

**UR Nr.        W / 2010**  
**vom 21.10.2010**  
sa

## **K a u f v e r t r a g**

Heute, den einundzwanzigsten Oktober zweitausendzehn,  
- 21. Oktober 2010 -,  
erschieden vor mir,

**Martina W u r m**,

Notarin in München, an der Amtsstelle in 80469 München, Frauenstraße 6:

1. Herr Dr. Martin **Stumpf**, geboren am 29.06.1974,  
wohnhaft in 86949 Windach, Mühlbachstraße 10,  
nach Angabe verheiratet und im gesetzlichen Güterstand der Zuge-  
winngemeinschaft lebend,  
  
- nachstehend als "Verkäufer" bezeichnet -;
2. Herr Dragan **Vasiljevic**, geboren am 30.10.1974,  
Kfz.-Mechaniker,  
bosnischer Staatsangehöriger,  
und dessen Ehefrau,  
Frau Mira **Vasiljevic**, geborene Maric,  
geboren am 11.10.1978, Rechtsanwaltsgehilfin,  
bosnische Staatsangehörige,  
wohnhaft in 80637 München, Landshuter Allee 120,  
nach Angabe ohne Ehevertrag verheiratet,  
  
- nachstehend als "Käufer" bezeichnet -.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer amtlichen mit  
Lichtbild versehenen Ausweispapiere.

Der Käufer besitzt nach seinen Angaben die bosnische Staatsangehörig-  
keit. Der Käufer ist nach seinen Angaben und meiner, des Notarvertreters,  
Überzeugung der deutschen Sprache hinreichend kundig, sodass die Zu-  
ziehung eines Dolmetschers nicht erforderlich war und von den Beteiligten  
auch nicht gewünscht wurde. Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass  
für nachstehenden Kaufvertrag deutsches Recht zur Anwendung kommt.  
Der Käufer unterwirft sich insoweit der deutschen Gerichtsbarkeit.

Nach Belehrung erklären die Vertragsteile, dass bei dem heutigen Rechtsgeschäft der Verkäufer und der Käufer nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handeln und sie vor Beurkundung einen Vertragsentwurf unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von 2 Wochen nach § 17 Abs. 2 a) Nr. 2 BeurkG erhalten haben.

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkundete ich ihren Erklärungen entsprechend bei ihrer gleichzeitigen Anwesenheit, was folgt:

### I. **Grundbuch- und Sachstand**

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts München für  
**Pasing Blatt 25926**  
ist der Verkäufer als Alleineigentümer folgenden Wohnungseigentums der Gemarkung eingetragen:

1/13 Miteigentumsanteil an einem  
13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Fl. Nr. 110 Institutstraße 10, 10a, 10b, 10c,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,2268 ha,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichneten Mehrfachparkergarage.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

- 1/1 Gemeinderecht -

Das vorbezeichnete Teileigentum ist im Grundbuch in Abteilung II und III wie folgt belastet:

#### Abteilung II:

- lfd. Nr. 1:  
Einlegung von städtischen Entwässerungsleitungen, eines betonierten Prüfschachts und eines Einlaufbauwerks mit Absperrschieber, sowie Benützungsrecht - an FlstNr. 115 und 110 für Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 2  
Geh- und Fahrrecht (zum Transport der Abfallcontainer und Instandhaltung und -setzung des Gebäudes des herrschenden

Grundstücks) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlstNr. 118/3;

- lfd. Nr. 3:  
Kinderspielfeldbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlstNr. 110/2 und 112;
- lfd. Nr. 4:  
Kinderspielfeldbenutzungsrecht für die Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 5:  
Tiefgaragenabstellplatzbenutzungsrecht hinsichtlich der Stellplätze Nr. 81, 82, 87, 88 für den jeweiligen Eigentümer von FlstNr. 110/2;
- lfd. Nr. 6:  
Tiefgaragenabstellplatzbenutzungsrecht hinsichtlich der Stellplätze Nr. 81, 82, 87, 88 für die Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 7:  
Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlstNr. 110/2 und 112;
- lfd. Nr. 8:  
Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 110/2;
- lfd. Nr. 9:  
Feuerwehrezufahrts- und -aufstellungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 110/2;
- lfd. Nr. 10:  
Abstandsflächenbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 112 (gelbe Fläche);
- lfd. Nr. 11:  
Abstandsflächenbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 112 (schwarz schraffiert);
- lfd. Nr. 12:  
Abstandsflächenbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 110/2;
- lfd. Nr. 13 bis 25 gelöscht;
- lfd. Nr. 26 bis 38 betrifft nicht den heute verkauften Grundbesitz;
- lfd. Nr. 39:  
Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:  
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB,

Abteilung III:

- EUR 100.000,00 Grundsuld für die BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, Hameln; Gesamthaft in Blatt 25872, 25926.

Diese Grundschulden wird mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Grundbuch gelöscht, insoweit wird auf Absatz IV. und VIII. dieser Urkunde verwiesen.

2. Mit dem vorbezeichneten Miteigentumsanteil des Verkäufers ist das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4 in der Mehrfachparkergarage Nr. 86 in der Tiefgarage verbunden. Dieser Stellplatz ist vermietet. Der Käufer tritt in der heutigen Urkunde in den Mietvertrag ein.

## **II.** **Verkauf**

Der Verkäufer verkauft hiermit den 1/13 Miteigentumsanteil an dem in Abschnitt I. näher bezeichneten Teileigentum samt allen Rechten, Pflichten und gesetzlichen Bestandteilen, an den Käufer in Errungenschaftsgemeinschaft nach bosnischen Recht.

Der Verkäufer versichert, dass das vorstehende Rechtsgeschäft keine Verfügung über sein wesentliches Vermögen darstellt, sodass eine Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB nicht erforderlich ist.

## **III.** **Auflassung, Auflassungsvormerkung** **und Rangvorbehalt**

1. Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Abschnitt I. näher bezeichneten Vertragsobjekt nach Maßgabe von Abschnitt II. auf den Käufer übergeht. Diese Einigung enthält jedoch keine Eintragungsbewilligung.

Verkäufer und Käufer erteilen der Notarin unwiderruflich Vollmacht, die Eintragung der Auflassung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Notarin wird angewiesen, erst dann die Eintragung der Auflassung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihr die Zahlung des Kaufpreises entweder vom Verkäufer bestätigt bzw. vom Käufer nachgewiesen worden ist. Dies ist gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer vorerst, eine Vormerkung gemäß § 883 BGB

an dem in Abschnitt I der Urkunde aufgeführten Grundbesitz im angegebenen Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis einzutragen.

Die Vormerkung beantragen die Beteiligten Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung zu löschen, vorausgesetzt, dass ohne Zustimmung des Käufers keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine Eintragungsanträge vorliegen, wodurch seine Rechte beeinträchtigt werden.

3. Im Hinblick auf die Rangherstellung der vorgesehenen Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers wird folgendes vereinbart:

Die Vertragsteile **bewilligen** und **beantragen** weiter bei der Vormerkung die Eintragung eines Rangvorbehalts des Inhalts, dass die Eintragung von Grundschulden/Hypotheken für beliebige Gläubiger bis zur Höhe des Kaufpreises samt Jahreszinsen bis zu 20 % seit heute und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % des Grundpfandrechtsbetrages im Vorrang vor der Vormerkung vorbehalten bleibt, jedoch nur für solche Grundpfandrechte, die vom Erwerber in Ausübung der in dieser Urkunde erteilten Vollmacht bewilligt werden.

4. Die amtierende Notarin soll von allen Eintragungen, die aufgrund dieser Urkunde erfolgen, Vollzugsmittel erhalten.

#### **IV.** **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **€ 14.500,00**  
- in Worten: Euro vierzehntausendfünfhundert -.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Bestätigung (Einschreiben-Rückschein) der Notarin an den Käufer, dass

- a) die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch im Rang nach den derzeit eingetragenen bzw. unter Mitwirkung des Käufers zur Eintragung kommenden Rechten eingetragen ist,
- b) die Lastenfreistellung gesichert ist. Grundlage hierfür ist, dass der Kaufpreis zur Lastenfreistellung und zur Erfüllung etwaiger damit verbundener Treuhandauflagen ausreicht. Hierzu vereinbaren die Vertragsteile was folgt:

Soweit ein derzeit im Grundbuch eingetragener Grundpfandrechtsgläubiger die Lastenfreistellung von Bezahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages abhängig macht und/oder die Übersendung unter Treuhandauflagen erfolgen die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind, ist der

Käufer berechtigt und verpflichtet, den erforderlichen Ablösungsbetrag und/oder die zur Erfüllung der Treuhandauflagen erforderlichen Mittel unmittelbar an den Grundpfandrechtsgläubiger bzw. die Berechtigten, unter Anrechnung auf den geschuldeten Kaufpreis zu überweisen. Die Notarin wird beauftragt, soweit ihr von Grundpfandrechtsgläubigern Ablösungsbeträge mitgeteilt werden, diese sowie etwaige Treuhandauflagen in Abschrift an den Käufer weiterzuleiten.

Die Notarin und der Käufer sind nicht berechtigt und nicht verpflichtet, die Berechtigung von Ablösebeträgen zu überprüfen.

Von der Notarin wurde darauf hingewiesen, dass die Hinterlegung des eingeschriebenen Briefes mit Rückschein bei der Poststelle als Zugang beim Käufer gleichsteht.

Der Kaufpreis ist soweit nicht zur Lastenfreistellung benötigt, auf das Konto des Verkäufers bei der INGDiBa, (BLZ 500 105 17) und zwar auf dem Konto Nr. 5530494339 zu bezahlen.

Der Käufer kommt in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung der Notarin den Kaufpreis zahlt. Es gelten die gesetzlichen Verzugszinsen p. a. Die Zinsen sind mit dem Kaufpreis zu entrichten. Die Notarin hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 % Punkte über den Basiszinssatz beträgt, mithin derzeit 5,12 % jährlich, und sich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres verändern kann.

#### **V.** **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Wegen des Kaufpreisanspruches unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheits-erfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, Zinsen ab Vertragsunterzeichnung als geschuldet.

Dem Verkäufer kann nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung der Notarin ohne Nachweis der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilt werden.

## **VI.** **Besitzübergang**

Die Besitzübergabe erfolgt am ersten des jeweiligen Monats der der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt. Nutzungen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung, gehen vom gleichen Zeitpunkt an auf den Käufer über.

## **VII.** **Erschließungskosten**

Die Kosten für bis Besitzübergang erstellte Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB und Abgaben nach dem Bayer. KAG trägt der Verkäufer. Der Verkäufer versichert, dass alle Erschließungsbeiträge für die derzeit bestehenden Anlagen voll bezahlt sind. Ab Besitzübergang zu erstellende Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Käufers.

## **VIII.** **Rechtsmängelhaftung/Vermietung**

1. Der Verkäufer schuldet den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und Freiheit des Grundbesitzes von Rechten Dritter, soweit solche in dieser Urkunde nicht ausdrücklich vom Käufer übernommen werden. Er schuldet nicht Freiheit von altrechtlichen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten. Der Verkäufer versichert, dass ihm vom Bestehen solcher Rechte nichts bekannt ist.
2. Der Käufer hat Kenntnis von den in Abteilung II eingetragenen Rechten und übernimmt dieses zur weiteren Duldung und Beachtung.

Im Übrigen verpflichtet sich der Verkäufer zur Lastenfreistellung. Gläubigererklärungen wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Käufer.

3. Nach Angabe des Verkäufers ist das Vertragsobjekt vermietet.

Die Vereinbarungen zwischen dem Verkäufer und dem Mieter sind dem Käufer bekannt.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass im Innenverhältnis der Käufer abweichend von §§ 566, 578 BGB bereits mit dem Besitzübergang in die Mietverhältnisse nach den gültigen Vereinbarungen eintritt.

Außerdem tritt der Verkäufer seine Ansprüche gegen die Mieter ab Besitzübergang an den Käufer ab und erteilt ihm Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bis zum Eigentums-

übergang gegenüber den Mietern uneingeschränkt, aber nur auf eigene Kosten, zu vertreten; Unter- oder Prozessvollmacht kann erteilt werden.

4. Käufer und Verkäufer ist bekannt, dass die Vorlage eines Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung vor Vertragsabschluss zu erfolgen hat bzw. verlangt werden kann.

### **IX.** **Sachmängelhaftung**

Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt. Es wird verkauft wie es heute liegt und steht. Sonstige Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Pflichtverletzungen, insbesondere wegen eines Sachmangels des Grundstücks, des Gebäudes, der mitveräußerten beweglichen Gegenstände sowie der Richtigkeit des Flächenmasses sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer versichert, dass ihm vom Vorhandensein versteckter Mängel nichts bekannt ist. Eine bestimmte Bau- und Bodenbeschaffenheit oder Verwertbarkeit des Vertragsobjekts wird nicht vereinbart.

Der Verkäufer tritt an den jeweiligen Käufer alle ihm in Ansehung des jeweiligen Vertragsobjekts gegenüber Dritten zustehenden Gewährleistungs- und Ersatzansprüche, aufschiebend bedingt mit vollständiger Kaufpreiszahlung, ab.

### **X.** **Rücktrittsrecht**

Für den Rücktritt gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

### **XI.** **Genehmigung und Vollmacht**

1. Die Notarin wird beauftragt, die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen oder Negativzeugnisse unter Fertigung eines Entwurfes zu beantragen und in Empfang zu nehmen. Diese sollen mit dem Eingang bei der Notarin allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Die Notarin wird weiter beauftragt, sämtliche zur Freistellung von nicht übernommenen Belastungen erforderlichen Erklärungen unter Übersendung eines auftragsgemäß gefertigten Entwurfs einzuholen.



Zur Entgegennahme von ablehnenden Bescheiden oder Bescheiden unter Auflagen ist sie nicht befugt. Diese sind den Vertragsteilen direkt zuzustellen, die sich verpflichten der Notarin, eine Kopie zu überlassen.

2. Die amtierende Notarin wird ermächtigt und beauftragt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen, ohne Beschränkungen auf die gesetzliche Vollmacht des § 15 GBO.

## **XII.** **Hinweise**

Die Beteiligten wurden unter Anderem hingewiesen:

- a) darauf, dass das Eigentum auf den Käufer erst mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch übergeht, und dass diese Eintragung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und etwa notwendiger Genehmigungen möglich ist,
- b) auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsteile für die Kosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer,
- c) auf die Folgen einer unrichtigen Kaufpreisangabe und nicht beurkundeter Nebenabreden,
- d) auf die Forthaftung des Vertragsbesitzes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag, - hierzu versichert der Verkäufer, dass keinerlei Rückstände bestehen - ,
- e) auf die Forthaftung für die im Grundbuch eingetragenen Belastungen bis zur Freistellung durch die Berechtigten,
- f) auf die Bestimmungen des § 23 des Einkommensteuergesetzes. Eine steuerliche Beratung hat die Notarin nicht übernommen, eine solche jedoch empfohlen.

## **XIII.** **Mitwirkungsverpflichtung und Belastungsvollmacht** **bei Grundpfandrechtsbestellungen**

1. Der Verkäufer - als derzeitiger Eigentümer - verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten, die zur Finanzierung des Vertragsobjekts erforderlich sind, mitzuwirken und die notwendigen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt zu stellen.  
Eine persönliche Schuldverpflichtung des Verkäufers darf jedoch damit nicht verbunden sein.

Der Verkäufer ist berechtigt, die Mitwirkung zu verweigern, falls die Gesamtfinanzierung des Kaufpreises nicht gesichert ist.

2. Der Verkäufer erteilt dem Käufer, mehrere Käufer erteilen sich gegenseitig, jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, V o l l m a c h t zu seiner uneingeschränkten Vertretung bei der Belastung des Vertragsbesitzes mit Grundpfandrechten zugunsten beliebiger Gläubiger bis zur Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe, sowie alle erforderlichen Rangerklärungen und die Zweckbestimmungserklärung abzugeben.  
Die Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe von Schuld-  
anerkennnissen in der vorbezeichneten Höhe, einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Der Käufer ist berechtigt, den Vertragsbesitz der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Eine persönliche Haftung des Verkäufers kann nicht vereinbart werden. Sie ist ausgeschlossen.

Derartige Grundpfandrechte dürfen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung der tatsächlich vom Gläubiger mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleisteten Zahlungen verwendet werden. Insoweit gilt die Zweckbestimmung als abgeändert.

Der Käufer tritt seinen Anspruch gegen den jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger auf Auszahlung des durch das jeweils bestellte Grundpfandrecht gesicherten Darlehens an den Verkäufer bzw. an den Lastenfreistellungsgläubiger im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit und bis zur Höhe des Kaufpreises ab und weist den Grundpfandrechtsgläubiger an, die Auszahlung auf das Konto des Verkäufers bzw. des Lastenfreistellungsgläubigers, das ihm gesondert bekannt gegeben wird, vorzunehmen.

Der Verkäufer nimmt die Abtretung an.

Derartige, mit Zustimmung des Käufers bestellte Grundpfandrechte werden von diesem bei der Eigentumsumschreibung zur weiteren dinglichen Haftung übernommen.

Etwa entstandene Eigentümerrechte und Ansprüche auf Rückübertragung von Grundpfandrechten werden auf den Käufer in dem in Abschnitt II angegebenen Erwerbsverhältnis übertragen und die Umschreibung im Grundbuch bewilligt.

3. Von der vorstehenden Vollmacht kann nur vor der amtierenden Notarin, ihrem Stellvertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht wer-

den. Die Notarin hat die Beschränkungen im Innenverhältnis sicherzustellen. Klargestellt wird, dass die vorstehende Vollmacht auch den vorbestellten Rangvorbehalt umfasst.

#### **XIV.** **Teilungserklärung**

1. Der Käufer übernimmt für die Zeit ab Besitzübergang alle Rechte und Pflichten des Verkäufers gegenüber Eigentümergeinschaft und Verwalter, soweit es um den Vertragsgegenstand geht. Alle Zahlungen an Eigentümergeinschaft und an Verwalter sowie alle entsprechenden Rückvergütungen für das laufende Wirtschaftsjahr werden zwischen Käufer und Verkäufer in dem Verhältnis geteilt, in welchem die Zeitspanne des laufenden Wirtschaftsjahrs vor dem Besitzübergang zur Zeitspanne des laufenden Wirtschaftsjahrs nach dem Besitzübergang steht, und zwar unabhängig davon, wann die zu bezahlende Leistung erbracht oder beschlossen worden ist.

Wird der Verkäufer oder der Käufer für Schulden der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten nach § 10 Abs. 8 WEG in Haftung genommen, so haftet im Innenverhältnis allein der Verkäufer, soweit die Gegenleistung des Gläubigers vor Besitzübergang erbracht wurde, allein der Käufer, soweit sie ab Besitzübergang erbracht wurde.

2. Soweit außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen, die bis zum heutigen Tage beschlossen sind, den Käufer mit einem Betrag treffen, der höher ist als die auf ihn übertragene Instandhaltungsrücklage, hat der Verkäufer den Käufer hiervon freizustellen.  
Die Notarin wies den Käufer darauf hin, dass er die Möglichkeit hat, beim Verwalter die Beschlussammlung einzusehen. Der Käufer wurde auf § 10 Abs. 3 WEG hingewiesen, wonach rechtsgültige Beschlüsse der Wohnungseigentümer gegen Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers weiterwirken.
3. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, vom Besitzübergang an alle Rechte wahrzunehmen, die mit dem Vertragsgegenstand verbunden sind, insbesondere das Recht, in der Eigentümerversammlung abzustimmen. Sollte eine Bevollmächtigung nach der Gemeinschaftsordnung nicht zulässig sein, verpflichtet sich der Verkäufer sein Stimmrecht entsprechend der Wünsche des Erwerbers auszuüben.
4. Die anteilig angesammelte Instandhaltungsrücklage in Höhe von € \_\_\_\_\_ (per \_\_\_\_\_ Datum) wird Kraft Gesetz auf den Käufer übertragen. Der Käufer beantragt Ausscheidung bei der Grunderwerbsteuerfestsetzung.

5. Die Teilungserklärung lag bei Beurkundung nicht in beglaubigter Abschrift vor. Eine Verweisung konnte deshalb nicht erfolgen. Durch die amtierende Notarin wurden die Vertragsteile über die damit zusammenhängenden rechtlichen Folgen belehrt. Sie bestanden trotzdem auf Beurkundung.

#### **XV.** **Kosten und Abschriften**

Die Kosten dieser Urkunde, evtl. Genehmigungen und des Vollzugs, sowie die anfallende Grunderwerbssteuer und der Lastenfreistellung trägt der Käufer.

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) Ausfertigung
  - das Amtsgericht - Grundbuchamt -;
- b) Beglaubigte Abschriften:
  - der Verkäufer,
  - der Käufer 2 x,
  - der Finanzierungsgläubiger des Käufers;
- c) Einfache Abschriften:
  - das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
  - der Gutachterausschuss.

#### **XVI.** **Salvatorische Klausel**

Unwirksamkeiten im weitesten Sinne und Vertragslücken jeder Art berühren die Wirksamkeit dieser Urkunde im übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen ist diejenige wirksame Bestimmung zu vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.

**Vorgelesen von der Notarin  
von den Beteiligten genehmigt und  
eigenhändig unterschrieben:**