

Diese Urkunde ist in der Urschrift durchgehend einseitig  
beschrieben.



V e r h a n d e l t

zu Berlin am 04.05.2016

Vor dem unterzeichnenden Notar

**Godehard Behnke**

mit dem Amtssitz in Berlin,

Hubertusallee 26, 14193 Berlin

erschienen heute:

1. Herr Simon Jendrzewski,  
geb. am 12.04.1981,  
geschäftsansässig Leipziger Platz 10, 10117 Berlin,

- dem Notar von Person bekannt -

2. Frau Giulia Soldati,  
geb. am 27.07.1977,  
wohnhaft Alboinstraße 59, 12103 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage eines gültigen Personaldokuments -

Der Erschienene zu 1. erklärte vorab:

Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung aufgrund mündlich erteilter Vollmacht für die

**fourreal K8 GmbH & Co KG mit Sitz in Wien,**

eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich zu FN 427713 s,  
Geschäftsanschrift: Bauernmarkt 10/14, 1010 Wien (Österreich),

- nachfolgend „**Verkäufer**“ genannt -.

Die Erschienene zu 2. erklärte vorab:

Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen sowohl im eigenen Namen ab, als auch als Vertreterin für meinen Ehemann,

**Herrn Marco Benelli, geb. am 03.07.1976,**  
**wohnhaft Alboinstraße 59, 12103 Berlin.**

Die Erschienene zu 2. sowie der von ihr Vertretene werden

- nachfolgend „**Käufer**“ genannt -.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die Vollmachtsbestätigung/Genehmigungserklärung in der Form des § 29 GBO für die Beteiligten unverzüglich einzuholen und in Empfang zu nehmen, die mit Eingang beim amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber als wirksam zugegangen gelten.

Gegen eine Speicherung der Daten werden gemäß § 4 BDSG keine Einwendungen erhoben.

Auf Befragen des Notars verneinten die Beteiligten dessen Vorbefassung i.S.d. § 3 I Nr. 4, 7 BeurkG.

Käufer wurde ein Entwurf dieses Vertrages nebst Teilungserklärung, Baubeschreibungen und Änderungen der Teilungserklärung nach seinen Angaben am 19.04.2016 vom amtierenden Notar ausgehändigt. Der Notar belehrte ausführlich über die Vorschrift des § 17 Abs. 2 a BeurkG, nachdem der Vertrag mindestens 2 Wochen vor Beurkundung zur Prüfung vom Notar übersandt werden muss. Käufer erklärte, er habe ausreichend Zeit gehabt, den wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt des Vertrages zu prüfen bzw. prüfen zu lassen.

Käufer und Verkäufer baten um die Beurkundung eines

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

wie folgt:

### **§ 1 Kaufgegenstand**

1. Verkäufer ist Eigentümer des in dem Grundbuch des **Amtsgerichts Schöneberg, Grundbuch von Schöneberg Blatt 35182** verzeichneten Wohnungseigentums:

***265/10.000 Miteigentumsanteil Flur 28, Flurstück 37, Gebäude und Freifläche Kärntener Straße 8, Größe 1545 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Räumen nebst Sondernutzungsrecht an einer Garten-, Terrassenfläche, bezeichnet mit SNR 8***

- nachfolgend auch als „**Kaufgegenstand**“ bezeichnet -.

2. Verkäufer hat im Wege der Teilung nach § 8 WEG Wohnungseigentum begründet und die Gemeinschaftsordnung verlautbart, und zwar gemäß der Teilungserklärung vom 28.04.2015 zur UR-Nr. 89/2015 nebst Änderungen vom 01.06.2015 zur UR-Nr. 120/2015, vom 07.03.2016 zur UR-Nr. 28/2016 und vom 14.03.2016 zur UR-Nr. 37/2016 jeweils des amtierenden Notars. Käufer erkennt bereits jetzt die sich aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nebst Änderungen ergebenden Rechte und Pflichten für und gegen sich als verbindlich an.

Käufer verpflichtet sich, bei einer rechtsgeschäftlichen Weiterveräußerung des Kaufgegenstands die sich aus diesem Vertrag, der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nebst Änderungsverhandlungen ergebenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern in gleicher Weise aufzuerlegen und auch diese zu verpflichten, im Falle einer weiteren Veräußerung des Kaufgegenstands diese Verpflichtungen jedem weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise aufzuerlegen.

Ferner hat der Verkäufer zum Zwecke der in Bezugnahme in noch abzuschließende Kaufverträge die Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum sowie die Baubeschreibung Sondereigentum am 28.04.2015 beurkundet, UR-Nrn. 90/2015 sowie 91/2015 des amtierenden Notars.

Die Teilungserklärung vom 28.04.2015, UR-Nr. 89/2015, die Änderungen vom 01.06.2015, UR-Nr. 120/2015, vom 07.03.2016, UR-Nr. 28/2016 und vom 14.03.2016, UR-Nr. 37/2016, die Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum sowie Baubeschreibung Sondereigentum vom 28.04.2015, UR-Nrn. 90/2015 sowie 91/2015, jeweils des amtierenden Notars liegen den Vertragsparteien während der gesamten Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor.

Auf die vorgenannten Urkunden wird gem. § 13 a BeurkG Bezug genommen. Der Inhalt ist den Erschienenen bekannt, sie verzichten nach Belehrung auf Verlesen bzw. Vorlage der den Bezugsurkunden beigefügten Plänen und Beifügen zu dieser Urkunde.

3. Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch am heutigen Tage eingesehen und erläutert mit den Parteien den Grundbuchstand wie folgt:

#### Abteilung II

keine Eintragungen

#### Abteilung III

lfd. Nr. 1:

Grundschild ohne Brief über 7.480.000,00 EUR für die Landeshypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft, Graz/Österreich. 15 % Zinsen. 5 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 748.000,00 €. Gesamthaft Blätter 35158 bis 35185.

Die Last in Abt. III lfd. Nr. 1 ist auf Kosten des Verkäufers zu löschen.

4. Baulasten bestehen nach Angaben des Verkäufers nicht. Der Notar wies darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht prüft bzw. überprüft hat, dies aber vom Käufer eingesehen werden kann.
5. Der Verkäufer ordnet das Sondernutzungsrecht **Keller SNR 34** dem 265/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit den Sondereigentum an den mit Nr. 25 bezeichneten Räumen zu und **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung im Wohnungsgrundbuch.
6. Der Kaufgegenstand ist nicht vermietet.

## **§ 2 Kauf**

Verkäufer verkauft an den dies annehmenden Käufer den in § 1 Abs. 1 bezeichneten Kaufgegenstand nebst Sondernutzungsrecht Keller SNR 34 im Beteiligungsverhältnis zu einem ideellen Anteil von je ½.

### § 3 Mehrere Beteiligte einer Partei

1. Sind mehrere Personen aus dem Vertrag verpflichtet, so haften sie für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren Käufern eintreten, wirken für oder gegen jeden Beteiligten der betreffenden Vertragspartei.
2. Alle Beteiligten einer Vertragspartei bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vertretung in sämtlichen, diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, insbesondere die Käufer zur Bestellung von Grundpfandrechten und Übernahme der persönlichen Haftung und der Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung.

### § 4 Vertragliche Beschaffenheit des Kaufgegenstandes

1. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem seinem Alter entsprechenden Zustand. Verkäufer wird das Gebäude nur nach Maßgabe der Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum UR-Nr. 90/2015 und der Baubeschreibung Sondereigentum UR-Nr. 91/2015 (nur Gartenhaus und Remise (WE 23 - 28)) jeweils des amtierenden Notars sanieren. Zum Umfang der Arbeiten wird klargestellt, dass nur die in den Baubeschreibungen explizit aufgeführten Einzelmaßnahmen ausgeführt werden und insbesondere keine Komplettsanierung und Untersuchung des Gebäudes erfolgt. Die wesentlichen Bestandteile verbleiben im ursprünglichen Altbauzustand, die aktuellen Anforderungen und Standards für Neubauwohnungen im Hinblick auf Schall-, Wärme- und Brandschutz werden nicht hergestellt.

Über die vorgenannten Bauleistungen hinaus verpflichtet sich der Verkäufer, die in der Sondereigentumsbaubeschreibung genannten Arbeiten – **Anlage 1** – innerhalb der nachgenannten Frist auszuführen. Die Anlage 1 (ohne Grundrisszeichnung) wurde gelesen.

Der Verkäufer ist bemüht, die Bauleistungen bis zum

**31.07.2016**

fertigzustellen, er verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, die Bauleistungen bis zum

**01.10.2016**

vollständig ohne wesentliche Mängel zu vollenden.

Es wird klargestellt, dass der Verkäufer nur in den Einheiten in der Remise und dem Gartenhaus nach Maßgabe der Baubeschreibung UR-Nr.91/2015 des amtierenden Notars einen neuen Fußbodenaufbau in den Sondereigentumseinheiten errichten wird, im Haupthaus und im Quergebäude erfolgt kein Neuaufbau des Fußbodens durch den Verkäufer. Der jeweilige Sondereigentümer ist aber gem. § 6 Abs. 2 lit. g) der

Teilungserklärung vom 28.04.2015, UR-Nr. 89/2015 in der Gestalt der 1. Ergänzung vom 01.06.2015, UR-Nr. 120/2015 jeweils des amtierenden Notars befugt, die zum Fußbodenneuaufbau notwendigen Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vorzunehmen.

2. Nach Angaben des Verkäufers beträgt die Wohnfläche der Wohneinheit gemäß der Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen vom 25.11.2003 ca. 85,65 m<sup>2</sup>. Die Parteien vereinbaren, dass Balkon- oder Terrassenflächen mit ½ ihrer tatsächlichen Fläche anzusetzen sind.

Hinsichtlich der Größe der Wohnung wird sich gegenüber dem derzeitigen Zustand, den der Käufer am 10.02.2016 sowie am 31.03.2016 eingehend besichtigt hat, nichts ändern, insoweit wird der Kaufgegenstand als vertragsgerecht anerkannt. Abweichungen hinsichtlich der angegebenen Größe sind nur auszugleichen, wenn sie mehr als 2 % betragen.

Die Wohnung weist den in der **Anlage 1** beigefügten Grundriss auf; der Käufer erkennt den Zustand des Sondereigentums und den hier beigefügten Grundriss als vertragsgerecht an. Der Verkäufer wird die baulichen Änderungen am Sondereigentum gemäß Anlage 1 vornehmen.

Der Grundriss der **Anlage 1** wurde den Vertragsparteien zur Durchsicht vorgelegt.

3. Sofern in Plänen, auf Seiten im Internet oder in Prospekten die Umgebung des Kaufgegenstandes, die Farbe der Fassade, eine bestimmte handwerkliche Ausführungsart oder ein etwaiger Möblierungsvorschlag dargestellt sind, ist dies für den Vertrag unverbindlich und begründet keine Verpflichtungen des Verkäufers.
4. Abweichungen in der Ausführung 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 generell Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Kaufgegenstandes nicht mindern.
5. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die derzeitige Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung möglicherweise noch geändert werden muss.

Die weitere Notwendigkeit einer Änderung kann sich insbesondere aufgrund bautechnischer und rechtlicher Notwendigkeiten, Auflagen der Bauaufsichtsbehörde oder sonstiger bautechnischer Notwendigkeiten ergeben.

## **§ 5 Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt

**339.810,00 EUR**

**(in Worten: dreihundertneununddreißigtausendachthundertzehn Euro).**

2. Der Kaufpreis ist ein Festpreis. In ihm sind insbesondere die Sonderwünsche gem. Anlage 1, die anteiligen Grundstückskosten sowie die Baunebenkosten enthalten. Im Kaufpreis enthalten sind auch alle Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB für Erschließungsanlagen, die bei Abschluss dieses Kaufvertrages bereits hergestellt sind und die Kosten für Anschlüsse des Kaufgegenstandes an Ver- und Entsorgungsanlagen für die im Zusammenhang mit der Herstellung stehenden Erschließung des Kaufgegenstands.

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

## **§ 6 Kaufpreisfälligkeit**

1. Der Kaufpreis ist von dem Käufer an den Verkäufer nach Maßgabe der Treuhandanweisungen der abzulösenden Grundpfandgläubiger innerhalb von 10 Bankarbeitstagen zu zahlen, wenn folgende Voraussetzungen eingetreten sind:
  - a. die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch ist erfolgt;
  - b. alle zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen - mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - liegen vor;
  - c. diejenigen Unterlagen vorliegen, die zur Freistellung von Belastungen erforderlich sind, die im Grundbuch vor oder gleichrangig mit der Auflassungsvormerkung für den Käufer eingetragen sind, und nicht vom Käufer zu übernehmen sind. Die Verwendung darf allenfalls von Zahlungsauflagen abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Der Notar wird allseits beauftragt und bevollmächtigt diese Unterlagen anzufordern und für alle Parteien gem. § 875 Abs. 2 BGB entgegen zu nehmen und den Parteien ohne weitere Prüfung mitzuteilen.
  - d. die Bestätigung des Notars, dass die vorgenannten Voraussetzungen zu a. bis c. vorliegen und ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Der Notar wird beauftragt, die Bestätigung dem Käufer mit einfachem Brief an die im Vertrag angegebene Anschrift zu erteilen und dem Verkäufer eine Abschrift zu übersenden.

- e. weitere vom Notar nicht zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung ist die Abnahme der Bauleistungen gem. der Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum vom 28.04.2015 UR-Nr. 90/2015 und der Baubeschreibung Sondereigentum vom 28.04.2015 UR-Nr. 91/2015 jeweils des amtierenden Notars durch den Käufer nach Maßgabe des § 8 dieses Vertrages.
- 2. Wird der Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt, ist er ab Verzug, mit 5 % zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzögerungsschadens bleibt unberührt.
- 3. Befindet sich der Käufer mit der Zahlung in Verzug, kann der Verkäufer nach schriftlicher Nachfristsetzung von mind. 2 Wochen nach den Regelungen des BGB vom Kaufvertrag zurücktreten. Der Verkäufer kann das vorstehende gesetzliche Rücktrittsrecht nur schriftlich ausüben. Die Vormerkung ist im Falle des Rücktrittes unter den Voraussetzungen des § 15 Abs. 5 dieses Vertrages zu löschen.
- 4. Die Aufrechnung mit außerhalb dieses Vertragsverhältnisses bestehenden oder entstehenden Gegenforderungen ist nur zulässig, wenn die jeweils zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

## **§ 7 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

- 1. Käufer unterwirft sich wegen des Kaufpreises und eventueller Verzugszinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Im Vollstreckungsverfahren gilt hierbei als Zinsbeginn der fünfzehnte Tag nach Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung für den Käufer.
- 2. Der Notar ist verpflichtet, dem Verkäufer auf dessen Verlangen nach der Abnahme durch den Käufer aber ohne Nachweis der Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren wird hierdurch nicht berührt.

## **§ 8 Abnahme**

- 1. Der Käufer ist verpflichtet den Kaufgegenstand nach vertragsgerechter Herstellung abzunehmen. Verkäufer kann Teilabnahme, insbesondere des Sondereigentums einschließlich der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile, der Außenanlagen und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen.
- 2. Verkäufer hat Käufer mit einer Frist von zwei Wochen zu der Abnahmeverhandlung einzuladen.



3. Der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums und der Außenanlagen geht eine technische, sachverständige Prüfung auf Bestehen der Abnahmereife voraus. In dieser wird auf der Grundlage der Baubeschreibung unter Anfertigung eines Protokolls die Fertigstellung ohne wesentliche Mängel geprüft und die Beseitigung etwa festgestellter Mängel in einer Nachbegehung durch den vom Verkäufer zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgestellt.  
Der Verkäufer soll den Sachverständigen mit der technischen Prüfung in Namen des Käufers, aber ausschließlich auf des Verkäufers Kosten beauftragen.  
  
Der Käufer ist verpflichtet, die Abnahme zu erklären, wenn die Bauleistungen ohne wesentliche Mängel hergestellt wurden und die Protokolle über die technische Prüfung und über die Mangelbeseitigung dies bestätigen.
4. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die werdende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Maßgabe des § 25 WEG die Abnahme hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums an sich gezogen und die Abnahme wirksam beschlossen so gilt die Abnahme insoweit auch mit Bekanntgabe des Beschlusses gegenüber dem Verkäufer als erfolgt.
5. Im Übrigen gilt § 640 Abs.1 S.3 BGB, danach steht es der Abnahme gleich, wenn der Käufer das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Verkäufer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

## **§ 9 Besitzübergang**

Die Übergabe erfolgt an dem Monatsersten, der der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt (**Stichtag**).

Besitz, Lasten und Nutzen, insbesondere die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Pflicht zur Zahlung des Wohngelds, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen auf Käufer mit der Übergabe des Sondereigentums über. Da die Grundsteuer stichtagsbezogen auf den 01.01. des Jahres zugerechnet wird, hat der Käufer dem Verkäufer bei unterjährigem Besitzübergang die Grundsteuer anteilig für den Zeitraum ab Besitzübergang zu erstatten, wenn die Finanzbehörde nicht bereits bezogen auf den Stichtag eine Zurechnung auf den Käufer vornimmt.

Der Verkäufer wird die beauftragte Hausverwaltung unverzüglich nach Zahlung des Kaufpreises anweisen, mit dem Käufer einen Übergabetermin zu vereinbaren. Am Übergabetermin sind Zählernummer und Zählerstände der das Sondereigentum versorgenden Medien in einem beiderseits zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll festzuhalten.

## **§ 10 Wohngeld/Verwalter**

1. Der Verkäufer gibt das voraussichtliche Wohngeld mit 282,65 € an.
2. Käufer unterwirft sich wegen des Wohngeldes, und zwar in Höhe des zwölfwachen Monatsbetrages in Höhe von 3.391,80 € zuzüglich etwa entstehenden Verzugszinsen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (als Verband) und daneben gegenüber dem jeweiligen Verwalter der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar wird ermächtigt, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, diese vertreten durch den Verwalter, sowie dem jeweiligen Verwalter, jederzeit ohne Fälligkeitsnachweis vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Käufers zu erteilen; die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren wird hierdurch nicht berührt.

3. Verwalter ist die

**Ernst G. Hachmann GmbH  
Westfälische Straße 37, 10711 Berlin**

Der Käufer erkennt die Bestellung des Verwalters als auch den mit der Bezugsurkunde (UR-Nr. 90/2015) beurkundeten Verwaltervertrag für sich als verbindlich an.

## **§ 11 Haftung für Sach- und Rechtsmängel**

1. Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz und lastenfreien Eigentumsübergang.
2. Für Mängel an den ausgeführten Bauleistungen gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag.
3. Sicherungshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungsansprüche und Mängelrechte an den Käufer ab. Die Rechte des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn die entsprechenden Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr geltend gemacht werden können.
4. Für den unverändert bleibenden Altbauteil, nämlich des nach Maßgabe der Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum vom 28.04.2015 UR-Nr. 90/2015 und der Baubeschreibung Sondereigentum vom 28.04.2015 UR-Nr. 91/2015 jeweils des amtierenden Notars nicht überprüften und überarbeiteten Teil des Gemeinschaftseigentums gilt zwischen den Parteien ausschließlich Kaufrecht. Der Altbau befindet sich in einem seinem Alter entsprechenden Zustand. Der Kaufgegenstand wurde von dem Käufer eingehend am 10.02.2016 sowie am 31.03.2016 besichtigt.

Eine Haftung für die unverändert bleibende Altbausubstanz wird ausgeschlossen.

Auch eine Haftung des Verkäufers für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden wird ausgeschlossen mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Mängel an Grund und Boden, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt.

Von den vorstehenden Gewährleistungsausschlüssen ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Notar belehrte ausführlich über den diesbezüglichen Gewährleistungsausschluss und die Abweichungen von der gesetzlichen Gewährleistung.

## **§ 12 Kaufpreisfinanzierung / Belastungsvollmacht**

1. Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübertragung mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch des Kaufgegenstandes samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen. Hierzu treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:
  - a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab Eigentumsumschreibung. Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit sie zur Lastenfreistellung erforderlich sind, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an den Verkäufer zu leisten.
  - b) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.
2. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig unter Befreiung von

den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang zurückzutreten.

3. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

### **§ 13 Abtretung**

Die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrag ist nur mit Zustimmung des Verkäufers möglich, sofern diese nicht ausschließlich zu Zwecken der Kaufpreisfinanzierung erfolgt.

### **§ 14 Kosten, Steuern**

1. Die Kosten dieser Urkunde einschließlich ihres Vollzugs und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
2. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

### **§ 15 Auflassung, grundbuchrechtliche Erklärungen**

1. Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber **e i n i g**, dass das Eigentum an dem in § 1 näher beschriebenen Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer in dem in § 2 genannten Beteiligungsverhältnis übergeht.

Sie erklären dementsprechend die

#### **A u f l a s s u n g .**

Sie **bewilligen und beantragen**, den Eigentumswechsel des in § 1 näher beschriebenen Kaufgegenstandes in dem in § 2 genannten Beteiligungsverhältnis im Grundbuch zu vermerken.

Der Notar wird angewiesen, beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen erst mit dieser Auflassung herauszugeben, wenn der Verkäufer ihn hierzu schriftlich anweist; hierzu ist der Verkäufer Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises einschließlich etwaiger Verzugszinsen verpflichtet.

2. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung der

#### **E i g e n t u m s ü b e r t r a g u n g s v o r m e r k u n g**

zugunsten des Käufers bezüglich des in § 1 näher beschriebenen Kaufgegenstandes in dem in § 2 genannten Beteiligungsverhältnis zu vermerken.

3. Die Beteiligten **bewilligen und beantragen** den Rangrücktritt der einzutragenden Eigentumsübertragungsvormerkung hinter die für das oder die den Käufer finanzierenden Kreditinstitute einzutragenden Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen.
4. Die Beteiligten **bewilligen und beantragen** schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung im Grundbuch im Anschluss an die erfolgte Eigentumsumschreibung, sofern keine die Rechte des Käufers beeinträchtigenden Zwischenanträge vorliegen.
5. Der Käufer **bewilligt**, die Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung. Der Notar wird angewiesen, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem nicht zur Überprüfung der Voraussetzungen berufenen Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn
  - a. der Notar das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß vorstehend § 6 Abs. 1 lit. d dem Käufer bestätigt hat,
  - b. der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von diesem Vertrag zurückgetreten ist,
  - c. der Käufer gegenüber dem Notar auf dessen schriftliche Aufforderung nicht innerhalb von 14 Tagen die fristgerechte Zahlung oder das Bestehen eines Zurückbehaltungsrechtes behauptet hat.

Weist der Käufer dem Notar nach, dass er Teilzahlungen nach diesem Vertrag geleistet hat, darf die Vormerkung nur Zug um Zug gegen Rückzahlung bereits geleisteter Kaufpreisteile gelöscht werden.

Der Notar wird angewiesen, beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen mit dieser Löschungsbewilligung erst bei Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen herauszugeben.

6. Sofern Grundpfandrechte gelöscht werden sollen, stimmen die Vertragsparteien bereits jetzt den nachzubringenden Löschungs- bzw. Pfandfreigabebewilligungen auch für zukünftig noch einzutragende Grundpfandrechte zu und beantragen Grundbuchvollzug.

## **§ 16 Vollmachten**

1. Die Vertragsparteien erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Notariatsmitarbeitern

**Frau Franziska Klemm und Frau Sylvia Losch,  
dienstansässig bei dem amtierenden Notar,**

und zwar jeder für sich allein, die Vollmacht alle zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages oder dessen Rückabwicklung sowie zur Bestellung und Löschung von Finanzierungsgrundpfandrechten erforderlichen Erklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen sowie Löschungen und Rangänderungen zu bewilligen und zu beantragen. Sie sind auch zu materiell-rechtlichen Änderungen des Vertrages ermächtigt.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt und von der Rechtswirksamkeit des übrigen Vertragsinhaltes unabhängig.

Die Bevollmächtigten sind von jeglicher persönlicher Haftung freigestellt.

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

**V o l l m a c h t**

- a) die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu zu ändern und zu ergänzen und eine etwa erforderliche Auflassung zu erklären und entgegen zu nehmen;
- b) Belastungen des Grundstücks mit Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten betreffend Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte und Baubeschränkungen zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Auflassungsvormerkung des Käufers sowie vor den Rechten in Abt. III des Grundbuchs zu verschaffen;
- c) diesen Kaufvertrag sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte entsprechend anzupassen.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt.

Der Verkäufer ist jedoch in Innenverhältnis gegenüber dem Käufer bei Ausübung der Vollmacht dergestalt beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Lage, Größe, Grundriss und Umfang des gekauften Sondereigentums und etwaiger Sondernutzungsrechte nicht geändert werden dürfen, sowie der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums des betreffenden Käufers bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf. Dem Käufer zumutbare Veränderungen der ursprünglichen Aufteilung stellen insbesondere die nachträgliche Umwandlung von Sonder- zu Gemeinschaftseigentum und umgekehrt im Rahmen der Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentumseinheiten insbesondere im Rahmen des Dachgeschossausbaus und der Errichtung einer Dachterrasse dar.

Sämtliche Kosten eventueller Änderungen, insbesondere eventuell notwendiger Zustimmungserklärungen von Grundpfandrechtsgläubigern, hat der Verkäufer zu tragen. Diese Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder

Nachfolger ausgeübt werden. Kann dieser die Einhaltung der Vollmachtbeschränkung selbst nicht überprüfen, ist er berechtigt, zuvor die Zustimmung des Käufers zur beabsichtigten Änderung einzuholen. Der Käufer ist verpflichtet, im Fall der Rechtsnachfolge dafür Sorge zu tragen, dass sein Rechtsnachfolger dem Verkäufer eine inhaltsgleiche Vollmacht erteilt mit der Verpflichtung, einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Die Vollmacht und die vorstehenden Verpflichtungen erlöschen, wenn das Eigentum an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des vertragsgegenständlichen Gebäudes auf einen Käufer umgeschrieben ist.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen ist der Käufer auch verpflichtet etwaigen Änderungen zuzustimmen.

## **§ 17 Aufträge an den Notar**

Der Notar wird umfassend mit dem Vollzug dieser Urkunde und ggf. Rückabwicklung beauftragt und ist ermächtigt (von § 181 BGB befreit) alle dazu - auch zur Finanzierung des Kaufpreises und der Baumaßnahme - nach seinem Ermessen erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge entgegenzunehmen, abzugeben, zu ändern, zu stellen (auch gesondert) oder zurückzunehmen.

Er ist insbesondere auch beauftragt und ermächtigt:

Sämtliche Genehmigungen - auch rechtsgeschäftliche - einzuholen und mit Wirkung für die Parteien oder eine von ihnen entgegen zu nehmen.

## **§ 18 Eintritt in die Eigentümergeinschaft / Vollmachten an die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten**

### **1. Eintritt in die Eigentümergeinschaft, Verwalterbestellung**

Am Übergabetag tritt der Käufer in sämtliche Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers gemäß Teilungserklärung, dort enthaltener schuldrechtlicher Bestimmungen und Gemeinschaftsordnung sowie in bindende WEG- Beschlüsse ein. Der Käufer erkennt insbesondere auch die den jeweiligen Eigentümern der Einheiten WE 10, 16, 22 und TE 23 und 24 und zwar jedem jeweiligen Eigentümer einer Einheit allein (diese nachstehend zusammen auch „**Berechtigte**“ genannt) die in § 6 der Gemeinschaftsordnung erteilten Befugnisse an und bestätigt diese im Sinne eines Vertrages zu Gunsten Dritter ausdrücklich zugunsten der Berechtigten. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer und - im Wege eines Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) - auch gegenüber jedem einzelnen jeweiligen Mitglied der WEG - den Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht (wie sie sich aus den Anlagen der Teilungserklärung ergeben) auch im Rahmen von Eigentümerversammlungen durch positive Stimmabgabe zu legitimieren und stimmt der Verwalterbestellung in der Teilungserklärung zu.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab dem Übergabetag die Rechte eines Wohnungseigentümers wahrzunehmen.

## 2. Vollmachten an die Berechtigten

Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich (widerruflich nur aus wichtigem Grund) und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Berechtigten sowie ermächtigt diese und gestattet ihnen - jeweils jedem Berechtigten allein - (und gibt alle diese Erklärungen zugleich auch im Wege eines Vertrages zu Gunsten eines jeden Berechtigten - § 328 BGB - ab),

- a) die Teilungserklärung dahingehend abzuändern und zu ergänzen, dass an den Einheiten WE 10, 16, 22 und TE 23 und 24 und SNR 48 (nachfolgend werden die Einheiten WE 10, 16, 22 und TE 23 und 24 und das SNR 48 einheitlich TE genannt) nach Maßgabe der gegebenenfalls noch (neu) einzuholenden ergänzenden Aufteilungspläne nebst ergänzender Abgeschlossenheitsbescheinigung Wohnungseigentum begründet wird und auch insoweit zu ändern und zu ergänzen als dies im Zuge des Aus- und/oder Aufbaus des Daches und/oder der Remisen (einschließlich Anhebung des Daches und der Errichtung einer Dachterrasse) bzw. des Umbaus der TE oder aufgrund Ausübung sonstiger in § 6 der Gemeinschaftsordnung den Berechtigten erteilter Rechte bzw. Befugnisse erforderlich werden sollte;
- b) an etwaigen durch den Dachausbau und/oder die Dachaufstockung oder Um/Ausbau der Remisen (einschließlich Erhöhung der Gebäude) oder durch die sonstige Umgestaltung des Dachgeschosses oder der Remisen neu entstehenden Räumen bzw. Raumteilen und Dachterrassen Sondereigentum zu begründen und alle dazu erforderlichen Erklärungen, auch Auflassungserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen; der Käufer verpflichtet sich weiter, die ihm zumutbaren Mitwirkungshandlungen vorzunehmen, um den Ausbau und Aufbau bzw. Umbau der TE zu Wohnzwecken und die Überführung etwaiger dadurch neu entstehender Räume bzw. Raumteile in das Sondereigentum der Einheit und ggf. Umwidmungen zu Wohnzwecken zu ermöglichen;
- c) die Aufteilung und Abschreibung von Miteigentumsanteilen des TE unter Bildung neuer Wohnungs-/Teileigentumseinheiten dergestalt vorzunehmen, dass den neu gebildeten Miteigentumseinheiten am Grundstück jeweils die im Sondereigentum der Berechtigten stehenden Räume und Dachterrassen gemäß einer ergänzenden Abgeschlossenheitsbescheinigung zugeordnet werden, d.h. die Miteigentumsanteile der TE aufzuteilen. Die Berechtigten sind in diesem Zusammenhang auch berechtigt, durch Aufteilung von Miteigentumsanteilen die neuen Wohnungs-/Teileigentumseinheiten zu begründen und die Bildung entsprechender Grundbuchblätter zu beantragen.
- d) den Baukörper, in dem sich die jeweilige Einheit befindet, zu verkleinern, eine Dachterrasse zu errichten und an der sich dadurch ergebenden im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücksfläche Sondernutzungsrechte zu begründen und diese der betreffenden Einheit auf Dauer zuzuordnen;



- e) alle für die zur Ausübung der den Berechtigten nach § 6 der Gemeinschaftsordnung eingeräumten Rechte bzw. Befugnisse bzw. Vollmachten erforderlichen Anträge beim Grundbuchamt, bei Gerichten oder bei Behörden zu stellen und entgegen zu nehmen, Verhandlungen mit allen Behörden und sonstigen Stellen zu führen sowie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die für die Erteilung der dafür erforderlichen Baugenehmigungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen zweckdienlich oder erforderlich sind; insbesondere auch Änderungen und Ergänzungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung aller Art in Bezug auf die TE bzw. die daraus entstehenden Wohnungen bzw. Einheiten zu beantragen sowie Anträge gegenüber Versorgungsunternehmen zu stellen;
- f) sämtliche Erklärungen, die hierzu [lit. a) bis e)] erforderlich sind, abzugeben und entgegenzunehmen.

3. Sonstige erforderliche Erklärungen des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer und den Berechtigten, sämtliche zur Durchführung der nach § 6 der Gemeinschaftsordnung zulässigen Baumaßnahmen etwa erforderlichen sonstigen Erklärungen formgerecht abzugeben, soweit er von etwaigen damit verbundenen Kosten frei gestellt wird.

4. Information und Zustimmung dinglich Berechtigter, auch über Vollmacht des Verkäufers nach § 18

Der Käufer ist weiter verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass auch sämtliche unter seiner Mitwirkung zur Eintragung in Abteilung II und III der jeweiligen Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher gelangenden Grundbuchberechtigten, also insbesondere etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers, ebenfalls die dem Verkäufer und den sonstigen Berechtigten erteilten Vollmachten anerkennen und auch ihre (formgerechte) Zustimmung, soweit dies im Einzelfall zur Ausübung dieser Vollmachten durch den Verkäufer bzw. durch die Berechtigten erforderlich werden sollte, erteilen sowie die vorstehend näher beschriebenen Maßnahmen anerkennen und auch insoweit ihre Zustimmung, falls erforderlich, erteilen. Sie sind vom Käufer von den Rechten und Pflichten, wie vorstehend im Einzelnen festgelegt, rechtzeitig zu unterrichten. Sollten aufgrund von Satz 1 Notar- oder Grundbuchkosten anfallen, so kann der Käufer seine Mitwirkung von der Kostenfreistellung durch den Verkäufer bzw. durch die Berechtigten abhängig machen.

5. Beschränkung der Vollmachten an die Berechtigten im Innenverhältnis

Bzgl. aller in Abs. 2 erteilten Vollmachten und Ermächtigungen sowie für die Begründung von Sondernutzungsrechten durch die Berechtigten oder einen von ihnen gilt § 16 Abs. 2 entsprechend. Soweit sich Vollmachten bzw. Ermächtigungen des § 16 auf die Änderung Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung und/oder deren grundbuchlichen Vollzug erstrecken, so gilt darüber hinaus Abs. 4 entsprechend.

## **6. Gesonderte Vollmachterteilung, Übertragung der Vollmachten durch die Berechtigten**

- a) Der Käufer ist auf Verlangen eines der Berechtigten (jeweils unter Kostenfreistellung durch diesen) verpflichtet, entsprechende, sich aus §§ 16, 18 Abs. 2 ergebenden Vollmachten – auch in notarieller Form – den jeweils Berechtigten auf Verlangen (erneut) zu erteilen. Hierzu verpflichtet sich der Käufer auch gegenüber dem Verkäufer.
- b) Die Berechtigten sind berechtigt, bezüglich sämtlicher in §§ 16, 18 Abs.2 erteilten Rechte und Vollmachten ohne Zustimmung anderer Wohnungs-/Teileigentümer Untervollmachten (auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB) zu erteilen sowie diese Rechte und Vollmachten auf Käufer oder sonstige rechtsgeschäftliche Erwerber der jeweiligen Einheit zu übertragen bzw. abzutreten.

## **§ 19 Pflichten des Käufers im Falle von Weiterveräußerungen**

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, die in §§ 16, 18 dieses Vertrages übernommenen Pflichten und Anerkenntnisse und erteilten Vollmachten im Falle einer Weiterveräußerung dem Erwerber mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass die dort erteilten Vollmachten ausdrücklich zu Gunsten des jeweils Bevollmächtigten zu wiederholen sind und dass jeder weitere Erwerber in gleicher Weise zu verpflichten ist.

## **§ 20 Sonstige Vereinbarungen**

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Im Falle unwirksamer Vertragsbestimmungen werden die Vertragsparteien eine Vereinbarung über nichtige Vertragsteile so treffen, dass das Vertragsziel so weitgehend als möglich erreicht wird.
2. Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie etwaige Zusicherungen des Verkäufers bedürfen gemäß § 311 b BGB grundsätzlich der notariellen Beurkundung. Besteht keine Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart ebenso für die Aufhebung dieses Formerfordernisses. Die Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu diesem Vertrag nicht beurkundete Nebenabreden weder bestehen noch gelten.

## **§ 21 Maklerklausel**

Der Käufer erklärt, dass dieser Vertrag in seinem Auftrag durch die Vermittlung der Firma BEWOCON GmbH zustande gekommen ist.

Der Käufer erkennt an, der Firma BEWOCON GmbH die im gesonderten Maklervertrag vereinbarte Maklercourtage (7,14 % des Kaufpreises) incl. 19 % MwSt. insgesamt also 24.204,60 EUR zu zahlen, unbeschadet eines evtl. Rücktritts der Parteien oder einer evtl. einvernehmlichen Aufhebung des Vertrages.

Hierauf hat der Käufer bereits 1.695,00 EUR gezahlt, so dass aus dem Maklervertrag noch 22.509,60 EUR zu zahlen sind.

Die Courtage ist verdient und fällig mit Wirksamkeit des vorstehenden Kaufvertrages.

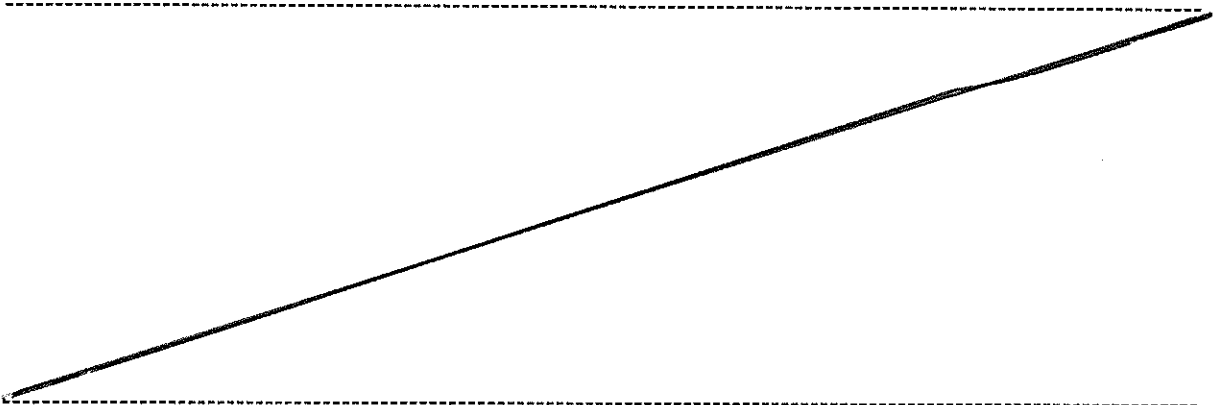
Der Notar hat die Bedeutung und Rechtsfolgen dieser Regelung erklärt und insbesondere darauf hingewiesen, dass die Klausel in einem evtl. Prozess um die Berechtigung eines Provisionsanspruchs des Maklers Beweiswirkung zu Lasten der Beteiligten hat.

## **§ 22 Schluss / Belehrungen**

Der Notar belehrte die Parteien darüber, dass

- a) der Eigentumserwerb erst mit Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch nach Vorliegen etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen und der Grunderwerbssteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgt;
- b) der Kaufgegenstand unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde für etwaige Grundsteuer- und Zinsrückstände sowie Rückstände anderer öffentlicher Abgaben sowie für nicht übernommene Rechte bis zu deren Löschung haftet;
- c) die Vertragsparteien bei einem Vertragsabschluss gesamtschuldnerisch für die Vertragskosten und die Grunderwerbsteuer haften, und zwar unabhängig von den in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen;
- d) alle Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien richtig und vollständig beurkundet sein müssen;
- e) der Notar hat in steuerlicher Hinsicht keine Beratung erteilt und war hierzu auch nicht beauftragt; dies bleibt in eigener Verantwortung der Parteien den Angehörigen der steuerberatenden Berufe vorbehalten;
- f) der Notar hat die Beteiligten auf die Vorlage- und Übergabepflicht des Verkäufers im Hinblick auf den Energieausweis nach der Energiesparverordnung hingewiesen. Ein Verzicht des Käufers auf die Vorlage kann nicht vereinbart werden (ENEV 2014).

-----



-----

Das Protokoll dieser Verhandlung und die Anlage 1 (ohne Grundrisszeichnung) wurden den Erschienenen von dem Notar vorgelesen. Der der Anlage 1 beigefügte Grundriss wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen unterzeichnet. Das Protokoll und die Anlage 1 wurden von den Beteiligten genehmigt und das Protokoll von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Simon Jendrzewski

gez. Giulia Soldati

gez. Behnke, Notar

L.S.

Bauvorhaben: Mehrfamilienwohngebäude  
Kärntener Str. 8  
10827 Berlin

Bauherr: fourreal K 8 GmbH & Co KG  
Tuchlauben 14/9  
1010 Wien

### **Ergänzung zur Baubeschreibung**

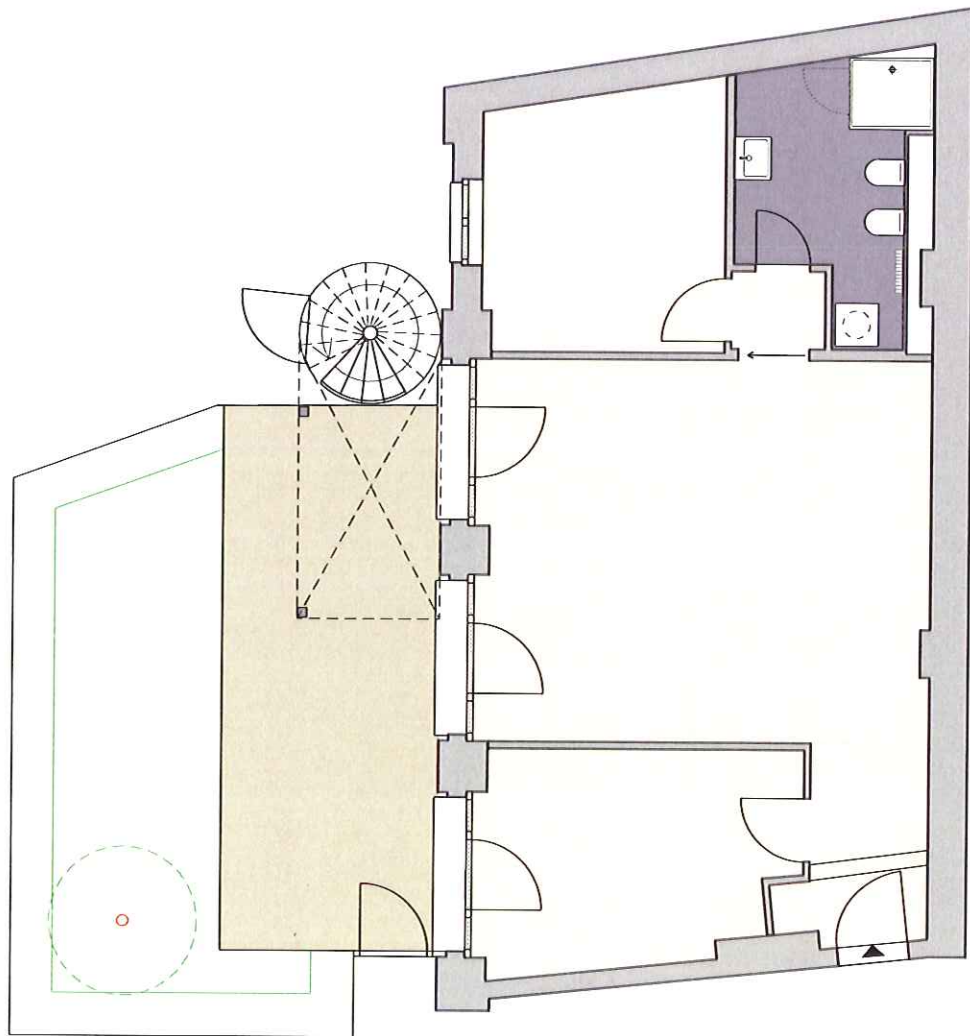
Gartenhaus, EG, Wohnung WE 25, Kärntener Str. 8, 10827 Berlin

Käufer: Giulia Soldati und Marco Benelli

Abweichend von der Baubeschreibung werden folgende bauliche Änderungen vorgenommen.  
Die baulichen Änderungen sind in der beiliegenden Grundrisszeichnung dargestellt.

Es entstehen folgende Mehrkosten:

Pos.	Raum	Sonderleistungen	GP
1.	Bad	Umplanung	
1.1		Gutschrift für den Entfall der Badewanne	-490,00 €
1.2		Aufpreis für die Installation einer größeren Duschtasse abweichend von der Ausstattungslinie, 120 x 100 cm	280,00 €
1.3		Liefern und Montage einer zweiseitigen Duschabtrennung	400,00 €
1.4		Verlängerung des Vorwandelementes	170,00 €
1.5		Liefern und Montage eines wandhängenden Bidets, z.B. Duravit Starck 3	450,00 €
1.6		Auswahl der Fliesen nach Bemusterung	Kosten nach Bemusterung €
<b>Mehrkosten gesamt</b>			<b>810,00 €</b>



Gheld  
Morris Bonnell  
S. 22/2/2016

D28/893-16

<b>Genehmigung</b>	<b>Approval</b>
Sämtliche Erklärungen, die in der notariellen Urkunde	All declarations made in the notarial deed
vom 04.05.2016	of 04.05.2016
zur Nr. 66/2016 der Urkundenrolle	under No. 66/2016 of the roll of deeds
des Notars	of the notary public

Godehard Behnke  
in Berlin

für	in the name and on behalf of
-----	------------------------------

**Herrn / Mr. Marco Benelli,**  
**geb. am / born on 03.07.1976,**

abgegeben wurden, werden hiermit genehmigt und sind damit für die vorgenannte Person vollwirksam und gültig.	are hereby approved and therefore fully valid and binding for the fore-named person.
Ort: Berlin	Place: Berlin
Datum: 04.05.2016	Date: 04.05.2016
Name (1), Geburtsdatum (2) und Adresse (3) des Unterzeichneten:	Name (1), Date of Birth (2) and address (3) of the undersigned:

(1) Marco Benelli,  
(2) 03.07.1976,  
(3) Alboinstraße 59, 12103 Berlin.

gez. Marco Benelli

---

Unterschrift / Signature

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

Vorstehende, heute vor mir vollzogene Namensunterschrift des

Herrn Marco Benelli,  
geb. am 03.07.1976,  
wohnhaft Alboinstraße 59, 12103 Berlin,  
- ausgewiesen durch Vorlage gültiges Personaldokument -

unter dem von mir zuvor entworfenen Text beglaubige ich hiermit.

Berlin, den 04.05.2016

gez. Behnke

Behnke  
N o t a r

**L.S.**



## Vollmachtsbestätigung

Wir,

Herr Dipl.-Ing. Werner Vogl,  
geb. am 26.08.1978,

und

Frau Anna Orgovanyi-Hanstein geb. Comber,  
geb. am 04.08.1980,

beide geschäftsansässig Bauernmarkt 10/14, 1010 Wien/Österreich,

haben

Herrn Simon Jendrzewski,  
geb. am 12.04.1981,  
geschäftsansässig Leipziger Platz 10, 10117 Berlin,

zu den in der Urkunde vom 04.05.2016 zur UR-Nr. 66/2016 des Notars Godehard Behnke mit dem Amtssitz in Berlin für die fourreal K8 GmbH & Co KG, Wien abgegebenen Erklärungen vorab mündlich Vollmacht erteilt. Wir bestätigen diese hiermit in der erforderlichen beglaubigten Form.

Vorsorglich genehmigen wir alle in der vorgenannten Urkunde für die vorgenannte Gesellschaft abgegebenen Erklärungen. Der Inhalt der Urkunde ist bekannt.

Berlin, den 09.05.2016

gez. Anna Orgovanyi-Hanstein      gez. Werner Vogl  
.....  
(für die fourreal K 8 GmbH & Co KG, Wien)

Vorstehende, vor mir vollzogene Namensunterschriften von

Herrn Dipl.-Ing. Werner Vogl,  
geb. am 26.08.1978,

und

Frau Anna Orgovanyi-Hanstein geb. Comber,  
geb. am 04.08.1980,

beide geschäftsansässig Bauernmarkt 10/14, 1010 Wien/Österreich,

- beide mir von Person bekannt -

beglaubige ich hiermit.

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

Aufgrund Einsicht vom heutigen Tage in das Firmenbuch der Republik Österreich zu FN 427713 s wird gemäß § 21 BNotO zum Stichtag 04.05.2016 bescheinigt, das die fourreal K8 GmbH & Co KG im Firmenbuch der Republik Österreich zu FN 427713 s eingetragen ist und die fourreal GmbH alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der fourreal K8 GmbH & Co ist.

Weiterhin wird aufgrund Einsicht vom heutigen Tage in das Firmenbuch der Republik Österreich zu FN 427326 x gemäß § 21 BNotO zum Stichtag 04.05.2016 bescheinigt, das die fourreal GmbH im Firmenbuch der Republik Österreich zu FN 427326 x eingetragen ist und als Geschäftsführer Frau Anna Comber mit Herrn Werner Vogl zur gemeinsamen Vertretung der fourreal GmbH befugt sind.

Berlin, 09.05.2016

gez. Behnke

Behnke  
N o t a r

L.S.