Vertragsparteien erklären, dass sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln.

Die Beteiligten erklärten für sich selbst, sowie bei Vertretung natürlicher oder juristischer Personen, dass weder sie, noch die heute Vertretenen, noch deren wirtschaftliche Berechtigten, noch Familienmitglieder, noch ihnen nahestehende Personen politisch exponiert tätig sind oder in den letzten zwölf Monaten waren.

Die Erschiedenen zu 2. und 3. ?? gaben an, in folgendem Güterstand zu leben: ??.

Der Erschiedene zu 1. erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als Bevollmächtigter der

**Liven HW11 GmbH, mit dem Sitz in Berlin,**  
Geschäftsansässig: Augsburgger Str. 37, 10789 Berlin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, HRB 244444 B,

und zwar aufgrund notarieller Vollmacht vom 5. Februar 2025 – UVZ-Nr. 90/2025 des Notars Alexander Stelter in Berlin –, welche in unterschrittsbeglaubigter Urschrift vorlag und in Ablichtung – **die ich hiermit beglaubige** - der Urschrift dieser Urkunde beigefügt wird. Ausfertigungen und beglaubigten Ablichtungen dieser Kaufvertragsurkunde wird sie nicht beigefügt.

Der Notar bescheinigt aufgrund § 21 Abs. 3 BNotO hiermit in seiner Eigenschaft als Notar ausdrücklich, dass ihm die oben angegebene unterschrittsbeglaubigte Urschrift der Vollmacht vom 5. Februar 2025, UVZ-Nr. AS 90/2025 des amtierenden Notars, heute vorlag und den Erschienenen zu 1. ermächtigt, sämtliche in der heutigen Urkunde angegebenen Rechtsgeschäfte, dinglicher und schuldrechtlicher Natur, zu erklären sowie alle darüberhinausgehenden Erklärungen abzugeben.

Der Notar hat ferner auch die Vertretungsverhältnisse überprüft.

Die Vollmacht wird zwecks weiterer Überprüfung dem Grundbuchamt von Neukölln zur ersten Blattnummer der Serie nach grundbuchlicher Teilung in beglaubigter Ablichtung hinterlegt.

Durch das hiesige Notariat wurde dem Käufer der Text des beabsichtigten Vertrages, der nachstehend in Bezug genommenen Verweisungsurkunden, insbesondere der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und der Grundlagenurkunde am ?? per E-Mail übersandt, so dass der Käufer diese Unterlagen seit mindestens zwei Wochen in Händen hat und ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Soweit in dieser Urkunde auf Anlagen verwiesen sind, die mit „BU\_\_\_\_\_“ bezeichnet sind, handelt es sich um solche der Grundlagenurkunde UVZ-Nr. AS 320/2025 iVm der Ergänzungsurkunde UVZ-Nr. AS 335/2025 des amtierenden Notars.

Die Beteiligten erklären sodann zur notariellen Niederschrift folgenden

### **Bauträgervertrag**

in dem die von dem Erschienenen zu 1. Vertretene als „**Verkäufer**“ oder „**Bauträger**“ und die/der Erschienene/n ?? zu 2. und 3. ?? als „**Käufer**“ bezeichnet sind. **Im Folgenden wird auch bei mehreren Personen einheitlich von „Verkäufer“ und „Käufer“ gesprochen. Dies umfasst sowohl die männliche als auch die weibliche Form.**

#### **1. Vorbemerkung**

##### **1.1 Grundbuchstand**

Im **Grundbuch** des Amtsgerichts Neukölln **von Neukölln, Blatt 31902** ist folgender Grundbesitz eingetragen:

lfd. Nr. 1, Flur 110, Flurstück 290

Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11 mit 708 m<sup>2</sup>.

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

**Abteilung I**

lfd. Nr. 1      gelöscht

lfd. Nr. 2:      Liven HW11 GmbH, Berlin – HRB 244444 B, Amtsgericht Charlottenburg

**Abteilung II:**

Lfd. Nr. 1-2:   gelöscht

lfd. Nr. 3:      Grunddienstbarkeit (Überbaurecht Balkone) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Auflösend bedingt. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5 und 6.

lfd. Nr. 4:      Grunddienstbarkeit (Überbaurecht Fluchttreppe) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Auflösend bedingt. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 5, und 6.

lfd. Nr. 5:      Grunddienstbarkeit (Überbaurecht Schornstein) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Auflösend bedingt. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, und 6.

Lfd. Nr. 6:      Grunddienstbarkeit (Fluchtwegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4 und 5.

**Abteilung III**

lfd. Nrn. 1-4:   gelöscht

Der Grundbesitz wird in Wohn- und Teileigentum geteilt.

Der amtierende Notar hat das elektronische Grundbuch am ?? eingesehen. Vor der Beurkundung hat der Notar im Wege des elektronischen Aktualitätsnachweises überprüft, dass sich der Grundbuchstand seit dem Einsichtszeitpunkt nicht geändert hat. Der Notar hat die Markentabelle eingesehen.

Dem Grundbuchamt liegen folgende Anträge vor:

- Antrag des amtierenden Notars, UVZ-Nr. AS 187/2025, auf Teilung des Grundbesitzes nach § 8 WEG.

**1.2 Bauvorhaben**

Der Verkäufer errichtet auf dem vorgenannten Grundbesitz derzeit ein Wohnhaus mit 24 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 12 Pkw-Stellplätzen.

Die Baugenehmigung ist nach Angabe des Verkäufers mit Bescheid zum Geschäftszeichen 2023/1585 (1140/2023-1585-BWA a4) durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin erteilt worden, Anlage BU5 und BU6.

### **1.3 Teilungserklärung**

Mit Urkunde vom 18. März 2025 des amtierenden Notars hat der Eigentümer diesen Grundbesitz gem. § 8 WEG in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt. Mit Urkunden vom 05. / 17. Juni 2025 hat der Eigentümer eine weitere Grundlagenurkunde errichtet.

Auf diese Urkunden, die in beglaubigter Ablichtung vorliegen, sowie die dort in Bezug genommenen Urkunden und beigefügten Aufteilungspläne wird verwiesen. Der Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Nach Belehrung verzichten sie auf ein Verlesen und Beifügen zu dieser Niederschrift.

Sofern und soweit in den vorgenannten Urkunden als Bezugsurkunden und in ihren Anlagen auf weitere Anlagen oder sonstige Unterlagen verwiesen wird, die sich selbst nicht in der Bezugsurkunde oder ihren genannten Anlagen befinden, sind sich die Parteien darüber einig, dass diese jeweils nicht Vertragsbestandteil sein sollen, es sei denn, es handelt sich hierbei um öffentliche, zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil werden zu lassen, keiner notariellen Beurkundung bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).

Insoweit sind insbesondere die Hinweise in der Baubeschreibung auf statische Berechnung, Schallemissionsgutachten, Gestaltungskonzept, Lichtkonzept, Lüftungskonzept und Freiflächengestaltungsplan etc. nur vom Bauträger zur Baudurchführung heranzuziehende Hilfsmittel, die bei Beurkundung der Grundlagenurkunde noch nicht vorlagen und die Mittel beschreiben sollen, die der Bauträger zur Baudurchführung benutzt. Sie unterliegen ausschließlich einem Leistungsbestimmungsrecht des Verkäufers.

## **2. Vertragsgegenstand**

Mit dieser Teilungserklärung wurde u.a. das zu den Ziffern 2.1 und 2.2 beschriebene Wohn- und Teileigentum gebildet, das Vertragsgegenstand bzw. Vertragsobjekt dieser Urkunde ist:

- 2.1 Wohneigentum verzeichnet im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln ??/10.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. ?? nebst Keller mit gleicher Nummer sowie einer Gartenfläche mit gleicher Nummer?? laut Aufteilungsplan.**
- 2.2 Teileigentum Stellplatz ?? verzeichnet im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln ??/10.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage Nr. ?? laut Aufteilungsplan (Teileigentum).**

## **3. Kauf**

Der Verkäufer verkauft den in Ziffer 2. näher beschriebenen Grundbesitz mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen, dem Zubehör und einschließlich der nach Ziffer 4. dieser Urkunde noch zu erbringenden Bauleistung an den Käufer

**zum Alleineigentum/Miteigentum zu gleichen Teilen??.**

**4. Bauverpflichtung**

**4.1 Herstellung / Baubeschreibung**

Der Verkäufer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Wohnanlage und insbesondere das Vertragsobjekt 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.

Umfang und Inhalt der Herstellungsverpflichtung werden durch die individuelle Baubeschreibung der Sonderwünsche – vgl. Ziffer 5.5. der Urkunde und die Beschreibung [die der in Ziffer 1.3 genannten Grundlagenurkunde UVZ-Nr. AS 320/2025 als Anlage BU 1 beigelegt ist] sowie der Ausstattungsliste in der Urkunde UVZ-Nr. AS 320/2025, die dort als Anlage BU 2 bestimmt. Weiterhin sind die der heutigen Urkunde als

**Anlage 4.1.1 (Grundriss)  
und  
Anlage 4.1.2. (Elektroplan)  
und  
Anlage 4.1.3. (Einrichtungsplan) [entfällt ohne Sonderwünsche]**

beigelegten Grundrisse maßgeblich, deren Gestalt Beschaffenheitsvereinbarung ist. Die Anlage 4.1.1 enthält eine Flächenaufstellung.

Die Anlage zu 4.1.1 wurde zur Durchsicht vorgelegt und gegengezeichnet.

Die Anlage 4.1.1 hat Vorrang vor allen bisher zu dem Kaufgegenstand vorgelegten Plänen und verdrängt diese, insbesondere diejenigen der Baubeschreibung und der Teilungserklärung hinsichtlich der inneren Gestaltung des Sondereigentums vollständig.

Die Herstellung der Außenanlagen richtet sich nach der Anlage BU 15 der UVZ-Nr. AS 320/2025.

Die beschriebenen Leistungen enthalten keine Beschaffenheitsvereinbarung, soweit sich aus der heutigen Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt (z.B. Sonderwünsche).

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. 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. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern.

Einrichtungen/Gegenstände in den Plänen und Grundrissen des Sondereigentums, mit Ausnahme der Sanitärinstallationen, sind, soweit nicht textlich in der heutigen Urkunde oder der Baubeschreibung ausgewiesen, nicht mitverkauft.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Der Verkäufer hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem hat er die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Werk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten; spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie im Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Der Verkäufer kann von den vorstehenden Maßgaben abweichen, soweit dies zur Herstellung notwendig ist und die Abweichungsgründe technisch bedingt sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Soweit die Baubeschreibung einer Ergänzung bedarf, nimmt sie der Verkäufer nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB vor.

#### **4.2 Flächen / Raumhöhen**

Die vertragsgegenständliche Wohnung wird voraussichtlich eine **Wohnfläche von ?? m<sup>2</sup>** haben. **Die Raumhöhen betragen im Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss (WE 2 bis 20) jeweils 2,70 m, im Dachgeschoss (WE 21 bis WE 24) bis zu 2,90 m [die Raumhöhe WE 01 sind gesondert einzusetzen]**. Die angegebenen Raumhöhen haben Vorrang vor abweichenden Angaben in den Schnitten. Der Verkäufer behält sich die Errichtung einer höheren Raumhöhe vor.

Die Raumhöhe kann stellenweise durch abgehangene Decken partiell auf bis zu 2,30 m lichte Höhe reduziert sein. Dies betrifft insbesondere Bad, Flur, Hauswirtschafts-/Abstellräume und Küchenbereiche und ist insoweit keine Einschränkung der Beschaffenheit.

Als Berechnungsgrundlage für die Wohn- und Nutzflächen dient die Wohnflächenverordnung, soweit nicht nachstehend abweichend geregelt. Die Grundflächen werden jedoch hiervon abweichend auf der Basis von Rohbaumaßen ermittelt. Fenster-, Tür- und offene Wandnischen, die bis zum Bodenbelag herunterreichen, werden zu 100 % den Wohnflächen hinzugerechnet, unabhängig von der lichten Raumhöhe. Die Terrassen im Erdgeschoss und sämtliche Balkone werden hierbei mit 50 % ihrer Fläche, Terrassen im Dachgeschoss mit 50 % ihrer Flächen berücksichtigt.

Als Beschaffenheit wird jedoch eine Wohnfläche und Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen der Wohnung vereinbart, die unter Anwendung dieser Berechnungsgrundlage von diesen Maßen um bis zu 2 % abweichen darf. Der Verkäufer haftet demnach nur dann, wenn von der als Beschaffenheit vereinbarten Wohnfläche bzw. Raumhöhe abgewichen wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Entsprechendes gilt für die Fläche der Nebenräume - ausgenommen Stellplätze - und Sondernutzungsflächen.

Auch bei 2 % übersteigenden Abweichungen können Ansprüche lediglich hinsichtlich der 2 % übersteigenden Abweichung geltend gemacht werden.

Bauordnungsrechtliche Mindestmaße der Raumhöhe dürfen nicht unterschritten werden.

#### **4.3 Fertigstellungsfristen**

Der Verkäufer ist verpflichtet, das Vertragsobjekt zu Ziffer 2.1 bis **spätestens zum 30. Juni 2027** bezugsfertig herzustellen.

**Der Verkäufer ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben samt dem Vertragsobjekt Teileigentum nach Ziffer 2.2?? bis **spätestens 30. Juni 2027** vollständig fertig zu stellen.**

Der Verkäufer behält sich ungeachtet aller vorgenannten Termine vor, sowohl das Sondereigentum, als auch das Gemeinschaftseigentum früher fertigzustellen.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjekts bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Pandemie, Streik, Ausführung von nach Vertragsabschluss vereinbarten Sonderwünschen oder Eigenleistungen oder verzögerte Entscheidungen des Käufers bei der Auswahl von Ausstattungsalternativen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Für den Fall, dass die so verpflichtende geregelte Bezugsfertigkeit für das Vertragsobjekt Wohneigentum **bzw. die Übergabereife für das Vertragsobjekt Tiefgaragenstellplatz** nicht rechtzeitig erreicht wird, stehen dem Käufer die gesetzlichen Ansprüche aus Verzug zu.

Als Verzugsschaden wird bezüglich des Vertragsobjekt Wohneigentum eine monatliche Entschädigung je angefangenen Monat in Höhe von 15,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bis zur Bezugsfertigkeit und für das Vertragsobjekt Tiefgaragenstellplatz eine monatliche Entschädigung in Höhe von 100,00 EUR bis zur Übergabereife vereinbart.

Weitergehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen, wenn die Pauschalierung nach der Verkehrsanschauung unter heutiger Berücksichtigung des Wohnungsmarktes angemessen ist. Dem Käufer ist jedoch der Nachweis gestattet, dass diese Pauschalierung nach der Verkehrsanschauung unter heutiger Berücksichtigung des Wohnungsmarktes nicht angemessen ist und kann in diesem Fall den ihm tatsächlich entstandenen Schaden geltend machen.

Kommt der Verkäufer mit der endgültigen Fertigstellung des Kaufgegenstandes mehr als 6 Monate in Verzug, kann der Käufer von dieser Urkunde ohne Weiteres zurücktreten.

In diesem Fall ist der Kaufvertrag rückabzuwickeln.

#### **4.4 Ergänzungen zur Teilungserklärung, Baubeschreibung, Ausstattung**

**Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass im Badezimmer der Einheiten 01, 08, 12, 16 und 20 die Abstände nach DIN 18022 unterschritten, d. h. nicht eingehalten werden [nach Einheit anzupassen!].**

## **5. Sonderwünsche**

### **5.1 Berücksichtigung von Sonderwünschen**

Soweit der Käufer Abweichungen von der Baubeschreibung vereinbart hat, sind diese nach Angabe des Käufers in dieser Urkunde aufgeführt. Weitere Sonderwünsche bestehen nach seiner Angabe heute nicht.

Der Käufer verpflichtet sich insoweit für beide Parteien etwaige Änderungen des Kaufpreises in Erfüllung der Anzeigepflicht des § 19 Grunderwerbsteuergesetz der Grunderwerbsteuerstelle anzuzeigen.

Soweit hiervon abweichend Sonderwünsche oder Bemusterungen vereinbart werden, bedarf es ergänzender beidseitig unterzeichneter schriftlicher Abreden. Der Verkäufer räumt dem Käufer ein, eine weitere Bemusterung und Auswahl von Sonderwünschen oder Abweichungen von der Baubeschreibung sowie die Auswahl der Einbauküche und Einbauschränke bis zum **??** vorzunehmen. Der Verkäufer weist darauf hin, dass der Verkauf der Einbauküche der jeweils gültigen Umsatzsteuer unterliegt. Wird die Küche durch einen Erwerb von Dritten (z. B. Küchenstudio) erworben, unterfällt die Lieferung nicht diesem Vertrag.

### **5.2 Verzicht auf Ersatzansprüche**

Im Falle der Auflösung dieses Vertrags aus Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, wird auf sämtliche Vergütungs-, Erstattungs- und Ersatzansprüche für dann bereits ausgeführte, heute oder künftig vereinbarte Sonderwünsche und Eigenleistungen gegenüber dem Verkäufer und gegenüber einem neuen Käufer ausdrücklich verzichtet, soweit nicht die erbrachten Leistungen von einem neuen Käufer übernommen werden.

### **5.3 Beauftragung von Handwerkern**

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

Der Notar erläuterte die insoweit bestehenden Koordinationsrechte und -pflichten des Verkäufers.

### **5.4. Ladestation E-Mobilität (wenn E-Ladestation verkauft ist) ??**

Der Veräußerer verpflichtet sich, für den Erwerber einen Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge am erworbenen Stellplatz, eine sogenannte Wallbox, zu errichten, die über eine vom Veräußerer zu errichtende Zentralstelle mit individuellem Stromzähler mit einer Ladekapazität von 11 kWh der folgenden Marken: Alfen, Mennekes, ABB, ChargeX, ABL nach Wahl des Verkäufers versorgt wird. Der Erwerber ist nicht verpflichtet, einen bestimmten Anbieter für die Stromlieferung zu wählen.

Dem Erwerber ist bekannt, dass für den Stromzähler auch Fixkosten entstehen. Diese monatlichen Fixkosten müssen auch gezahlt werden, wenn die Station nicht genutzt wird. Dem Erwerber ist ebenfalls bekannt, dass Kosten für den Service und Wartungsvertrag entstehen, die gegebenenfalls von der Hausverwaltung umgelegt werden können.

### **5.5. Sonderausstattung [entfällt, wenn keine Sonderausstattung bei Beurkundung vereinbart]**

Die Parteien vereinbaren die gemäß

#### **Anlage 5.5.**

festgelegte Sonderausstattung. Auf eine Verlesung wurde verzichtet, § 14 (1) BeurkG. Die Anlage 5.5. wurde von beiden Parteien zur Kenntnis genommen, durchgesehen und auf jeder Seite gegengezeichnet.

### **6. Kaufpreis**

Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand zu 2.1 beträgt

**?? EUR  
(in Worten: ?? Euro).**

Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand zu Ziffer 2.2 beträgt ??

**?? EUR  
(in Worten: ?? Euro).**

Hiervon entfallen auf

1. den Stellplatz                      ?? EUR
2. die Ladestation                      ?? EUR

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche Beträge, die der Käufer in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Euro-Beträge durch Überweisungen erfolgen. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteine tilgen nicht die Kaufpreisschuld.

### **7. Kaufpreisfälligkeit**

#### **7.1 Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen**

Der Kaufpreis ist in Raten zu zahlen. Grundvoraussetzungen hierfür sind, dass der Notar bestätigt, dass

- dem Notar alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,

- die Eigentumsverschaffungsvormerkung am Vertragsobjekt für den Käufer erstrangig nach den in Ziffer 1.1 genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers bestellte Grundstücksbelastungen im Rang vorgehen dürfen,
- die Lastenfreistellung der Rechte Abteilung III durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Gläubigers beim Notar gesichert ist, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung wird dem Käufer mit der Fälligkeitsmitteilung ausgehändigt. **[noch anzupassen, soweit keine Finanzierung beabsichtigt]**
- **der Verkäufer dem Käufer das Vorliegen der Nachträge zur Baugenehmigung schriftlich bestätigt hat oder der hierzu vom Verkäufer beauftragte Notar dem Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzung bestätigt, was nach Ziffer 1.2 der Urkunde erfolgt ist.**
- **freibleibend [??]**

Es dürfen keine Gründe ersichtlich sein, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer per Mail an ?? zu erteilen; der Verkäufer erhält eine Abschrift. Der Abschrift ist gegebenenfalls eine Ablichtung der Baugenehmigung beizufügen.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche Beträge, die der Käufer in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Euro-Beträge durch Überweisungen erfolgen. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteine tilgen nicht die Kaufpreisschuld.

## **7.2 Bauraten**

Die Höhe der vom Erwerber zu zahlenden Raten – **getrennt für beide Vertragsgegenstände** – legt der Veräußerer nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen und höchstens sieben Teilbeträge anfordern darf.

Sofern einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen sieben Raten zu verteilen. Die vorgegebene Reihenfolge der Raten ist unverbindlich.

Die so berechneten Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die der angeforderten Rate entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der in 1. genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 10 Tagen, nachdem der Veräußerer den Erwerber zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

Für das Wohneigentum nach Ziffer 2.1 ??

Rate 1	30,0 %	nach Beginn der Erdarbeiten
Rate 2	28,0 %	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
Rate 3	13,3 %	nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung, nach Rohinstallation der Sanitär- und Elektroanlagen sowie der Heizungsanlage
Rate 4	9,8 %	nach Aufbringung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten sowie der Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach Herstellung des Estrichs
Rate 5	7,0 %	nach den Fassadenarbeiten und nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
Rate 6	8,4 %	nach Bezugsfertigkeit sowie Zug um Zug gegen Besitzübergabe
Rate 7	3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung

Für das Teileigentum/den Miteigentumsanteil?? nach Ziffer 2.2 ??

Rate 1	30,0 %	nach Beginn der Erdarbeiten
Rate 2	28,0 %	nach Rohbaufertigstellung
Rate 3	38,5 %	nach Gebrauchsfertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergang
Rate 4	3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung

Erhöht sich der Kaufpreis durch Auslösen eines Sonderwunsches von Käufer (bauliche Sonderwünsche, Küche und / oder Einbauschränke) ist der Kaufpreis entsprechend des Ratenplanes mit den entsprechenden Raten anteilig in Rechnung zu stellen.

Sind vor Fälligkeit des Kaufpreises der Sonderwünsche Einbauküche oder Einbauschränke Raten für den Kaufgegenstand fällig gestellt worden, ist der entsprechende Anteil der Küche und Einbauschränke mit der ersten Rate nach Auslösung des Sonderwunsches fällig.

**Die vorgegebene Reihenfolge der Raten ist verbindlich.**

Der Verkäufer kann bei Rechnungsstellung Raten zusammenlegen und ist nicht zur Rechnungsstellung einzelner Raten verpflichtet.

Die so berechneten Raten sind zur Zahlung fällig, wenn die der angeforderten Rate entsprechenden Arbeiten durchgeführt sind, nicht aber vor Eintritt der in 1. genannten Grundvoraussetzungen und nicht vor Ablauf von 10 Tagen, nachdem der Veräußerer den Erwerber zur Zahlung unter Vorlage einer Bestätigung des Bauleiters über den Baufortschritt aufgefordert hat.

### **7.3 Fertigstellungssicherheit**

Der Veräußerer hat dem Erwerber bei der ersten Rate nach § 650m BGB eine Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

Wurde dem Erwerber bis zur Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung keine solche Bürgschaft geleistet, ist er berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung 5 vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten.

Wird eine solche Bürgschaft zu einem späteren Zeitpunkt geleistet, ist der Erwerber verpflichtet, dem Veräußerer den einbehaltenen Betrag Zug um Zug gegen Übergabe der Sicherheit auszuführen.

Das Recht auf Sicherheitsleistung erlischt mit Wegfall des Sicherungszwecks. Eine gestellte Sicherheit ist also vom Erwerber zurückzugeben bzw. ein einbehaltenen Betrag ist zur Zahlung fällig, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

### **8. Zahlungsempfänger**

Sämtliche Kaufpreistraten sind bei Fälligkeit ausschließlich auf folgendes Konto zu überweisen

**Kontoinhaber : Liven HW 11 GmbH**  
**IBAN : DE25 8709 6124 0197 0087 41**  
**BIC : GENODEF1MIW**

Der Verwendungszweck ist nach den Angaben der Rechnung des Verkäufers zu bezeichnen.

### **9. Abnahme, Besitzübergang**

#### **9.1 Abnahme**

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung des Vertragsobjekts.

Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.

Die technische Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums wird im Rahmen eines Besichtigungstermins, zu welchem der Käufer mit einer Frist von mindestens 10 Kalendertagen eingeladen wird, festgestellt.

Die Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums als solche bleibt dem Käufer vorbehalten, der hierzu auf seine Kosten einen Dritten als Berater seiner Wahl hinzuziehen kann. Liegt die Abnahmereife objektiv vor, ist der Käufer verpflichtet, die Abnahme schriftlich gegenüber dem Verkäufer zu erklären.

Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum, jedes für sich einzeln, gelten auch als abgenommen, wenn der Verkäufer dem Käufer nach Fertigstellung des Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Käufer die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert.

Der Verkäufer wird den Käufer zur Abnahme auffordern unter ausdrücklichem Hinweis auf die Folge einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme, vgl. § 640 Abs. 2 BGB.

## **9.2 Besitzübergang**

Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Bezugsfertigkeit eingetreten ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Die Bezugsfertigkeit stellen die Parteien gemeinsam fest.

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

## **10. Auflassung, Verfügungsbeschränkung**

### **10.1. Auflassung**

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf den Erwerber im Anteilsverhältnis gemäß Ziffer 3. einig (unbedingte Auflassung). Sie bewilligen und beantragen, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der beurkundende Notar durch gesiegelte Eigenurkunde die Eigentumsumschreibung beantragt.

Die Beteiligten weisen den amtierenden Notar unwiderruflich an, den Eigentumsumschreibungsantrag zu stellen, nachdem ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen) gemäß nachstehenden Regelungen nachgewiesen worden ist.

Der Verkäufer hat die Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem Notar schriftlich zu bestätigen und durch Übersendung von Kontoauszügen in Ablichtung nachzuweisen.

Zur Erfüllung der Pflichten nach dem Geldwäschegesetz verpflichten sich die Parteien, ihre Kreditinstitute, die die Überweisungen durchführen und entgegennehmen, zu veranlassen, dem Notar die durchgeführten Zahlungen auf die Kaufpreisschuld mit Kontoauszügen nachzuweisen.

Bestätigt der Verkäufer den Kaufpreiseingang nicht, kann der Käufer dem Notar die Zahlung nur durch schriftliche Bestätigung seines Kreditinstitutes nachweisen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Beteiligten die Nachweise unverzüglich gegenüber dem Notar erbringen sollten, damit sich die Abwicklung nicht verzögert; der Notar ist verpflichtet, die Eigentumsumschreibung erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Nachweise zu veranlassen. Käufer und Verkäufer verpflichten sich hiermit, soweit sie nachträgliche Änderungen zum Kaufvertrag, Kaufpreis und Fälligkeit noch vereinbaren sollten, ohne dass eine Beurkundung stattfindet, den Notar gleichlautend zu informieren. Diese Verpflichtung obliegt den Beteiligten nach dem Geldwäschegesetz.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass sie selbst nicht befugt sind, den Eigentumsumschreibungsantrag beim Amtsgericht zu veranlassen; dies erledigt der den Kaufvertrag abwickelnde Notar (§ 13 Abs. 1 GBO).

Rein vorsorglich bevollmächtigen sie den amtierenden Notar, dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von § 181 BGB die Bewilligung erneut zu erklären.

## **10.2. Allgemeine Löschungsbewilligung**

Die Parteien beantragen und bewilligen schon jetzt vorsorglich die Löschung aller in den Abteilung II und Abteilung III eingetragenen Belastungen, an deren Bestellung der Käufer nicht mitgewirkt hat, und zwar ausdrücklich auch zukünftige, aus dieser Urkunde nicht ersichtliche, die einen vertragsgerechten Erwerb des Käufers hindern.

## **11. Auflassungsvormerkung**

### **11.1 Bewilligung**

Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer

### **A u f l a s s u n g s v o r m e r k u n g**

zugunsten des Käufers im Grundbuch, und zwar im Anteilsverhältnis nach Ziffer 3. der Urkunde.

### **11.2. Auflösende Bedingung**

Die Auflassungsvormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden gesiegelten Erklärung des Notars beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch des Käufers nicht besteht.

### **11.3 Abtretungsverbot**

Vor der vertragsgerechten Belegung des Kaufpreises ist eine Abtretung der durch die Auflassungsvormerkung gesicherten Ansprüche ausgeschlossen. Im Falle der Abtretung ist die Zahlung 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.

#### **11.4. Löschungsbewilligung**

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

Zur Stellung dieses Löschantrages ist ausschließlich der amtierende Notar unter der Maßgabe befugt, dass das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben wird und diesen belastende Zwischeneintragungen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat, in der Zwischenzeit nicht erfolgt und nicht beantragt sind.

#### **11.5. Eintritt der auflösenden Bedingung**

##### **11.5.1. Weisung an den amtierenden Notar**

Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, die Erklärung nach Ziffer 11.2. abzugeben und die Löschung der Auflassungsvormerkung zu beantragen, wenn eine der Parteien den Rücktritt von diesem Kaufvertrag erklärt hat oder die Nichtdurchführung der Urkunde feststeht und die Voraussetzungen nach Ziffer 11.5.2. eingehalten sind.

##### **11.5.2. Rücktritt oder Nichtdurchführung des Vertrages**

Im Falle eines Rücktritts oder der Nichtdurchführung des Vertrages darf der Notar die Erklärung nach Ziffer 11.5.1. d. U. erst abgeben, wenn ihm ein wirksamer Rücktritt nach Gesetz oder Vertrag oder die endgültige Nichtdurchführung des Vertrages glaubhaft gemacht ist, soweit die Nichterfüllung von Leistungspflichten als Rücktrittsgrund glaubhaft gemacht wird 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 – gegebenenfalls unter Abzug der vorstehend verfallenen 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.

Die Hinterlegungspflicht des Verkäufers kann abgewendet werden durch Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes, die den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Kaufpreisteile unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärt.

#### **11.6. Grundbuchamt**

Das Grundbuchamt hat die Voraussetzung der auflösenden Bedingung und der Stellung des Löschantrages durch den Notar nicht zu prüfen.

## **12. Erschließungskosten**

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 alle 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. Der Verkäufer hat diese Kosten nachgewiesen durch die Anlage BU 14 der UVZ-Nr. AS 320/2025.

Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt solche Kosten der Käufer. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu.

## **13. Haftung**

### **13.1 Sachmängel**

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung.

Die Anlagen BU 3, BU 4, BU 7, BU 8 sowie BU 16 hat der Käufer zur Kenntnis genommen.

### **13.2 Rechtsmängel**

Das Vertragsobjekt muss bei Besitz- und Eigentumsübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne, dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Der Käufer übernimmt die Regelungen der nachbarschaftlichen Vereinbarung der Anlagen BU 8 und BU 9, sie sind ihm insoweit bekannt.

Die Anlage BU 12 hat der Käufer zur Kenntnis genommen.

### **13.3 Lastenfreiheit**

Der Grundbesitz wird lastenfrei – mit Ausnahme der Rechte Abteilung II lfd. Nr. 3-6 – verkauft, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand gegebenenfalls mit weiteren Dienstbarkeiten und Reallasten belastet werden kann, und zwar mit Ver- und Entsorgungsrechten, nachbarrechtlichen Dienstbarkeiten und Rechten zum Schutz der Gemeinschaftsanlagen. Der Käufer nimmt dies an.

### **13.4 Verjährungsfrist**

Die Verjährungsfrist der Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln am Bauwerk und der diesbezüglichen Werkleistungen beträgt fünf Jahre ab Abnahme. Wegen Sachmängeln am Grundstück vereinbaren die Vertragsteile hiermit eine Verjährungsfrist von zwei Jahren ab Abnahme, wegen Sachmängeln an neuen beweglichen Sachen (Küche und Einbauschränke) von zwei Jahren ab Übergabe des Sondereigentums.

### **13.5 Verschlechterung aufgrund Abnutzung**

Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass Verschlechterungen aufgrund normaler Abnutzung keinen Sachmangel darstellen; dies gilt insbesondere für Teile und technische Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

### **13.6 Herausgabe von Bauunterlagen**

Der Verkäufer wird die den Bau betreffenden Unterlagen in Erfüllung seiner Verpflichtung zu § 650 n BGB, spätestens mit Fertigstellung des Vertragsgegenstandes an den WEG-Verwalter übergeben.

Die Parteien sind darüber einig, dass mit der Herausgabe der Unterlagen an den WEG-Verwalter als Sachwalter sämtlicher Sondereigentümer diese Herausgabeverpflichtung erfüllt ist.

Nach Herausgabe an den WEG-Verwalter kann der Käufer, nach vorheriger Terminabsprache mit diesem, die Unterlagen dort einsehen und auf seine Kosten kopieren.

Die Parteien gehen davon aus, dass vor diesem Zeitpunkt eine Herausgabe nicht notwendig ist, da die öffentlich-rechtlichen Nachweise gegenüber Behörden von dem Bauträger unmittelbar geführt werden.

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass vor Fertigstellung des Objektes im Übrigen eine Herausgabe von Unterlagen an Dritte nicht vereinbart ist.

### **13.7 Betreten der Baustelle**

Der Käufer ist vor der Übergabe des Vertragsobjektes nicht berechtigt, in den Bauablauf einzugreifen, Weisungen auf der Baustelle zu erteilen oder das Hausrecht auf der Baustelle auszuüben. Das Betreten der Baustelle durch den Käufer ist nur in Begleitung eines Mitarbeiters des Verkäufers oder eines von ihm Beauftragten nach vorheriger Zustimmung des Verkäufers zulässig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Solche Besichtigungen hat Käufer nach Art und Zahl schonend auszuüben.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung für Unfälle bei Arbeiten, die nicht von ihm unmittelbar in Auftrag gegeben sind.

### **13.8 Haftung**

Die Haftung des Verkäufers

- für Schäden aus der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (z. B. Einhaltung anerkannter Regeln der Bautechnik) und
- für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen und
- für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen

wird jedoch durch die in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen ausdrücklich nicht berührt, so dass dem Käufer in diesen Fällen alle gesetzlichen Rechte und Ansprüche mit den gesetzlichen Verjährungsfristen zustehen. Hierbei steht einer Pflichtverletzung des Verkäufers die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

### **13.9 Haftungsausschluss vorvertraglicher Informationen**

Vorvertragliche Angaben des Verkäufers über den Vertragsgegenstand, insbesondere in Anzeigen und Exposés sowie insbesondere Visualisierungen, sind unverbindlich und werden nicht Inhalt dieser Urkunde.

Sie begründen keine vertragliche Haftung des Verkäufers, wenn sie nicht in dieser Urkunde mitaufgenommen wurden.

## **14. Eintritt in die Eigentümergeinschaft**

### **14.1 Rechtsnachfolge**

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen. Ein Hausgeld für das Vertragsobjekt hat bis zum Besitzübergang der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

Nach Ablauf des betreffenden Wirtschaftsjahres erstellt die Hausverwaltung im Rahmen der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes die Hausgeldabrechnung zur Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung. Gleichzeitig erfolgt im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer eine Abrechnung des Wirtschaftsjahres anteilig zum Stichtag des Nutzen-/Lastenüberganges. Der Käufer willigt bereits jetzt in die direkte Auszahlung eines eventuellen Guthabens des Verkäufers durch die Hausverwaltung an den Verkäufer ein.

### **14.2 Höhe des Hausgeldes/der Vorauszahlungen**

Der Vorschuss auf das Hausgeld beträgt voraussichtlich **?? EUR monatlich. Dem liegt der Wirtschaftsplan Anlage BU 11 zu Grunde.**

Hiervon entfallen:

1. auf die Wohnung: **?? EUR (Vertragsgegenstand zu 2.1)**
2. auf den Stellplatz: **?? EUR (Vertragsgegenstand zu 2.2)**

### **14.3 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

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

### **14.4 Vollstreckbare Ausfertigung**

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

### **14.5 Eintritt in sonstige Verträge**

Geplant ist, dass ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher, die WEG vertragliche Vereinbarungen wegen der Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstands gemäß dem Inhalt der Baubeschreibung abschließt und hierfür die insoweit zu beliefernden Übergabestationen errichtet. Dies betrifft folgende Versorgung:

- Strom, Wasser, Abwasser,
- Abrechnungs- und Ablesedienste für Wärme und Wasser,
- Notrufe, Aufzug und Aufzugswartung.

Der Notar hat angeregt, die konkreten Vertragstexte zum Gegenstand dieses Bauträgervertrages zu machen. Nach Angabe stehen diese derzeit noch nicht fest; die Beteiligten vereinbaren aber, dass der jeweils noch abzuschließende Vertrag im Interesse der Erwerber folgende Eckpunkte zu enthalten hat:

- Der Vertrag hat den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen; dies gilt insbesondere hinsichtlich Mindestlaufzeit und Preisanpassung;
- Die Tarifkonditionen dürfen im Vergleich zu Anlagen vergleichbarer Art und Größe nicht unangemessen sein;

Der WEG dürfen keine unüblichen Verpflichtungen auferlegt werden.

Die WEG ist berechtigt, den konkreten Inhalt des jeweils abzuschließenden Vertrags unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben nach billigem Ermessen zu bestimmen. Der Erwerber wurde auf die damit verbundenen Rechtsfolgen hingewiesen, dass

- die WEG für eine bestimmte Mindestlaufzeit an bestimmte Anbieter und an den jeweiligen Vertrag gebunden sein wird;
- aufgrund des jeweiligen Vertrags die Verpflichtung zur Bestellung von Dienstbarkeiten oder Reallasten gegenüber dem entsprechenden Anbieter bestehen kann.

Soweit der jeweilige Vertrag zunächst vom Bauträger abgeschlossen wurde, hat die WEG mitzuwirken. Etwaige Einmalkosten im Zuge der Vertragsabschlüsse sind jedoch in jedem Falle vom Bauträger alleine zu entrichten.

Der Verwaltervertrag der Gemeinschaft der GdWE, Anlage BU 10 ist Käufer bekannt.

Der Erwerber ermächtigt den Bauträger zur Abgabe und Entgegennahme von allen zum Abschluss bzw. zur Überleitung dieser Verträge zweckdienlichen Erklärungen. Der Bauträger soll von vorstehender Ermächtigung nur Gebrauch machen, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten sind. Bei einer Weiterveräußerung hat der Käufer seinem Rechtsnachfolger diese Verpflichtung bzw. nach Vertragsübernahme das Vertragsverhältnis mit dem entsprechenden Anbieter mit allen Rechten und Pflichten weiterzugeben; er hat diese hierbei zu verpflichten, ihre Rechtsnachfolger entsprechend zu binden.

### **15. Rücktrittsrecht**

Der Käufer ist darauf hingewiesen, dass dem Verkäufer im Falle des Zahlungsverzuges die gesetzlichen Rücktrittsrechte zustehen. Das Rücktrittsrecht kann nur schriftlich ausgeübt werden.

### **16. Abwicklung, Vollmachten**

#### **16.1 Notarauftrag/Vollmacht**

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 beliebig in Teilvollzug 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.

#### **16.2 Behördliche Auflagen**

Wenn und soweit Behörden im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Auflagen für die Errichtung des Gebäudes machen sollten, verpflichtet sich der Käufer zur Einhaltung der sich daraus ergebenden Beschränkungen.

Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Vertragsobjekts und/oder der Gesamtanlage erforderlich sind, ist der Käufer verpflichtet, deren Errichtung und dauernden Betrieb zu dulden und zu gestatten, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die zur Instandhaltung und eventuellen Erneuerung erforderlich sind; entsprechende Dienstbarkeiten sind von ihm zu bestellen oder zu übernehmen. Diese Verpflichtungen bestehen nur, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Vertragsobjekts nicht beeinträchtigt wird.

### **16.3 Verkäufervollmacht**

Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht,

- ihn bei der Beurkundung von Nachträgen zur Auflassung des Vertragsgegenstandes, d.h. bei der Durchführung der Eigentumsumschreibung, umfassend zu vertreten, und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
- die o.g. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu beliebig zu ändern und zu ergänzen,
- Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrtrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor Rechten in Abt. III des Grundbuchs zu verschaffen, in diesem Zuge können auch Dienstbarkeiten auf Nachbargrundstücken geändert werden,
- diesen Kaufvertrag sowie etwa durch Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen - bei wirtschaftlicher Betrachtung - Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, dürfen nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden. Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer dem Verkäufer gegenüber zur Mitwirkung bei Änderungen auch verpflichtet. Von dieser Vollmacht kann nur vor den Notaren Alexander Stelter oder Sabine Brückner Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen haben.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im vertragsgegenständlichen Anwesen auf etwaige Käufer.

### **16.4 E-Mail-Korrespondenz**

Der Käufer teilt seine Email-Adresse wie folgt mit:

??

Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis,

- dass der Notar nach seiner Wahl die künftige Korrespondenz im Rahmen der Abwicklung dieses Kaufvertrags und der etwaigen Kaufpreisfinanzierung mit den Vertragsparteien auch per E-Mail abwickeln kann, soweit gesetzlich oder vertraglich nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist;
- dass Käufer und Verkäufer im Rahmen der Vertragsabwicklung per E-Mail-korrespondieren.

*Zusatzbaustein inländische Postzustelladresse:*

*Käufer bestimmt als inländische Postzustelladresse:*

**??**

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

*Zusatzbaustein gemeinsame Anschrift – bei mehreren Käufern mit unterschiedlichen Anschriften:*

*Für per Post versandte Nachrichten / Unterlagen benennen beide Käufer einheitlich als Korrespondenzadresse:*

**??.**

## **17. Hinweise**

Der Notar hat insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; der Vertrag kann andernfalls unwirksam sein.
- Die Eigentumsumschreibung ist erst möglich nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen und der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.
- Der Grundbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere noch nicht gezahlte Erschließungskosten; beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für Grunderwerbsteuer und Kosten bei Notar und Grundbuchamt.
- Die Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentumsübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung bringen Gefahren mit sich. Wegen des Fertigstellungsrisikos bleibt es bei der in der Makler- und Bauträgerverordnung vorgesehenen Zahlungsweise nach Baufortschritt.
- Eine steuerliche Beratung oder Prüfung hat der Notar nicht übernommen.
- Die Mitteilung der steuerlichen ID der Parteien ist, soweit vorhanden, Voraussetzung für die Durchführung der Urkunde.

Der Verkäufer weist auf folgendes hin:

- Der Verkäufer ist weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## **18. Durchführungsvollmacht**

### **18.1 Vollmachtserteilung**

Die Beteiligten bevollmächtigen die Mitarbeiter der Notare Alexander Stelter und Sabine Brückner, und zwar

- a) Frau Yvonne Danziger,
- b) Frau Jessica Krenz-Hansel,
- c) Frau Joanna Klimowicz,
- d) Frau Claudia Lorbeer,
- e) Frau Melanie Schramm,
- f) Frau Irina Bundin,

alle geschäftsansässig Budapester Str. 31, 10787 Berlin,

und zwar jede für sich allein in ihrem Namen sämtliche zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen, auch Grundschuldbelastungen gemäß Ziffer 19. 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.

Die Notare Alexander Stelter und Sabine Brückner sind über die oben Benannten hinaus berechtigt, weitere Notariatsangestellte als Durchführungsbevollmächtigte durch notarielle Eigenurkunde zu benennen.

### **18.2 Vollmachtsumfang**

Die Vollmacht berechtigt auch zu jedweder Ergänzung und Änderung des Kaufvertrages, insbesondere bei etwaigen Beanstandungen durch das Grundbuchamt. Insoweit gilt die Vollmacht ausdrücklich auch für eine Änderung des Vertragsgegenstandes, soweit sich die Miteigentumsanteile der Wohnungen geändert haben oder die Eintragungsgrundlage der Teilungserklärung geändert ist.

### **18.3 Überwachungspflicht des Notars**

Die Bevollmächtigten werden auf Weisung der Notare Alexander Stelter oder Sabine Brückner tätig. Sie sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor den Notaren Alexander Stelter und Sabine Brückner Gebrauch gemacht werden. Der Notar soll die Beteiligten vor Gebrauch der Vollmacht hören, sofern materielle Änderungen zu besorgen sind. Die Beteiligten erhalten von den in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen die vollständige Urkunde stets in Ablichtung. Die Vollmacht gilt auch für Erklärungen nach Ziffer 16. dieser Urkunde mit der Maßgabe, dass nur die Notare Alexander Stelter oder Sabine Brückner, nicht das Grundbuchamt, die Einhaltung der Rechte des Käufers zu prüfen haben.

#### **18.4 Wirksamkeitsdauer der Vollmacht**

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

### **19. Belastungsvollmacht**

#### **19.1 Vollmachtsumfang**

Der Verkäufer erteilt dem Käufer unwiderruflich Vollmacht, mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, für ihn alle Erklärungen abzugeben, die mit der Belastung des Vertragsgegenstandes mit einem oder mehreren Grundpfandrechten zugunsten eines oder mehrerer Grundpfandrechtsgläubiger erforderlich sind, einschließlich der Unterwerfung des Vertragsgegenstandes unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO sowie die Abgabe erforderlicher Rangänderungserklärungen, insbesondere den Rangrücktritt für die heute bewilligte Auflassungsvormerkung.

Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass schon vor Eigentumsumschreibung der Vertragsgegenstand mit Grundpfandrechten in unbegrenzter Höhe zuzüglich 20 % Zinsen p.a. und 15 % Nebenleistungen belastet wird, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde von den Beteiligten die unter Ziffer 19.2 folgenden Sicherungsbestimmungen wiedergegeben werden:

#### **19.2 Sicherungsbestimmungen**

##### **19.2.1 Sicherungsabrede**

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Er erkennt mit Annahme der Grundsuld an, dass er, soweit er nicht geleistet hat, zur Herausgabe und Löschung verpflichtet ist. Hat er Teilbeträge geleistet, ist er im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages Zug-um-Zug gegen Rückzahlung zur Herausgabe und Löschung verpflichtet. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

##### **19.2.2 Zahlungsanweisung**

Zahlungen sind ausschließlich gemäß Ziffer 7. dieser Urkunde nach den dortigen Bestimmungen zu leisten.

##### **19.2.3 Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**

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

### **19.3 Ausübung, Wirksamkeit**

Die Belastungsvollmacht darf nur ausgenutzt werden, soweit die Grundpfandrechtsurkunde vorstehende Ziffern 19.2.1 bis 19.2.3 wörtlich oder zumindest sinngemäß wiedergibt oder die Notare Alexander Stelter oder Sabine Brückner in der Urkunde die vollständige Kaufpreiszahlung gemäß Ziffer 19.2.1 bestätigen.

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

### **19.4 Überwachung durch den Notar**

Die Voraussetzung der Ausübung des Gebrauchs der Belastungsvollmacht gemäß Ziffern 19.2 und 19.3 haben ausschließlich die Notare Alexander Stelter oder Sabine Brückner, nicht das Grundbuchamt, zu überprüfen. Von dieser Belastungsvollmacht darf nur anlässlich von Beurkundungen bei den Notaren Alexander Stelter oder Sabine Brückner Gebrauch gemacht werden.

### **19.5 Fortbestand des Grundpfandrechtes**

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird **bewilligt**.

### **19.6 Vorlagesperre**

Die Notare Alexander Stelter und Sabine Brückner dürfen das Original, Ausfertigungen oder beglaubigte Ablichtungen dieser Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst herausgeben, wenn ihnen das Kreditinstitut bestätigt hat, dass es die Vorgaben zu Ziffern 19.2.1 bis 19.2.3 beachten und entsprechend verfahren wird. Auch diese Voraussetzung ist nicht vom Grundbuchamt zu prüfen.

### **19.7 Grundpfandrechtsgläubiger**

Grundpfandrechtsgläubiger im Sinne dieser Belastungsvollmacht sind:

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

### **19.8 Durchführungsbevollmächtigte**

Die Beteiligten bevollmächtigen die in Ziffer 18.1 genannten Mitarbeiter der Notare Alexander Stelter und Sabine Brückner, auch in ihrem Namen Grundschuldbelastungen im Rahmen dieser Ziffer 19. nebst erforderlichen Rangrücktrittserklärungen und einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu bewilligen und deren Eintragung zu beantragen.

Die Beteiligten bevollmächtigen die in Ziffer 18.1 genannten Mitarbeiter der Notare Alexander Stelter und Sabine Brückner auch, den Käufer der Zwangsvollstreckung in sein persönliches Vermögen zu unterwerfen und Schuldanerkenntnisse und Zweckbestimmungserklärungen abzugeben, sofern dies im Rahmen von Finanzierungsgrundpfandrechten durch den Gläubiger gefordert ist.

Der Notar erläuterte, dass der Gebrauch der Durchführungsvollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten nach Anweisung der Notarkammer ein Ausnahmefall sein soll, da der Verbraucher an der Beurkundung persönlich teilnehmen können soll.

Sofern der Käufer an der Beurkundung zur Bestellung des Grundpfandrechtes nicht teilnehmen kann, erklärt er sich schon jetzt mit der Beurkundung des Finanzierungsgrundpfandrechts in Ausübung der Belastungs- und Durchführungsvollmacht für die Mitarbeiter des abwickelnden Notars einverstanden unter der Voraussetzung, welche von dem Grundbuchamt nicht zu prüfen ist, dass er dem Notar noch einmal einen gesonderten schriftlichen Auftrag erteilt, in dem er erklärt, dass

- das Widerrufsrecht gemäß §§ 495, 355 BGB hinsichtlich des Verbraucherdarlehensvertrages nicht mehr ausgeübt werden kann und
- ihm der Inhalt des Grundschuldbestellungsformulars bekannt ist und
- er hinsichtlich des Inhalts des Grundschuldbestellungsformulars keine Änderungswünsche mit dem Darlehensgeber vereinbart hat und
- er einer nochmaligen notariellen Belehrung nicht bedarf, da er die ihm in heutiger Urkunde erteilten Belehrungen hinsichtlich der Finanzierungsgrundschulden verstanden hat und für ausreichend hält,
- ihm die Bedeutung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger in dinglicher und persönlicher Hinsicht hinreichend erklärt worden sei.

## **20. Mehrere Käufer??**

### **20.1 Haftung der Käufer**

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

### **20.2 Gläubigerschaft der Käufer**

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

### **20.3 Vollmacht**

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

Die Vollmacht berechtigt auch zu folgenden Erklärungen und Rechtshandlungen:

### **2.3.1**

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

### **2.3.2**

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

### **2.3.3.**

Erklärung von Ehegattenzustimmungen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

Die Vollmacht erlischt mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

## **21. Schlussbestimmungen**

### **21.1 Kosten allgemein**

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Durch eine etwaige Lastenfreistellung veranlasste (Mehr-)Kosten trägt der Verkäufer.

### **21.2 Kosten Identitätserklärung**

Der Notar erläuterte die gesondert entstehenden Kosten einer Identitätserklärung zur Feststellung des Kaufgegenstandes nach Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum. Grundsätzlich ist eine Feststellung der Übereinstimmung des Kaufgegenstandes mit dem Grundbuch nicht notwendig, soweit Übereinstimmung zwischen dem Kaufvertrag und dem in ihn bezuggenommenen Urkunden und den späteren Beständen des Grundbuches, die zur Teilung führten, gegeben ist.

Sind Änderungen zwischen Kaufvertragsurkunde und den in Bezug genommenen Urkunden bis zur Aufteilung im Grundbuch erfolgt, ist eine Feststellung notwendig.

Da Grundbuchämter zu dieser Rechtsfrage unterschiedliche Verfahrensweisen und Rechtsauffassungen haben, kann eine Identitätserklärung zur Feststellung des Kaufgegenstandes ggf. nicht erforderlich sein oder ein Verzicht auf die Identitätsfeststellung zu Verzögerungen führen, wenn es als erforderlich erachtet wird.

Der Notar empfiehlt jedoch die Beurkundung einer Identitätsfeststellung zu gegebener Zeit mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass hierfür ggf. überflüssige Kosten entstehen können.

Zum Zwecke der Sicherung der Beschleunigung der Angelegenheit, wünschen die Parteien ausdrücklich, die unmittelbare Erklärung einer Identitätsfeststellung nach Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Grundbuch, um den Vollzug zu beschleunigen.

### **21.3 Notare**

Soweit in dieser Urkunde dem amtierenden Notar

- Aufträge erteilt werden;
- Ermächtigungen gewährt werden;
- Vollmachten erteilt werden;
- oder Erklärungen nur vor dem amtierenden Notar ausgeübt werden dürfen oder sollen,

gilt dies sinnentsprechend stets auch für die mit dem amtierenden Notar in Sozietät stehende Notarin Sabine Brückner sowie seinem Vertreter im Amt.

#### **21.4 Übermittlungsanweisungen an den Notar**

Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis, dass der Notar die in Durchführung dieses Vertrages zu erteilenden Ablichtungen sowie die Korrespondenz hierüber ausschließlich in elektronischer Form abwickelt, soweit gesetzlich oder vertraglich nicht eine andere Übermittlungsart zwingend vorgeschrieben ist. Die Parteien erhalten auf Aufforderung alternativ die Korrespondenz per Post und Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen in gehöriger Form.

#### **22. Datenschutz**

Die Beteiligten haben vor Beurkundung eine Datenschutzbelehrung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO erhalten und bestätigen ihr Einverständnis mit dieser. Der Vertrag wird zur Durchführung desselben allen beteiligten Institutionen angezeigt, wovon die Beteiligten Kenntnis haben.

\*\*\*\*\*

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