

URKUNDE

UVZ-Nr. {{Nr.}} / 2026



ENTWURF

zu Berlin, vom 22. Februar 2026

VOR DER UNTERZEICHNENDEN NOTARIN

CHRISTINE GREFFIN

Bismarckstraße 100, 10625 Berlin

erschienen heute

1. Herr **Torsten Fechner**, geboren am 04.02.1967,
2. Herr **Thomas Winkler**, geboren am 22.04.1962,
zu 1. und 2. geschäftsansässig Lentzeallee 107, 14195 Berlin; die Erschienenen zu **1.** und **2.** sind der Notarin von Person bekannt, ihre Identifizierung nach GwG ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt.

Die Erschienenen zu 1. und 2. erklärten vorab:

Wir geben die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als gemeinsam zur Vertretung berechnigte Vorstandsmitglieder der

DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lentzeallee 107, 14195 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu **HRB 53831 B**,

– nachstehend auch „**Verkäuferin**“, „**Eigentümerin**“ oder „**DOMUS**“ genannt –

Die amtierende Notarin bescheinigt aufgrund ihrer heutigen Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 53831 B, dass die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dort eingetragen und Herr Torsten Fechner sowie Herr Thomas Winkler als Vorstandsmitglieder berechnigt sind, die Gesellschaft gemeinsam zu vertreten.

Die Notarin hat ferner Einsicht in das Transparenzregister genommen und die dort eingetragenen wirtschaftlich Berechnigten der Verkäuferin festgestellt.

3. {{Vorname Nachname}}, geboren am {{Geburtsdatum}}, wohnhaft {{Anschrift}},
ausgewiesen durch gültiges Personalpapier ({{Ausweisart, Nr.}}).

– nachstehend „**Käufer**“ genannt (auch wenn mehrere Personen beteiligt sind).

Verkäuferin und Käufer gemeinsam auch

– „**Parteien**“ oder „**Vertragsteile**“ genannt.

Der Käufer gibt die Steueridentifikationsnummer wie folgt an: {{Steuer-ID}}.

Nach Hinweis der Notarin auf den Inhalt des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG stellten die Erschienenen klar, dass weder die Notarin noch eine mit der Notarin zur gemeinschaftlichen Berufsausübung oder durch gemeinschaftliche Geschäftsräume verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb der notariellen Tätigkeit schon tätig waren oder sind.

VORBEMERKUNGEN UND BELEHRUNGEN

1.1. Verbraucherhinweis / Wartefrist (§§ 13, 14 BGB i.V.m. § 17 Abs. 2a BeurkG)

Die Notarin belehrte die Erschienenen über die Vorschriften der §§ 13, 14 BGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz, wonach bei einem Verbrauchervertrag, d.h. einem Vertrag, der zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen wird, dem Käufer ein Entwurf dieses Kaufvertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt worden sein muss.

Die Notarin hat anhand ihrer Handakte festgestellt, dass dem Käufer ein Entwurf dieses Kaufvertrages am {{Datum}} per E-Mail übermittelt wurde. Der Käufer — als Verbraucher — bestätigt, dass ihm gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung, nämlich am {{Datum Entwurfsversand}}, der beabsichtigte Text des Vertrags zur Prüfung zur Verfügung gestellt wurde. Der Käufer hatte damit ausreichend Gelegenheit, den Vertragsinhalt zu prüfen, Rückfragen an das Notariat zu richten sowie ggf. rechtlichen und steuerlichen Rat einzuholen.

1.2. Geldwäsche / Datenschutz

Auf die Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz hingewiesen, erklären die Parteien vorab, dass es sich bei ihnen weder um eine politisch exponierte Person (PeP) i.S.d. GwG handelt noch sie mit einer solchen verwandt sind oder einer solchen „bekanntermaßen“ nahestehen. Ferner erklärten die Parteien, jeweils im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln und nicht als Treuhänder für Dritte wirtschaftlich Berechtigte.

Die Parteien wurden über Datenschutz und Verschwiegenheitspflichten der Notarin belehrt und sind einverstanden, dass Gerichten und Behörden zur Abwicklung des Vertrags vollständige Abschriften erteilt werden und Ablichtungen der Ausweise zu den Nebenakten genommen werden. Sie sind mit der elektronischen Speicherung/Verarbeitung der personenbezogenen Daten gemäß DSGVO einverstanden.

Dies vorausgeschickt, baten die Erschienenen um die Beurkundung des nachfolgenden

KAUFVERTRAG

über eine vom Verkäufer neu errichtete Eigentumswohnung

Inhaltsverzeichnis

1.1.	Verbraucherhinweis / Wartefrist (§§ 13, 14 BGB i.V.m. § 17 Abs. 2a BeurkG)	3
1.2.	Geldwäsche / Datenschutz	3
§ 2	Grundbuchstand und Teilungserklärung.....	8
2.1.	Grundbesitz	8
2.2.	Bauvorhaben und Aufteilung.....	8
2.3.	Teilungserklärung	8
2.4.	Digitaler Datenraum	9
2.5.	Grundbuchinhalt	10
§ 3	Kaufgegenstand.....	12
3.1.	Wohnungseigentum.....	12
3.2.	Sondernutzungsrechte (SNR).....	12
3.3.	KFZ-Stellplätze (Hinweis — Vermietung durch TE 01)	12
3.4.	Zuordnung Sondernutzungsrecht (Kellerabteil)	12
§ 4	Kaufvertrag (Verkauf) und Beschaffenheit	13
4.1.	Verkauf	13
4.2.	Beschaffenheitsvereinbarung.....	13
4.3.	Restarbeiten und Sicherungseinbehalt.....	14
4.4.	Flächenabweichungen.....	15
4.5.	Immissionen Gewerbe	15
4.6.	Duldungspflicht Ver-/Entsorgungsanlagen.....	16
4.7.	GEG / Energiestandard.....	16
4.8.	Schwitzwasser / Tiefgarage / Keller.....	16
4.9.	Leitungsführung durch Sondereigentum	16
4.10.	Barrierefreiheit.....	17
§ 5	Kaufpreis und Fälligkeit.....	18
5.1.	Kaufpreis.....	18
5.2.	Kaufpreisfälligkeit	18
5.3.	Zahlungskonto / Direktzahlung.....	19
5.4.	Zahlungsverzug	19
5.5.	Zurückbehaltungsrecht bei verdeckten Mängeln	20
§ 6	Auflassung (Dingliche Einigung).....	21

6.1.	Einigung und Vollmacht	21
6.2.	Umschreibung Zug um Zug	21
6.3.	Verzugszinsen	21
§ 7	Vormerkung	22
7.1.	Bewilligung und Beantragung	22
7.2.	Löschung der Vormerkung (Rücktritt / Nichtbestehen des Anspruchs)	22
7.3.	Verfügungsbeschränkung	23
§ 8	Übergabe, Besitz-, Nutzungs-, Lasten- und Gefahrübergang.....	24
8.1.	Besitzübergang / wirtschaftlicher Übergang.....	24
8.2.	Annahmeverzug des Käufers	24
8.3.	Übergabeprotokoll	25
8.4.	Laufende Kosten und Versicherungen.....	25
8.5.	Hausgeld-Rückstände und Sonderumlagen	25
8.6.	Unterlagen und Herausgabepflichten	26
8.7.	Vermietungsstand	26
8.8.	Eintritt in Rechte und Pflichten.....	26
8.9.	Versicherungen.....	27
§ 9	Sachmängel / Gewährleistung.....	28
9.1.	Grundsatz: Werkvertragsrecht, Abnahme als Startpunkt	28
9.2.	Haftung für das Bauwerk (Sondereigentum)	28
9.3.	Nacherfüllungsrecht der Verkäuferin	28
9.4.	Mängelanzeigepflicht des Käufers	29
9.5.	Besondere Verjährungsfristen	29
9.6.	Haftung für Grund und Boden.....	29
9.7.	Gemeinschaftseigentum (GE)	29
9.8.	Wartungspflichten / Verschleiß	30
9.9.	Wartungsverträge technische Anlagen	31
9.10.	Haftung für digitale Elemente	31
9.11.	Haftungsausschlüsse / zwingende Grenzen	32
9.12.	Duldungspflichten	32
§ 10	Lastenfreistellung / Rechtsmängel	32
10.1.	Lastenfreier Übergang.....	32
§ 11	Abnahme.....	33
11.1.	Abnahme des Sondereigentums	33
11.2.	Abnahme des Gemeinschaftseigentums.....	33
11.3.	Beweislastumkehr.....	34

11.4.	Hinweis auf fiktive Abnahme / Bezug des Kaufgegenstandes vor förmlicher Abnahme	34
§ 12	Abtretung	36
12.1.	Zugang zur Mängelbeseitigung	36
§ 13	Besondere Vereinbarungen	37
13.1.	Balkonkraftwerke (Steckersolargeräte)	37
13.2.	Photovoltaik Dach	37
13.3.	Vertrag mit Contractor / Wärmelieferung (optional)	37
13.4.	Bestätigung / Nachgenehmigung des Contractingvertrags durch die GdWE	38
13.5.	Zusätzliche Bauarbeiten / Eigenleistungen vor Besitzübergang	38
13.6.	Mitverkaufte Waren mit digitalen Elementen (Aktualisierung ausgeschlossen)	39
13.7.	Sonderwunschregelung	39
§ 14	Eintritt in die Eigentümergemeinschaft	40
14.1.	Zeitpunkt / Untergemeinschaften	40
14.2.	Hausgeld / Wirtschaftsplan	41
14.3.	Sonderumlagen	41
14.4.	Erhaltungsrücklage	41
14.5.	Bestehende Beschlüsse	41
14.6.	Unterrichtung über Vertragsabschlüsse in der Gründungsphase	41
14.7.	Verwalter	42
14.8.	Ausschluss zeitweiser Vermietung	42
14.9.	Pflichten des Wohnungseigentümers bei Vermietung	42
14.10.	Gewerbeausübung in Wohnungen	43
14.11.	Rechtsnachfolge / Weitergabepflicht	43
§ 15	Verwalterzustimmung	43
15.1.	Erfordernis	43
§ 16	Vollmachten	44
16.1.	Änderungsrecht Teilungserklärung	44
16.2.	Dienstbarkeiten / behördliche Auflagen	44
16.3.	Vollmachtserweiterung zu Rechten in Abt. II des Grundbuchs	44
16.4.	Vollmachtserweiterung wegen Maßnahmen zur Wohnanlage	44
16.5.	Abwicklungsvollmacht für Notarmitarbeiter	45
16.6.	TE-Klarstellungen und Innenverhältnisbeschränkungen	45
16.7.	Beschränkung Notarstelle	45
16.8.	Vollmacht des Käufers an Verkäuferin	45
16.9.	Geltungsdauer	46
§ 17	Finanzierungsmitwirkung (Belastungsvollmacht)	47

17.1.	Vorausabtretung.....	47
17.2.	Mitwirkungspflicht der Verkäuferin	47
17.3.	Bestimmungen für die Grundschuldbestellung.....	47
17.4.	Vollmacht	48
17.5.	Anweisung an die Notarin	48
§ 18	Vollstreckungsunterwerfung.....	49
18.1.	Kaufpreiszahlung.....	49
18.2.	Vollstreckbare Ausfertigungen	49
18.3.	Gesamtschuld	49
§ 19	Rücktritt.....	49
19.1.	Rücktritt nach Gesetz	49
§ 20	Kosten und Steuern	50
20.1.	Kostentragung	50
20.2.	Grunderwerbsteuer	50
20.3.	Gesamtschuldnerische Haftung	50
§ 21	Schlussbestimmungen.....	51
21.1.	Nebenabreden	51
21.2.	Salvatorische Klausel	51
21.3.	Datenschutz (DS-GVO)	51
21.4.	Gerichtsstand.....	51
21.5.	Elektronische Kommunikation	51
21.6.	Haftungshöchstgrenze / Ausschluss mittelbarer Schäden	51
21.7.	Dokumentationspflichten des Käufers	52
21.8.	Gegenseitige Bevollmächtigung (Eheleute/Miteigentümer).....	52
21.9.	Datenweitergabe.....	53
21.10.	Marketingrecht der Verkäuferin.....	53
21.11.	Bautafeln / Verkaufsschilder.....	53
21.12.	Streitbeilegung - Schlichtung vor Klage	53
21.13.	Weitergabeverpflichtung	53
21.14.	Maklerklausel.....	54
§ 22	Vollzugsanträge.....	55
22.1.	Beauftragung der Notarin.....	55
22.2.	Grundbuchanträge.....	55
22.3.	Behördliche Anträge / Finanzamt	55
22.4.	Anfechtbare Bescheide.....	55
§ 23	Abschriften und Ausfertigungen	55

§ 2 Grundbuchstand und Teilungserklärung

2.1. Grundbesitz

Die Verkäuferin ist alleinige Eigentümerin des in Berlin, **Bismarckstraße 100 / Weimarer Straße 1**, belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts **Charlottenburg** von **Stadt Charlottenburg**, Blatt **44791**, Flur **8**, Flurstück **4423/305** verzeichneten Grundbesitzes — nachfolgend „**Grundbesitz**“ oder „**Grundstück**“ genannt.

2.2. Bauvorhaben und Aufteilung

Der vorgenannte Grundbesitz ist mit einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex bebaut worden, in welchem sich **8** (acht) zu gewerblichen Zwecken dienende Teileigentumseinheiten (TE 01 bis TE 08) und **10** (zehn) Wohnungseigentumseinheiten (WE 01 bis WE 10) befinden.

Das Bauvorhaben ist **vollständig fertiggestellt**. Die Verkäuferin erklärt, dass: a) sämtliche Bauarbeiten abgeschlossen sind, b) die behördliche Schlussabnahme / Nutzungsfreigabe erfolgt ist, c) alle Wohnungen bezugsfertig sind, und d) das Gemeinschaftseigentum vollständig hergestellt ist, **mit Ausnahme** der in § 3.3 abschließend aufgeführten Restarbeiten (Bepflanzung der Außenanlagen im Innenhof).

Die Eigentümerin erklärt weiter, dass sie auf dem vorgenannten Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus entsprechend der hierzu erteilten Baugenehmigung sowie den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften errichtet hat und die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden.

Die Verkäuferin versichert, dass alle bei Abnahmen bereits verkaufter Einheiten festgestellten Mängel vollständig beseitigt wurden und derzeit weder von bisherigen Erwerbern noch von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Mängelansprüche wegen der erbrachten Bauleistung geltend gemacht werden.

2.3. Teilungserklärung

Die Verkäuferin hat das Eigentum am vorgenannten Grundstück durch Teilungserklärung vom **12. Januar 2026** zu Urkunde der amtierenden Notarin **Christine Greffin**, UR-Nr. **CG 3/2026**, gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit Sondereigentum an bestimmten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

VARIANTE A (Teilung bereits vollzogen):

Die Teilungserklärung ist am {{Datum}} im Grundbuch vollzogen worden.

VARIANTE B (Teilung noch nicht vollzogen):

Die Teilungserklärung ist im Grundbuch noch nicht vollzogen. Die Verkäuferin hat den Antrag auf Teilung gestellt und den Vollzug beantragt.

Die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen (Anlagen 1 bis 14 der Teilungserklärung) — nachstehend „**Teilungserklärung**“ — lag bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist den Parteien bekannt; auf Vorlesen und erneute Vorlage wird nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung verzichtet. Die Verweisung lässt den Inhalt der Teilungserklärung zum Bestandteil dieses Vertrags werden.

Grundlage der Teilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts **Charlottenburg-Wilmersdorf** vom **14. November 2025**, Az.: **240 – 2025 – 1526**.

2.4. Digitaler Datenraum

Die Verkäuferin erklärt, einen digitalen Datenraum eingerichtet zu haben, in dem sämtliche Unterlagen zum Grundbesitz eingestellt sind. Der Käufer bestätigt, Zugang erhalten und die dort befindlichen Unterlagen eingesehen zu haben. Im Datenraum befinden sich insbesondere:

- Baugenehmigung(en) inkl. Nachträge
- Baubeschreibung / Ausstattungsbeschreibung
- Planunterlagen (Genehmigungspläne, Werkpläne, Aufteilungsplan)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Anlagen
- Abnahmeprotokolle (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum)
- Energieausweis
- Wartungs- und Prüfnachweise (Aufzug, Brandschutz, Heizung)
- Versicherungsunterlagen
- Erster Wirtschaftsplan / Hausgeldberechnung
- Entwurf Verwaltervertrag (Anlage 14 der Teilungserklärung)
- Negativzeugnis des BZA Berlin-Charlottenburg Abt. Stadtentwicklung

Die im Datenraum bereitgestellten Unterlagen dienen der **Information** des Käufers. Sie begründen **keine** Beschaffenheitsvereinbarung, soweit sie nicht ausdrücklich als Anlage zu diesem Kaufvertrag beigefügt sind oder in § 4.2 als Beschaffenheitsgrundlage benannt werden. Maßgeblich für die geschuldete Beschaffenheit ist ausschließlich § 4.2 dieses Vertrags.

2.5. Grundbuchinhalt

Die Notarin hat durch Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch und die Markentabelle am {{Beurkundungstag}} den Grundbuchinhalt festgestellt und mit den Parteien erörtert. Das Baulastenverzeichnis hat die beurkundende Notarin nicht eingesehen.

Danach ist der Grundbesitz / das Wohnungsgrundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr.	Eintragung (Kurzbeschreibung)
1	Hofgemeinschaft gemäß Bewilligung vom 27.07.1906 (Nr. 454), zugunsten Grundstück Band 17 Blatt 967; übertragen am 30.07.2008
2	Hofgemeinschaft gemäß Bewilligung vom 21.02.1910 (Nr. 263), zugunsten Grundstück Band 17 Blatt 967; übertragen am 30.07.2008
3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungen; Recht zur Netzstation erloschen); Berechtigte: BEW Berliner Energie und Wärme GmbH; eingetragen am 08.12.2025
4	gelöscht

Abteilung III:

Lfd. Nr.	Betrag	Gläubiger / Eintragung (Kurzbeschreibung)
1		gelöscht
2		gelöscht
3	21.000.000 EUR	Grundschild ohne Brief; COMMERZBANK AG; 15% Zinsen; Vollstreckbarkeit § 800 ZPO (Teilbetrag 2.100.000,00 EUR); eingetragen am 13.02.2023
4	3.000.000 EUR	Grundschild ohne Brief; COMMERZBANK AG; 15% Zinsen; eingetragen am 30.01.2025 (Ergänzung/Vollstreckbarkeit Teilbetrag 300.000,00 EUR eingetragen am 10.02.2025)

Die in Abteilung II eingetragenen Rechte, die der Erschließung, Versorgung oder üblichen Nutzung dienen und nicht wertmindernd sind (insb. Dienstbarkeiten, Baulasten), werden vom Käufer übernommen. Die Verkäuferin versichert, dass ihr die den Belastungen in Abteilung II zugrundeliegenden Verpflichtungen bekannt sind und keine über die Grundbucheintragung hinausgehenden Verpflichtungen bestehen.

Die in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechte dienen der Finanzierung des Bauvorhabens durch die Verkäuferin und werden im Rahmen der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes und der damit verbundenen Lastenfreistellung gelöscht.

Im Zuge der Teilung sowie der Fertigstellung von Außenanlagen, Versorgung und Erschließung können weitere Eintragungen erforderlich werden (z.B. Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgern, zur Sicherung der Befahrbarkeit der Tiefgarage oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen). Diese werden — soweit sie die bestimmungsgemäße Nutzung nicht einschränken und den Wert des Kaufgegenstands nicht mindern — vom Käufer als vertragsgemäß übernommen.

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf sind nach Angaben der Verkäuferin:

VARIANTE A: keine Baulasten eingetragen.

VARIANTE B: folgende Baulasten eingetragen: {{Beschreibung der Baulasten}}.

§ 3 Kaufgegenstand

3.1. Wohnungseigentum

Die Verkäuferin verkauft an den dies annehmenden Käufer:

{{...}} / 10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **WE {{Nr.}}** bezeichneten Wohnung im **{{Geschoss, z.B. 5. Obergeschoss}}**, bestehend aus: - **{{Anzahl}}** Zimmern, Küche (**{{offen/geschlossen}}**), **{{Anzahl}}** Bad/Bäder, **{{ggf. Gäste-WC}}**, Flur/Diele, mit einer Wohnfläche von ca. **{{m²}}** qm (gemäß Anlage 2 der TE, berechnet nach Wohnflächenverordnung),

jeweils samt allen Rechten, Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und dem Zubehör (§ 97 BGB).

— nachfolgend „Kaufgegenstand“ —

3.2. Sondernutzungsrechte (SNR)

Mit dem vorbezeichneten Sondereigentum sind folgende Sondernutzungsrechte verbunden (gemäß Ziff. 3 der Teilungserklärung):

1. **Abstellraum:** SNR ABSTELL-W **{{Nr.}}** im Untergeschoss (Anlage 4, Ziff. 3.1 der Teilungserklärung) 2. **Fahrradabstellplatz:** SNR F.ST **{{Nr.}}** im Fahrradraum EG (Anlage 9 zu Ziff. 3.5 der Teilungserklärung) 3. **Dachterrasse (vorsorglich):** SNR Dachterrassen gemäß Anlage 11 zu Ziff. 3.7 der Teilungserklärung — soweit rechtlich nicht ohnehin Sondereigentum.

3.3. KFZ-Stellplätze (Hinweis — Vermietung durch TE 01)

Dem Käufer ist bekannt, dass sämtliche KFZ-Stellplatz-Sondernutzungsrechte (SNR PARKEN 1 bis 10) gemäß Ziff. 3.4 der Teilungserklärung **dauerhaft der Gewerbeeinheit TE 01** zugeordnet sind. Die Stellplätze werden vom jeweiligen Eigentümer der TE 01 (derzeit die Verkäuferin) **vermietet**; eine dingliche Zuordnung einzelner Stellplätze auf Wohnungseigentumseinheiten ist **nicht** vorgesehen.

Ein Anspruch des Käufers auf Erwerb, Zuweisung oder Anmietung eines bestimmten Stellplatzes besteht aufgrund dieses Kaufvertrags **nicht**. Etwaige Mietverträge über Stellplätze sind gesondert mit dem Eigentümer der TE 01 abzuschließen und unterliegen nicht diesem Kaufvertrag.

3.4. Zuordnung Sondernutzungsrecht (Kellerabteil)

Die Verkäuferin bewilligt und die Parteien beantragen, die Zuordnung des Sondernutzungsrechte im Grundbuch einzutragen.

§ 4 Kaufvertrag (Verkauf) und Beschaffenheit

4.1. Verkauf

Die Verkäuferin verkauft an den dies annehmenden Käufer den vorbezeichneten Kaufgegenstand mit allen damit zusammenhängenden Rechten, Bestandteilen und Zubehör (§ 97 BGB), insbesondere den in § 3.4 zugeordneten Sondernutzungsrechte..

VARIANTE A (Erwerb Alleineigentum):

Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand **zum Alleineigentum**.

VARIANTE B (Erwerb Miteigentum):

Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand **zum Miteigentum** zu {{Quoten}}.

Bewegliche Gegenstände (z.B. Inventar, Mobiliar) sind nicht mitverkauft, sofern nachstehend nicht Abweichendes geregelt ist.

4.2. Beschaffenheitsvereinbarung

Als vertragsgemäße Beschaffenheit des Kaufgegenstandes gelten: a) die Baubeschreibung vom {{Datum}}, {{UR-Nr.}} der beurkundenden Notarin. Die Baubeschreibung vom {{Datum}} lag bei der Beurkundung in Urschrift vor und ist den Parteien bekannt. Auf Verlesung und Beifügung wird nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung von den Parteien verzichtet. b) die Genehmigungspläne und der Grundrissplan, c) der bei Vertragsschluss vorhandene tatsächliche Zustand, der der Besichtigung vom {{Datum}} entspricht.

Alle anderen Prospekte, Visualisierungen, Exposé-Darstellungen oder mündliche Zusagen begründen keine Beschaffenheitsvereinbarung.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die **Baubeschreibung den Bauplänen** vor.

Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sind zulässig in Bezug auf das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Kaufgegenstands, soweit sie aufgrund **nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten** sind oder wenn sie sich als **technisch notwendig** erweisen, damit **keine Wertminderung** verbunden ist und sie sonst unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen **beider Vertragsparteien** für den Käufer **zumutbar** sind.

In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist die Verkäuferin zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden (vgl. die Vollmacht in § 15).

Die Verkäuferin erklärt, dass normgerechte Baustoffe verwendet wurden und das Gebäude nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften errichtet wurde. Außerdem hat sie die im Zeitpunkt der Beurkundung der in § 1.3 genannten Teilungserklärung, also am **12. Januar 2026**, allgemein **anerkannten Regeln der Technik** eingehalten. Die Vertragsteile sind darüber einig, dass insofern **nicht** der nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen maßgebende Zeitpunkt der Abnahme der Bauleistung maßgebend sein soll (vgl. die näheren Ausführungen hierzu in Punkt {{Nr.}} der Baubeschreibung). Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht. Dies betrifft insbesondere: - Energetische Standards: GEG in der bei Baugenehmigung geltenden Fassung - Schallschutz: ausschließlich **DIN 4109 (Mindestanforderungen)**; ein erhöhter Schallschutz (z.B. nach VDI 4100 oder Beiblatt 2 zu DIN 4109) ist **nicht** vereinbart und wird **nicht** geschuldet, es sei denn, die Baubeschreibung sagt ihn für bestimmte Bauteile ausdrücklich zu - Brandschutz: nach den baurechtlichen Anforderungen

Hinsichtlich bereits erbrachter Bauleistungen sichert die Verkäuferin zu, dass sie den vorstehend beschriebenen Anforderungen entsprechen.

4.3. Restarbeiten und Sicherungseinbehalt

Die Verkäuferin erklärt, dass **lediglich** die nachfolgend **abschließend** aufgeführten Restarbeiten ausstehen: - Bepflanzung der Außenanlagen im Innenhof, - {{ggf. weitere konkret benannte Restarbeiten — Liste ist bei Beurkundung abschließend}}.

Über die vorgenannten Arbeiten hinaus sind keine weiteren Restarbeiten geschuldet.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, diese Restarbeiten bis spätestens **{{Datum}}** auf eigene Kosten fachgerecht ausführen zu lassen.

Zur Absicherung der ordnungsgemäßen Durchführung der Restarbeiten ist der Käufer berechtigt, einen Betrag in Höhe von **EUR 2.000,00** vom Kaufpreis einzubehalten. Die Verkäuferin ist berechtigt, diesen Einbehalt **jederzeit** durch Hinterlegung einer unwiderruflichen, selbstschuldnerischen **Bankbürgschaft** eines deutschen Kreditinstituts in gleicher Höhe abzulösen (nachfolgend der „**Einbehalt**“).

Der Einbehalt ist fällig und zahlbar innerhalb von zehn Tagen nach Vorliegen einer schriftlichen Bestätigung der Parteien über die vollständige und fachgerechte Erledigung der Restarbeiten, hilfsweise nach Sachverständigenfeststellung. Die beurkundende Notarin hat den Käufer darüber belehrt, dass der Eigentumsumschreibungsantrag entsprechend der Vollzugsanweisung erst von ihr dem Grundbuchamt vorgelegt werden kann, wenn die **vollständige Kaufpreiszahlung** schriftlich **nachgewiesen** ist.

Werden die Restarbeiten nicht fristgerecht fertiggestellt, ist der Käufer nach fruchtloser Nachfristsetzung von 4 Wochen berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Verkäuferin durch Dritte ausführen zu lassen und den Einbehalt hierfür zu verwenden.

Betretungsverbot / Baustellenzugang: Während der Durchführung der Restarbeiten ist der Käufer **nicht** berechtigt, den Innenhof zu betreten. Der Zutritt zum Bereich der Restarbeiten erfolgt ausschließlich in Begleitung. Die Verkäuferin haftet nicht für Personen- oder Sachschäden, die durch unbefugtes Betreten der Baustelle entstehen. Diese Regelung dient dem **Arbeitsschutz** (ArbSchG, BaustellV) und dem Schutz des Käufers.

Soweit die Durchführung der Restarbeiten durch **höhere Gewalt, behördliche Anordnungen, Lieferengpässe bei zentralen Baustoffen, Streiks oder außergewöhnliche Witterungsverhältnisse** (jeweils nachweislich) verzögert wird, verlängert sich die Fertigstellungsfrist um den Zeitraum der Behinderung, höchstens jedoch um **drei Monate**. Die Verkäuferin hat den Käufer über den Eintritt und das voraussichtliche Ende der Behinderung **unverzüglich** in Textform zu unterrichten.

4.4. Flächenabweichungen

Abweichungen der tatsächlichen Wohn- bzw. Nutzfläche von der in diesem Vertrag und in der Baubeschreibung genannten Fläche bis zu **3 %** (drei Prozent) stellen **keinen Mangel** dar und führen zu **keinerlei Kaufpreisreduzierung** oder sonstigen Ansprüchen. Als vertragsgemäß gelten insbesondere auch Flächenabweichungen, die durch **Schächte, Vormauerungen, Putzstärken, Installationswände oder brandschutzbedingte Bauteile** verursacht werden.

Übersteigt die Abweichung 3 %, so erfolgt ein Ausgleich **nur für den die 3 %-Schwelle übersteigenden Teil**. Der Ausgleich bemisst sich nach dem Kaufpreis je Quadratmeter (Kaufpreis geteilt durch vereinbarte Wohnfläche). Die Miteigentumsanteile bleiben bei jeder Abweichung unberührt.

Können die Parteien sich über die tatsächliche Wohnfläche nicht einigen, entscheidet ein auf Antrag einer Partei von der IHK Berlin zu benennender öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter. Die Kosten trägt die unterliegende Partei.

Flächenangaben wurden berechnet nach der **Wohnflächenverordnung**, wobei Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt wurden.

4.5. Immissionen Gewerbe

Dem Käufer ist bekannt, dass sich im Gebäude 8 Gewerbeeinheiten (TE 01 bis TE 08) befinden, die gemäß Ziff. 7.4 und 7.5 der Teilungserklärung jede öffentlich-rechtlich gestattete gewerbliche Nutzung ausüben dürfen, soweit die Nutzung nicht durch die Gemeinschaftsordnung eingeschränkt ist. Die Gewerbeeinheiten (insb. TE 01) verfügen über umfangreiche Sondernutzungsrechte (Dachnutzung, Stellplätze, Haustechnikräume, Tiefgarazenzufahrt).

Zulässige Nutzungen der Gewerbeeinheiten umfassen insbesondere: {{z.B. Büro, Praxis, Steuerberatung, Rechtsanwalts- und Notariatskanzlei, Dienstleistung}}.

Daraus resultierende Immissionen (Geräusche, Frequentierung, Anlieferverkehr bzw. Mandantenverkehr), die den öffentlich-rechtlich zulässigen Rahmen nicht überschreiten, sind vertragsgemäß und begründen keine Mängelansprüche.

Der Käufer verpflichtet sich, keine privatrechtlichen Abwehransprüche (§§ 1004, 906 BGB) gegen die zulässige gewerbliche Nutzung der Gewerbeeinheiten geltend zu machen, soweit die Immissionen den vorgenannten Rahmen nicht überschreiten.

4.6. **Duldungspflicht Ver-/Entsorgungsanlagen**

Wenn und soweit auf dem Grundstück Anlagen errichtet werden, die für die Ver- oder Entsorgung des Kaufgegenstands 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. Der Käufer ist verpflichtet, entsprechende **Dienstbarkeiten** zu bestellen oder zu übernehmen, soweit die bestimmungsgemäße Nutzung des Kaufgegenstands nicht wesentlich beeinträchtigt wird (vgl. § 15.2).

4.7. **GEG / Energiestandard**

Der Kaufgegenstand wurde nach den Anforderungen des **Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG)** hergestellt. Dem Käufer wurde ein **Energieausweis** nach dem GEG ausgehändigt; klargestellt wird, dass dieser weder Beschaffenheits- noch sonstige Angaben zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Kaufgegenstands enthält. Der Käufer bestätigt den Empfang.

4.8. **Schwitzwasser / Tiefgarage / Keller**

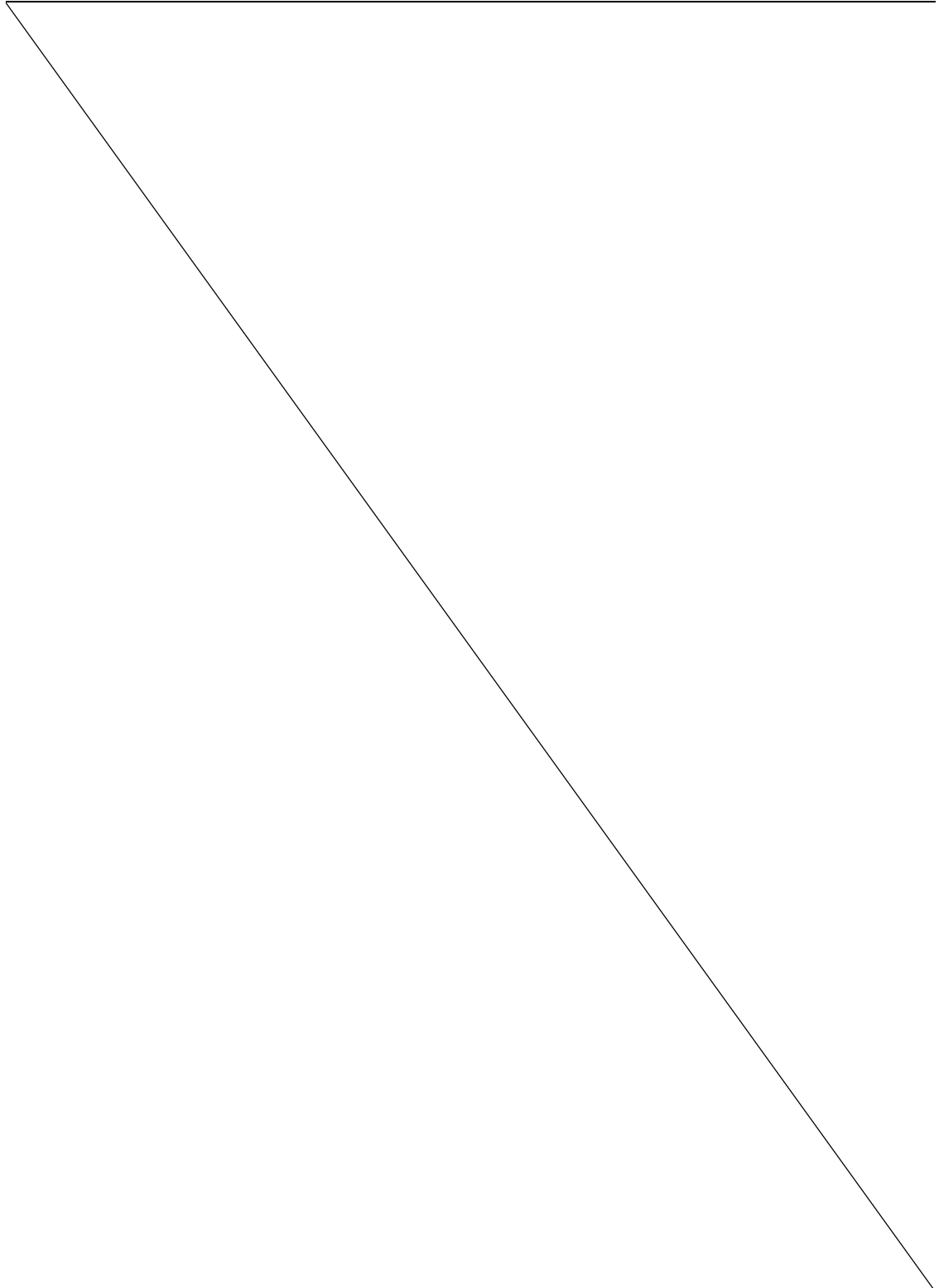
Die Verkäuferin weist darauf hin, dass es in Tiefgarage und in den Kellerräumen zu einer **Schwitzwasserbildung** kommen kann, die durch Temperaturschwankungen, meist während der Sommermonate, verursacht wird. Des Weiteren ist es nicht auszuschließen, dass durch parkende PKW Schmutzwasserbildung auf den Stellflächen der Parkanlage hervorgerufen wird. Soweit die Schwitzwasserbildung bzw. Schmutzwasserbildung bauphysikalisch üblich ist und **nicht** auf Planungs- oder Ausführungsfehler zurückzuführen ist, stellt diese keinen Mangel dar.

4.9. **Leitungsführung durch Sondereigentum**

Durch das Gebäude, auch soweit es sich um Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte handelt, können Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, auch mit Revisionsklappen, geführt werden; hierdurch können sich die Deckenhöhen verringern. Darin liegt jeweils kein Mangel, soweit dies für den Käufer zumutbar ist.

4.10. **Barrierefreiheit**

Der Kaufgegenstand (Sondereigentum samt Zugang) ist **barrierefrei** entsprechend den Mindestvoraussetzungen der Berliner Bauordnung hergestellt. {{Einschränkungen, z.B. Keller nicht barrierefrei.}}



§ 5 Kaufpreis und Fälligkeit

5.1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt:

EUR {{Gesamtbetrag}}

(in Worten: {{Betrag in Worten}} Euro)

Der Kaufpreis ist ein **Festpreis**.

Ein KFZ-Stellplatz ist nicht Bestandteil dieses Kaufvertrags (vgl. § 2.3).

Der im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs auf den Kaufgegenstand entfallende Anteil an der Erhaltungsrücklage (Stand: {{Datum}}, Höhe ca. EUR {{Betrag}}) ist im Kaufpreis enthalten und geht auf den Käufer über, ohne dass es sich hierbei um eine geschuldete Beschaffenheit handelt.

Erschließungskosten: Die Verkäuferin trägt alle **Erschließungsbeiträge** im Sinne des Baugesetzbuches für Erschließungsanlagen, die bis zur Übergabe des Kaufgegenstandes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durchführung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit dem Land Berlin (Bezirk) geschlossen wurde, sowie alle Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem trägt sie alle Kosten für die Anschlüsse des Kaufgegenstandes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der **Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben** nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Kaufgegenstands sowie die Kosten der **inneren Erschließung**. Art und Umfang der Leistungen der Verkäuferin richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Im Übrigen trägt solche Kosten der Käufer. Etwaige **Rückerstattungen** von Vorausleistungen stehen der Verkäuferin zu.

5.2. Kaufpreisfälligkeit

Da das Bauvorhaben vollständig fertiggestellt ist, ist der gesamte Kaufpreis **in einer Summe** zur Zahlung fällig (gegebenenfalls unter Berücksichtigung des Einbehalts gemäß §4.3 dieser Urkunde).

Der Kaufpreis ist fällig (Gutschrift auf dem Empfängerkonto) **innerhalb von 20 Bankarbeitstagen** nach Zugang einer schriftlichen Bestätigung der Notarin (**Fälligkeitsmitteilung**), in der sie bestätigt, dass **sämtliche** nachfolgenden Voraussetzungen eingetreten sind:

- Die **Auflassungsvormerkung** zugunsten des Käufers ist im Grundbuch des Kaufgegenstandes in Abteilung II eingetragen, im Rang unmittelbar nach den vom Käufer übernommenen Belastungen; etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers dürfen im Interesse des Käufers vorgehen.

- Für alle vorrangigen, nicht zu übernehmenden Belastungen, insbesondere die Lasten Abteilung III liegen der Notarin in grundbuchtauglicher Form **Löschungs-/Freistellungsunterlagen** vor (aulagenfrei oder unter Auflagen, die durch den Kaufpreis erfüllt werden können).
- Alle weiteren zur Wirksamkeit und zum Vollzug des Vertrags erforderlichen **Genehmigungen** liegen vor.
- Die Verkäuferin hat der Notarin gegenüber die **Übergabebereitschaft** schriftlich bestätigt (vgl. § 7).

5.3. Zahlungskonto / Direktzahlung

Der Kaufpreis ist durch Banküberweisung zu zahlen auf folgendes Konto:

Commerzbank AG

Bank: {{Bank}} IBAN: {{IBAN}}

BIC: {{BIC}}

Verwendungszweck: UR-Nr. {{Nr.}}, WE {{Nr.}}, {{Name Käufer}}

Der Anspruch der Verkäuferin auf Zahlung des Kaufpreises wurde an das Finanzierungsinstitut der Verkäuferin, **Commerzbank AG**, abgetreten. Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass Zahlungen schuldbefreiend nur auf das oben genannte Konto erfolgen können.

Soweit Gläubiger die Verwendbarkeit ihrer Freistellungsunterlagen von Ablösezahlungen abhängig machen, sind diese vom Käufer entsprechend der Fälligkeitsmitteilung der Notarin **in Anrechnung auf den Kaufpreis unmittelbar an die dinglich Berechtigten** zu deren Ablösung zu überweisen.

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass gem. § 16a GwG (in Kraft seit 01.04.2023) Barzahlungen, Zahlungen in Kryptowerten und bestimmte „quasi-bare“ Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Immobilienerwerben **keine Erfüllungswirkung** haben. Der **Käufer** ist verpflichtet, der Notarin **innerhalb von 2 Wochen** nach Zahlung einen geeigneten Nachweis (Kontoauszug oder Bankbestätigung) über die geleistete Kaufpreiszahlung vorzulegen. Die Notarin darf den **Umschreibungsantrag** erst nach Vorlage dieses Nachweises stellen (§ 16a Abs. 3 GwG). Die Verkäuferin hat den Erhalt des Kaufpreises der Notarin ebenfalls zu bestätigen und gegebenenfalls schriftlich nachzuweisen, falls der Käufer seiner Nachweispflicht nicht fristgerecht nachkommen sollte.

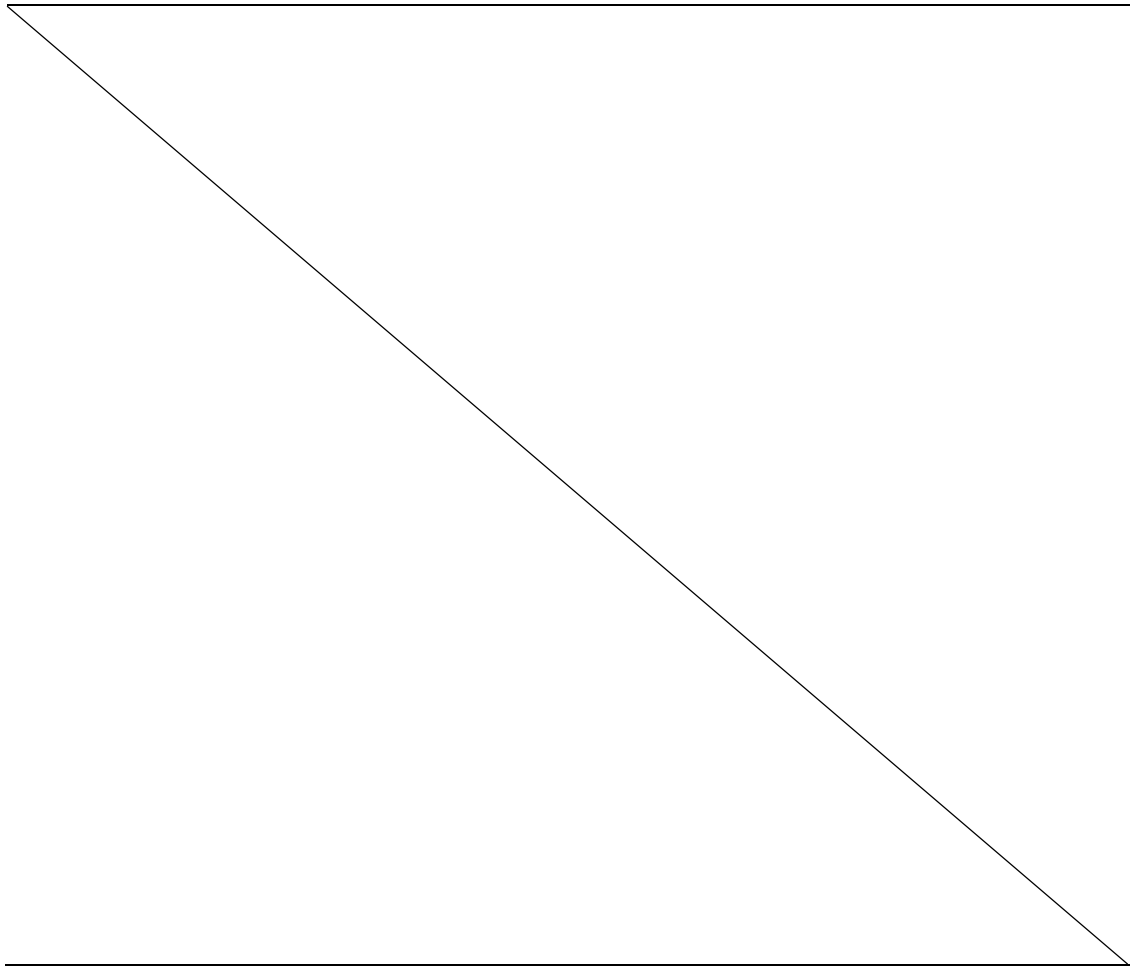
5.4. Zahlungsverzug

Der Käufer kommt **ohne Mahnung** in Verzug, wenn der Kaufpreis nicht **am Folgetag** nach Ablauf der in § 4.2 genannten Zahlungsfrist (20 Bankarbeitstage) auf dem Empfängerkonto eingegangen ist.

Im Falle des Verzugs ist der Käufer verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von **5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz** p.a. bis zum Tag der Wertstellung auf dem in § 5.3 genannten Konto.

5.5. Zurückbehaltungsrecht bei verdeckten Mängeln

Unbeschadet des Einbehalts gemäß § 4.3 bleiben bei verdeckten Mängeln, die erst nach Abnahme zutage treten, sowie bei arglistig verschwiegenen Mängeln (§ 8.8) die gesetzlichen Zurückbehaltungsrechte des Käufers unberührt.



§ 6 **Auflassung (Dingliche Einigung)**

6.1. **Einigung und Vollmacht**

Verkäufer und Käufer sind über den Eigentumsübergang am Kaufgegenstand auf den Käufer im vereinbarten Erwerbsverhältnis einig (**Auflassung**). Sie **bewilligen** und **beantragen** derzeit jedoch noch nicht die Eintragung der Auflassung im Grundbuch; vielmehr bevollmächtigen sie unwiderruflich und über ihren Tod hinaus die amtierende Notarin, deren Vertreterin oder Nachfolgerin im Amt, die Auflassung zu erklären und die Umschreibung zu veranlassen.

6.2. **Umschreibung Zug um Zug**

Die Notarin wird angewiesen, die Umschreibung gemäß § 53 BeurkG durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem:

- a) die Fälligkeitsmitteilung an den Käufer übermittelt hat,
- b) die Verkäuferin oder der Käufer die Zahlung des **vollständigen Kaufpreises** schriftlich nachgewiesen hat (auch per Telefax oder als eingescanntes Dokument mit Unterschrift), **oder**
- c) hilfsweise der Käufer die Zahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat (jeweils ohne Zinsen),
und die Voraussetzungen des § 16a Abs. 3 GwG erfüllt sind (Vorlage des Kontoauszugs / Bankbestätigung).

6.3. **Verzugszinsen**

Etwaige Verzugszinsen sind zwischen Parteien direkt auszugleichen und berühren nicht den Vollzug des Vertrages.

§ 7 Vormerkung

7.1. Bewilligung und Beantragung

Zur Sicherung des vereinbarten Eigentumserwerbs bewilligt die Verkäuferin und beantragt der Käufer die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung - auflösend bedingt -

gemäß § 883 BGB zugunsten des Käufers am Kaufgegenstand **in nächstoffener Rangstelle**.

Unter Hinweis auf die Teilungserklärung behält sich die Verkäuferin das Recht vor, im Rang vor der vorbestellten Auflassungsvormerkung Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsträgern oder zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen eintragen zu lassen, soweit diese die bestimmungsgemäße Nutzung nicht einschränken.

Die Löschung der Auflassungsvormerkung wird — Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung und unter der Voraussetzung, dass seit Eintragung der Vormerkung keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind — bereits heute **bewilligt** und **beantragt**.

7.2. Löschung der Vormerkung (Rücktritt / Nichtbestehen des Anspruchs)

Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu prüfenden Erklärung der Notarin beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, diese Erklärung nur dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn **kumulativ**:

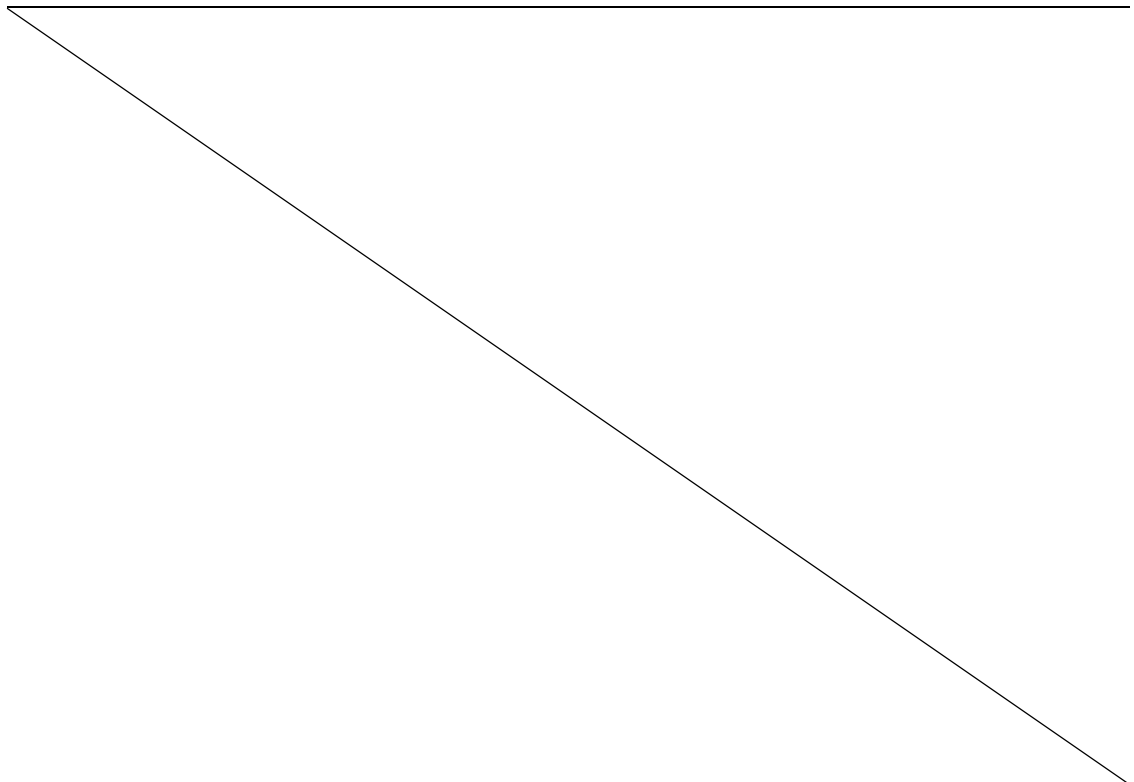
1. die Notarin die Kaufpreisfälligkeitsmitteilung an den Käufer versandt hat, und
2. die Verkäuferin der Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass sie gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wegen Zahlungsverzugs des Käufers vom Vertrag zurückgetreten ist, und
3. die Notarin dem Käufer unter Übersendung einer Kopie der Rücktrittserklärung schriftlich mitgeteilt hat, dass sie nach Ablauf einer Frist von **sechs Wochen** ab dem Datum der Mitteilung die Erklärung einreichen wird, und
4. der Käufer innerhalb dieser Sechs-Wochen-Frist weder:
 - den Nachweis der Kaufpreiszahlung (durch Bankbestätigung) erbracht hat, noch
 - eine gerichtliche Entscheidung erwirkt hat, die die Notarin an der Einreichung zumindest vorläufig hindert, noch

- substantiiert dargelegt hat, dass der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht, und
5. der bereits geleistete Kaufpreisteil abzüglich Grundpfandvaluten („**Sicherungsbetrag**“) dem Käufer rückvergütet wurde oder Aushändigung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft sichergestellt ist.

Den Nachweis über die Höhe des geleisteten Kaufpreisteils kann der Käufer durch Bankbestätigung führen; sonst genügt die Bestätigung der Verkäuferin.

7.3. **Verfügungsbeschränkung**

Der Käufer ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Verkäuferin über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden. Ausgenommen hiervon ist die Bestellung von Grundpfandrechten des Käufers zur Finanzierung des Kaufpreises in Ausübung der nachfolgend in § 16 erteilten Vollmacht.



§ 8 Übergabe, Besitz-, Nutzungs-, Lasten- und Gefahrübergang

8.1. Besitzübergang / wirtschaftlicher Übergang

Besitz, Nutzungen, Steuern und Lasten gehen mit **vollständiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises** auf den Käufer über („**Übergabetag**“). Gefahr, Verkehrssicherungspflicht und Haftung gehen ebenfalls zu diesem Zeitpunkt über.

Die Verkäuferin hat dem Käufer einen Termin zur **physischen Übergabe** (Schlüsselübergabe) mindestens **eine Woche** vorher in Textform mitzuteilen („**Ladung**“).

8.2. Annahmeverzug des Käufers

Erscheint der Käufer **trotz ordnungsgemäßer Ladung** (Textform, mindestens eine Woche Vorlauf, Hinweis auf Rechtsfolgen) nicht zum Übergabetermin und holt er die Übergabe nicht innerhalb von **14 Kalendertagen** nach dem mitgeteilten Termin nach, gerät er in **Annahmeverzug** (§§ 293 ff. BGB).

Ab Eintritt des Annahmeverzugs:

1. trägt der Käufer die **laufenden Kosten** des Kaufgegenstands (anteiliges Hausgeld, Versicherung, Grundsteuer, Verbrauchskosten), soweit diese der Verkäuferin in Rechnung gestellt werden;
2. geht die **Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung** des Kaufgegenstands auf den Käufer über (§ 300 Abs. 2 BGB);
3. ist die Verkäuferin berechtigt, auf Kosten und Gefahr des Käufers die Schlüssel beim Verwalter zu hinterlegen;
4. ist die Verkäuferin nur noch für **Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit** verantwortlich (§ 300 Abs. 1 BGB).

Die Verkäuferin hat den Käufer mit der Ladung zur Übergabe auf die vorstehenden Rechtsfolgen des Annahmeverzugs **ausdrücklich hinzuweisen** (Warnfunktion).

Nach Ablauf von **4 Wochen** Annahmeverzug ist die Verkäuferin berechtigt, den Kaufgegenstand bei einem Dritten oder der WEG-Verwaltung auf Kosten des Käufers zu verwahren. Das Übergabeprotokoll wird in diesem Fall durch den Verwalter oder einen von der Verkäuferin beauftragten Sachverständigen erstellt (einseitige Zustandsfeststellung); der Käufer erhält eine Abschrift.

8.3. Übergabeprotokoll

Bei der Übergabe wird ein **Übergabeprotokoll** erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet, das insbesondere enthält: - Datum und Uhrzeit der Übergabe - Übergabe sämtlicher Schlüssel (Wohnung, Keller, Briefkasten, Haustür, ggf. Transponder) mit Angabe der Anzahl - **Zählerstände** (Strom, Wasser, Heizung/Wärmemengenzähler) — Ableseprotokoll - Feststellung des Zustands des Kaufgegenstands - etwaige Vorbehalte oder Mängelfeststellungen

8.4. Laufende Kosten und Versicherungen

Ab dem Übergabetag trägt der Käufer: - das **Hausgeld** (anteilig ab Übergabetag) - die laufenden Kosten der Nutzung (Strom, Wasser, Heizung, Internet etc.) - die auf den Kaufgegenstand entfallenden Versicherungsanteile

Bis zum Übergabetag trägt die Verkäuferin sämtliche vorgenannten Kosten einschließlich bereits fälliger Hausgeldvorauszahlungen und beschlossener Abrechnungssalden. Eine stichtagsbezogene Abgrenzung erfolgt zum Übergabetag.

Stichtagsabrechnung: Für die Abrechnung über das für das laufende Wirtschaftsjahr zu bezahlende Wohngeld ist der Tag des Besitzüberganges **Stichtag** gemäß § 8.1. Für den vorangegangenen Zeitraum hat **Nachzahlungen** die Verkäuferin, für den folgenden Zeitraum hat sie der Käufer zu erbringen. Das Gleiche gilt für Kostenerstattungen und Gutschriften. Sollte der Verwalter eine Abrechnung zum Stichtag nicht vornehmen, sind Nachzahlungen und Guthaben für das gesamte Rechnungsjahr zwischen Verkäuferin und Käufer im **Verhältnis der jeweiligen Besitzzeit** zu teilen.

Die Notarin hat auf die **gesetzliche Haftung** des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers für die vorgenannten Zahlungen hingewiesen; die hier getroffenen Vereinbarungen wirken daher in erster Linie nur im Verhältnis der Vertragsteile.

8.5. Hausgeld-Rückstände und Sonderumlagen

Die Verkäuferin versichert, dass zum Zeitpunkt des Besitzübergangs **keine Hausgeldrückstände** bestehen.

Sonderumlagen, die **vor dem Übergabetag** von der Eigentümerversammlung beschlossen oder wirtschaftlich verursacht wurden, trägt die Verkäuferin. Sonderumlagen, die nach dem Übergabetag beschlossen werden und wirtschaftlich den Zeitraum nach dem Übergabetag betreffen, trägt der Käufer.

8.6. Unterlagen und Herausgabepflichten

Spätestens bei Besitzübergang hat die Verkäuferin dem Käufer **sämtliche** bei ihr vorhandenen Unterlagen im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand im Original, soweit vorhanden, sonst in Kopie oder elektronisch, zu übergeben bzw. dauerhaft über den Datenraum zugänglich zu machen. Hierzu gehören insbesondere:

1. Energieausweis im Original
2. Revisionsunterlagen, Bestandspläne (as built)
3. Prüfprotokolle (Aufzug, Brandschutz, Elektro)
4. Einregulierungsprotokolle Heizung
5. Schallschutz- und Brandschutznachweise
6. Wartungsbücher und Wartungsverträge
7. Bedienungsanleitungen (Heizung, Lüftung, Aufzug, Toranlage, Smart-Home-Komponenten)
8. Herstellergarantieurkunden
9. Schlüssel / Transponder (Anzahl: {{Sätze}})
10. Grundsteuerbescheide / Einheitswertunterlagen (soweit vorhanden)
11. Erster Wirtschaftsplan und letzte Hausgeldabrechnung

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die vorgenannten Unterlagen **spätestens innerhalb von 4 Wochen** nach der Schlüsselübergabe vollständig bereitzustellen. Die **Schlüsselübergabe** und der damit verbundene **Besitz-, Nutzungs-, Lasten- und Gefahrübergang** hängen **nicht** von der vollständigen Unterlagenübergabe ab — maßgeblich ist allein die Kaufpreiszahlung (§ 7.1). Solange Unterlagen fehlen, hat der Käufer einen Anspruch auf Nachlieferung, nicht aber ein Leistungsverweigerungsrecht bezüglich der Abnahme oder des Besitzübergangs.

8.7. Vermietungsstand

Der Kaufgegenstand ist nach Angabe der Verkäuferin **nicht vermietet oder verpachtet**.

8.8. Eintritt in Rechte und Pflichten

Der Käufer tritt ab Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin ein, die sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, aus abgeschlossenen Wartungs- und Versicherungsverträgen sowie aus allen bis zum Besitzübergang gefassten Beschlüssen der WEG ergeben, auch soweit diese nur schuldrechtlicher Natur sind.

Mit der Übergabe übernimmt der Käufer als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sämtliche Verpflichtungen aus den in § 15.4 näher bezeichneten Verträgen (Ver-/Entsorgung, Bewirtschaftung, Wartung, Verwaltung etc.). Die Befugnis der Verkäuferin, solche Verträge mit Wirkung für die Gemeinschaft abzuschließen, richtet sich nach § 15.4.

8.9. Versicherungen

Die Verkäuferin hat für die Wohnungseigentümergeinschaft eine Gebäudeversicherung abgeschlossen. Der Käufer tritt mit Besitzübergang in den Versicherungsschutz der WEG ein. Die Notarin hat über §§ 95 ff. VVG belehrt.

§ 9 Sachmängel / Gewährleistung

9.1. Grundsatz: Werkvertragsrecht, Abnahme als Startpunkt

Da das Objekt neu errichtet wurde, richten sich die Mängelansprüche nach den Bestimmungen des BGB über den **Werkvertrag**. Soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, beginnen Verjährungsfristen für Mängelansprüche **mit der Abnahme** der jeweiligen Werkleistung gemäß § 10.

9.2. Haftung für das Bauwerk (Sondereigentum)

Die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt **5 (fünf) Jahre ab Abnahme** (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB).

9.3. Nacherfüllungsrecht der Verkäuferin

Die Verkäuferin hat das Recht und die Pflicht zur **Nacherfüllung** (Mängelbeseitigung). Dem Käufer steht es nicht zu, den Mangel selbst zu beseitigen oder durch Dritte beseitigen zu lassen, bevor er der Verkäuferin Gelegenheit zur Nacherfüllung gegeben hat (Recht zur zweiten Andienung, § 635 BGB).

Fristenregelung:

1. Der Käufer hat der Verkäuferin nach Mängelanzeige eine **angemessene Frist** zur Nacherfüllung zu setzen, die mindestens **6 Wochen** beträgt, sofern nicht die Art des Mangels eine kürzere Frist erfordert (z.B. bei Wassereinbruch, Gefahr für Leib und Leben).
2. Die Verkäuferin hat **zwei Nacherfüllungsversuche** (§ 440 S. 2 BGB analog). Erst nach **erfolglosem zweiten Versuch** oder **Ablauf der Gesamtfrist** kann der Käufer Minderung, Rücktritt oder Selbstvornahme verlangen.
3. Die 6-Wochen-Frist verlängert sich um den Zeitraum einer **witterungsbedingten Unmöglichkeit** der Nacherfüllung (z.B. Fassadenarbeiten im Winter, Dacharbeiten bei Frost/Starkregen), höchstens jedoch um **3 Monate**. Die Verkäuferin hat den Käufer über die witterungsbedingte Verzögerung unverzüglich in Textform zu unterrichten.
4. Bei **Gefahr im Verzug** (insbesondere bei Wassereinbruch, Gasleck, Stromausfall in der gesamten Einheit, Schimmelbefall mit Gesundheitsgefährdung) ist der Käufer berechtigt, **ohne vorherige Fristsetzung** Sofortmaßnahmen auf Kosten der Verkäuferin zu ergreifen, soweit die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich und verhältnismäßig sind. Er hat die Verkäuferin und den Verwalter hierüber unverzüglich zu unterrichten.
5. Für Mängel am **Gemeinschaftseigentum** ist die Mängelbeseitigung mit dem Verwalter der WEG abzustimmen (vgl. § 11.3).

9.4. Mängelanzeigespflicht des Käufers

Der Käufer ist verpflichtet, **nach Abnahme** auftretende Mängel der Verkäuferin **unverzüglich**, spätestens jedoch innerhalb von **4 Wochen** nach Entdeckung, in **Textform** (§ 126b BGB) anzuzeigen. Die Anzeige soll eine **nachvollziehbare Beschreibung** des Mangels enthalten (Art, Ort, Umfang, ggf. Fotos); eine rechtliche Bewertung ist nicht erforderlich.

Rechtsfolge bei Fristversäumnis: Versäumt der Käufer die Mängelanzeige schuldhaft, so haftet die Verkäuferin **nicht** für eine Verschlechterung des Mangels (Folgeschäden), die bei rechtzeitiger Anzeige vermeidbar gewesen wäre. Die Mängelansprüche des Käufers im Übrigen (insbesondere hinsichtlich des ursprünglichen Mangels) bleiben **unberührt**. Insbesondere begründet die Fristversäumnis **keine Präklusion** der Mängelansprüche als solche.

Für Mängel am **Gemeinschaftseigentum** genügt die Anzeige an den **Verwalter** der WEG.

9.5. Besondere Verjährungsfristen

Die Verjährungsfrist für Mängel an neu hergestellten oder gelieferten Sachen, die nicht Bauleistungen im engeren Sinne sind, beträgt **2 Jahre ab Abnahme**. Dies betrifft insbesondere: - bewegliche und elektrische Teile der Aufzugsanlage - Elektro- und elektrotechnische Teile (Pumpen, Antriebsmotoren, Schalter, Thermostatventile) - bewegliche mechanische Teile - Brandschutztüren und -tore - Markisen und bewegliche Sonnenschutzanlagen - etwaige Ladestationen / Wallboxen

Soweit einzelne der vorgenannten Positionen nach der Rechtsprechung als **Bauwerksteile** einzuordnen sind und die gesetzliche Verjährungsfrist von **5 Jahren** (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB) zwingend Anwendung findet, bleibt es bei der gesetzlichen Frist.

9.6. Haftung für Grund und Boden

Die Verkäuferin steht dafür ein, dass das Grundstück für die geschuldete Bebauung geeignet ist. Ein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks wird nicht geschuldet. Verborgene Mängel des Grundstücks (insb. Altlasten, Kontaminationen) sind der Verkäuferin nicht bekannt. Im Übrigen wird das Grundstück gekauft wie vorhanden.

9.7. Gemeinschaftseigentum (GE)

Die Verjährungsfrist für Mängel am Gemeinschaftseigentum beträgt **5 Jahre** und beginnt mit dem Datum der **einheitlichen GE-Abnahme** gemäß § 10.2.

VARIANTE A (GE-Abnahme bereits erfolgt):

Die GE-Abnahme hat am **{{Datum der GE-Abnahme}}** stattgefunden; die Verjährungsfrist endet am **{{Datum + 5 Jahre}}**. Dem Käufer wurde ausdrücklich erläutert, dass ohne diese Regelung die Verjährungsfrist grundsätzlich 5 Jahre **ab seiner eigenen Abnahme** laufen würde und durch die vorstehende Vereinbarung möglicherweise verkürzt wird. Die damit verbundenen Rechtsfolgen wurden eingehend erörtert und werden vom Käufer als angemessen akzeptiert.

VARIANTE B (GE-Abnahme noch ausstehend — Erstverkauf):

Die GE-Abnahme hat noch nicht stattgefunden und wird gemäß § 10.2 Variante B durchgeführt. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Datum dieser GE-Abnahme. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Verjährungsfrist für alle Erwerber **einheitlich** ab diesem Datum läuft.

Unberührt hiervon bleibt jedoch die Haftung für Mängel an mit diesem Vertrag bereitgestellten digitalen Produkten (§§ 327 ff. BGB) bzw. Waren mit digitalen Elementen (§§ 437 ff. i.V.m. §§ 475b ff. BGB). Unabhängig von vorstehendem Fristbeginn gewährleistet die Verkäuferin gegenüber dem Käufer, dass die Verjährungsfrist für Mängel am Gemeinschaftseigentum für diesen Käufer nicht vor Ablauf von **5 Jahren ab Übergabe des Kaufgegenstands an den Käufer** endet, maximal jedoch **6 Jahre ab der einheitlichen GE-Abnahme**.

9.8. Wartungspflichten / Verschleiß

Mit Übergabe gehen die Wartungspflichten auf den Käufer bzw. die WEG über. Die technischen Anlagen sowie alle wartungsbedürftigen Anlagen und Bauteile sind nach Herstellervorgaben zu warten und instand zu halten.

Gewährleistungsansprüche sind ausgeschlossen, soweit Mängel **ursächlich** auf unterlassene oder mangelhafte Wartung zurückzuführen sind. Die Verkäuferin übergibt dem Käufer bei Besitzübergang einen **Wartungsplan** mit den herstellereitig vorgeschriebenen Wartungsintervallen und -maßnahmen. Der Nachweis ordnungsgemäßer Wartung obliegt dem Käufer/der WEG.

Bei normaler Abnutzung bestehen keine Ansprüche. Dies gilt insbesondere für: - UV-Verfärbungen von Naturmaterialien - Abnutzung stark frequentierter Bodenbereiche - Alterung von Dichtungen - geringfügige Haarrisse in Putz, Estrich oder Betonteilen - Setzungsrisse, soweit auf natürlichen Gebäudesetzungen beruhend - Kondenswasserbildung bei nicht ausreichender Lüftung - Maßtoleranzen und Ebenheitsabweichungen nach DIN 18202 - bei Verwendung natürlicher Materialien (Holz, Naturstein, Parkett): Abweichungen in **Farbe, Struktur und Maserung** sind naturbedingt und stellen keinen Mangel dar

Mit elastischem Material ausgefüllte Fugen unterliegen der laufenden Wartung. Anstriche und Beschichtungen bedürfen der Pflege und rechtzeitigen Erneuerung entsprechend den Herstellervorgaben.

Weitergehende Garantien hat die Verkäuferin nicht abgegeben. **Haarrisse** (bis 0,2 mm Breite) in Mauerwerk und Übergängen zu Dachschrägen begründen bei fachgerechter Ausführung keinen Mangel.

Während der Gewährleistungszeit ist der Käufer verpflichtet, die Funktionalität der Bauteile durch notwendige **Wartungsarbeiten** zu erhalten. Seine Unterhaltungsobliegenheit setzt auch richtiges **Heizen und Stoßlüften** voraus. Dadurch werden Schimmelbildung und Veränderungen an Holzbauteilen vermieden. Alle dauerelastischen Fugen sind sogenannte **Wartungsfugen**. Insbesondere in Sanitärbereichen (Dusche, Badewanne etc.) ist die Prüfung regelmäßig durchzuführen, um Folge-/Nässeschäden zu vermeiden. **Fugenabrisse** bei dauerelastischen Wartungsfugen, die auf normaler Alterung oder Materialermüdung beruhen, stellen bei fachgerechter Erstausrüstung keinen Mangel im Sinne des BGB dar.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Obliegenheiten als Verpflichtung auch etwaigen **Nutzern/Mietern** aufzuerlegen. Der Käufer stellt die Verkäuferin insoweit von Ansprüchen Dritter (insbesondere Mieter) frei, die auf unterlassene Wartung durch den Mieter/Nutzer zurückzuführen sind, soweit der Käufer die Weitergabe der Wartungspflicht schuldhaft unterlassen hat.

Klarstellung Wartungsfugen: Die vorstehende Wartungspflicht für dauerelastische Fugen gilt auch gegenüber **Mietern und sonstigen Nutzern** des Sondereigentums. Der Käufer als Vermieter ist verpflichtet, die Wartungsobliegenheit in seinen Mietverträgen dem Mieter aufzuerlegen oder die Wartung selbst sicherzustellen. Kommt der Käufer dieser Pflicht nicht nach und entsteht ein Nässeschaden durch nicht gewartete Fugen, kann die Verkäuferin die Mängelansprüche des Käufers um den auf die Wartungspflichtverletzung entfallenden Schadensanteil kürzen (§ 254 BGB).

9.9. **Wartungsverträge technische Anlagen**

Dem Käufer ist bekannt, dass Mängelansprüche der Verkäuferin gegen ihre Subunternehmer z.T. **Wartungsverträge** über technische Anlagen (z.B. Aufzüge, Lüftung) voraussetzen. Der Käufer verpflichtet sich, die entsprechenden Verträge abzuschließen bzw. hierfür im Rahmen der Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

9.10. **Haftung für digitale Elemente**

Für Mängel in Bezug auf mit diesem Vertrag bereitgestellte **digitale Elemente** (Smart Home, vgl. § 12.6) gelten die **§§ 327 ff. BGB** (Digitale Produkte) bzw. die Vorschriften des Kaufrechts i.V.m. den **§§ 475b ff. BGB** (Waren mit digitalen Inhalten), sofern sich aus den Vereinbarungen in § 12.6 nichts anderes ergibt.

9.11. Haftungsausschlüsse / zwingende Grenzen

Vorstehende Beschränkungen und Ausschlüsse gelten **nicht** für: - arglistig verschwiegene Mängel, - vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden, - Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, - Verletzung solcher Pflichten, deren Erfüllung die **ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrags** überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Käufer regelmäßig vertrauen darf (**Kardinalpflichten**), - Haftung für Erfüllungsgehilfen bleibt unberührt.

9.12. Duldungspflichten

Nachbesserungsarbeiten am Kaufgegenstand und am Gemeinschaftseigentum sind vom Käufer zu dulden, soweit erforderlich. Der Käufer gewährt der Verkäuferin sowie den von ihr beauftragten Unternehmen Zugang zum Kaufgegenstand und zu Gemeinschaftsflächen zur Mängelbeseitigung in angemessenem Umfang und nach vorheriger Terminabsprache.

§ 10 Lastenfreistellung / Rechtsmängel

10.1. Lastenfreier Übergang

Die Verkäuferin schuldet den **lastenfreien** Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Ausgeschlossen werden Rechte und Ansprüche des Käufers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr vom Bestehen solcher Rechte nichts bekannt ist.

Die Parteien stimmen allen Erklärungen zu, die der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienen. Sie **beantragen**, diese im Grundbuch zu vollziehen. Insbesondere wird der Löschung der in § 1.5 aufgeführten Grundpfandrechte insgesamt zugestimmt.

Die gem. § 1.5 eingetragenen bzw. zur Eintragung gelangenden Belastungen nach Abteilung II des Grundbuchs werden vom Käufer zur fernereren **Duldung und Erfüllung** übernommen. Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte, die übernommen werden sollen (Dienstbarkeiten zur Erschließung/Versorgung/üblichen Nutzung), werden unter Eintritt in alle zugrundeliegenden Verpflichtungen übernommen.

§ 11 Abnahme

11.1. Abnahme des Sondereigentums

Der Kaufgegenstand wird bei Übergabe in einer gemeinsamen Besichtigung hinsichtlich der erbrachten Werkleistungen abgenommen. Die Verkäuferin hat dem Käufer den vorgesehenen Abnahmetermin mit einer Frist von mindestens **zwei Wochen** in Textform mitzuteilen und ihn zur Abnahme aufzufordern.

Über die Abnahme wird ein **Abnahmeprotokoll** errichtet und von beiden Parteien bzw. durch Organe, Vertreter oder Bevollmächtigte unterzeichnet. Gerügte Mängel und fehlende Leistungen werden aufgenommen.

Die Notarin wies darauf hin, dass der Käufer bei bekannten Mängeln sich seine Mängelrechte bei Abnahme **vorbehalten** muss (§ 640 Abs. 3 BGB), andernfalls droht Rechtsverlust (ausgenommen Schadensersatz).

Die Abnahme gilt als erfolgt, wenn der Käufer die Abnahme nicht innerhalb von 14 Tagen seit Aufforderung (in Textform, mit Hinweis auf die Rechtsfolge) unter Angabe mindestens eines **wesentlichen** Mangels verweigert (§ 640 Abs. 2 BGB). Unwesentliche Mängel berechtigen nicht zur Abnahmeverweigerung (§ 640 Abs. 1 S. 2 BGB).

11.2. Abnahme des Gemeinschaftseigentums

VARIANTE A (GE-Abnahme bereits erfolgt):

Das Gemeinschaftseigentum wurde am **{{Datum}}** in einem einheitlichen Termin unter Zuziehung des Bausachverständigen **{{Name}}** abgenommen. Die Abnahmeprotokolle sind diesem Vertrag als **Anlage 10.2** beigelegt. Die Verjährung für Mängel am Gemeinschaftseigentum läuft ab dem vorgenannten Abnahmedatum (vgl. § 8.5).

VARIANTE B (GE-Abnahme noch ausstehend — Erstverkauf):

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums hat noch nicht stattgefunden. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die GE-Abnahme **innerhalb von drei Monaten** nach Übergabe an den ersten Erwerber — spätestens jedoch bis zum **{{Datum, z.B. 30.09.2026}}** — unter Zuziehung eines **unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen** auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Käufer hat einen Anspruch auf individuelle Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Die Verkäuferin ist berechtigt, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit mehreren Käufern in einem Termin wahrzunehmen. Zur Vorbereitung des Abnahmetermins wird die Verkäuferin dem Käufer mindestens drei Wochen vor dem Abnahmetermin das Gutachten eines von ihr beauftragten Sachverständigen (Bauingenieur) zur Verfügung stellen. Der Bausachverständige hat ein Protokoll zu fertigen, in dem etwaig festgestellte Mängel aufgeführt werden. Der Käufer ist an die Feststellungen in dem Protokoll des Sachverständigen nicht gebunden, sondern hat das Recht im Abnahmetermin auf Protokollierung durch ihn selbst festgestellter Mängel.

Alle zum Zeitpunkt der GE-Abnahme im Grundbuch eingetragenen oder vorgemerkten Erwerber werden mit einer Frist von mindestens **drei Wochen** schriftlich eingeladen. Der Käufer ist berechtigt, auf eigene Kosten einen eigenen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Das **Abnahmeprotokoll** wird von dem zugezogenen Sachverständigen erstellt und allen Erwerbern sowie der Verkäuferin in Abschrift übermittelt. Gerügte Mängel und offene Leistungen werden im Protokoll aufgenommen. Die Verjährung für Mängel am Gemeinschaftseigentum beginnt mit dem Datum dieser GE-Abnahme (vgl. § 8.5).

Die Verkäuferin tritt sämtliche Ansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum gegen Planer, Unternehmer, Handwerker und Lieferanten an die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (nachfolgend „GdWE“) Bismarckstraße 100** ab (vgl. § 11).

11.3. Beweislastumkehr

Mit **erfolgter Abnahme** (förmliche Abnahme oder berechtigte Abnahmefiktion) kehrt sich die Beweislast um. Der Käufer trägt danach die Beweislast für das Vorliegen von Mängeln und deren Ursachen. Vor Abnahme liegt die Beweislast für die Mangelfreiheit bei der Verkäuferin.

11.4. Hinweis auf fiktive Abnahme / Bezug des Kaufgegenstandes vor förmlicher Abnahme

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass ein vorzeitiger Bezug ohne förmliche Abnahme u.U. als **fiktive Abnahme** gewertet werden kann, jedenfalls jedoch bei Vorhandensein von Mängeln Beweisschwierigkeiten entstehen. Neben der Schriftform ist ausdrücklich auch die Erstellung eines **digitalen Abnahmeprotokolls** zulässig.

Bezieht der Käufer den Kaufgegenstand oder nutzt er ihn in erheblichem Umfang (z.B. durch Einlagerung von Einrichtungsgegenständen, Einbau einer Küche), ohne innerhalb von **zwei Wochen** ab Beginn der Nutzung wesentliche Mängel gegenüber der Verkäuferin schriftlich zu rügen, so gilt das Sondereigentum als **abgenommen** — unbeschadet des Rechts des Käufers, verdeckte Mängel auch danach geltend zu machen.

Weitere Fälle der fiktiven Abnahme / Abnahmefiktion:

1. Erscheint der Käufer **trotz zweimaliger ordnungsgemäßer Ladung** (jeweils Textform, mindestens zwei Wochen Vorlauf, Hinweis auf die Rechtsfolge der Abnahmefiktion) nicht zum Abnahmetermin und benennt er keinen **wesentlichen Mangel** als Grund der Verweigerung, so gilt das Sondereigentum als **abgenommen** mit Ablauf der zweiten Frist. Die Verkäuferin hat in der zweiten Ladung auf diese Rechtsfolge **gesondert und drucktechnisch hervorgehoben** hinzuweisen.
2. Rügt der Käufer bei der Abnahme ausschließlich **unwesentliche Mängel** (§ 640 Abs. 1 S. 2 BGB) und verweigert gleichwohl die Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls, so gilt das Sondereigentum als **abgenommen**, da unwesentliche Mängel die Abnahme nicht hindern. Die gerügten Mängel werden im Protokoll aufgenommen; die Mängelrechte des Käufers bleiben insoweit unberührt.
3. Überlässt der Käufer den Kaufgegenstand vor förmlicher Abnahme einem **Dritten** zur Nutzung (insbesondere durch Vermietung, Verleihung oder Gestattung der Nutzung durch Familienangehörige), so gilt das Sondereigentum als **abgenommen** mit Beginn der Drittnutzung — unbeschadet des Rechts des Käufers, verdeckte Mängel auch danach geltend zu machen.

Dem Käufer steht es frei, auf eigene Kosten **Bausachverständige** zur Abnahme hinzuzuziehen.

§ 12 Abtretung

Die Verkäuferin tritt — aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung — sämtliche ihr zustehenden Ansprüche aus **Gewährleistung, Garantie und Schadensersatz** gegen die am Bau Parteien Unternehmen, Planer, Handwerker und Lieferanten in Bezug auf den Kaufgegenstand (Sondereigentum) an den Käufer ab.

In Bezug auf das **Gemeinschaftseigentum** tritt die Verkäuferin die vorgenannten Ansprüche an die **GdWE Bismarckstraße 100** ab.

Die Abtretung umfasst insbesondere: - Werkvertragliche Mängelansprüche gegen Generalunternehmer/Nachunternehmer - Herstellergarantien (Aufzug, Heizung, Lüftung, Toranlage, Brandschutztechnik, Fenster) - Ansprüche aus Wartungsverträgen - Planungsansprüche gegen Architekten und Fachplaner

Die Verkäuferin bleibt berechtigt, die Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen, solange und soweit der Käufer/die GdWE dies nicht selbst tut.

12.1. Zugang zur Mängelbeseitigung

Der Käufer (bzw. die GdWE / der Verwalter) ist berechtigt, der Verkäuferin und den von ihr beauftragten Unternehmen im erforderlichen Umfang Zugang zum Gemeinschafts- und Sondereigentum zur Mängelbeseitigung zu gewähren und Termine zu koordinieren. Die Verkäuferin hat Mängelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum mit dem Verwalter abzustimmen.

§ 13 Besondere Vereinbarungen

13.1. Balkonkraftwerke (Steckersolargeräte)

Dem Käufer ist bekannt, dass die Teilungserklärung (Ziff. 8.3 und 10.4) Regelungen zum äußeren Erscheinungsbild enthält und dass die Installation von Anlagen im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG grundsätzlich einer Beschlussfassung bedarf (Ziff. 10.4 Abs. 2 der Teilungserklärung).

Seit dem 17.10.2024 ist das Steckersolargerät als **privilegierte bauliche Veränderung** gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG anerkannt. Der Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Gestattung durch die GdWE; die Gemeinschaft kann lediglich **angemessene Vorgaben** zu Ausführung, Optik und Sicherheit machen. Die Verkäuferin akzeptiert die Installation von Steckersolargeräten durch den Käufer, sofern dieser das nachfolgende **Pflichtenheft** einhält.

Pflichtenheft Steckersolargeräte: - Module in **Full-Black-Ausführung** (schwarz, ohne sichtbaren silbernen Rahmen) zur Wahrung des einheitlichen Fassadenbilds — ohne dass dies den Anspruch des Eigentümers auf Gestattung aushöhlt, - Montage technisch sicher und sturmfest, nach den **jeweils geltenden** VDE/DIN-Regeln (derzeit insbesondere DIN VDE V 0126-95, DIN VDE 0100-551, VDE-AR-N 4105), - kein Anbohren der thermischen Hülle (Fassade/Außenwand), - Nachweis einer **Haftpflichtversicherung** für die Anlage, - Anmeldung im **Marktstammdatenregister** (§ 5 MaStRV).

13.2. Photovoltaik Dach

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Dachflächen gemäß Ziff. 3.8 der Teilungserklärung einem **Sondernutzungsrecht der Gewerbeeinheit TE 01** unterliegen (SNR PHOTOVOLTAIK, Anlage 12). Die Technikeinheit und die PV-/Solaranlage errichtete die Verkäuferin auf eigene Kosten. Etwaige Mieterstrom-Angebote begründen keine Abnahmeverpflichtung des Käufers, sofern nicht gesetzlich anders geregelt.

13.3. Vertrag mit Contractor / Wärmelieferung (optional)

VARIANTE (Bindung an Wärmeliefervertrag):

Dem Käufer ist bekannt, dass Wärme/Warmwasser durch {{Fernwärme/Contractor}} erfolgt. Die Verkäuferin wird für die WEG einen Wärmeliefervertrag bis zu {{Laufzeit}} Jahren abschließen. Der Käufer stimmt zu und verpflichtet sich, die Bindung aus dem Wärmeliefervertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen; ihm ist bekannt, dass eine dingliche Sicherung durch Dienstbarkeit erforderlich sein kann.

Die Verkäuferin hat dem Käufer vor Abschluss dieses Kaufvertrages den Wärmelieferungsvertrag, den mit ihr am {{Datum}} abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag, zur Verfügung gestellt. Der Wärmelieferungsvertrag vom Datum ist in den digitalen Datenraum enthalten. Darüber bestätigt der Käufer hiermit, dass ihm der Wärmelieferungsvertrag bekannt ist.

13.4. **Bestätigung / Nachgenehmigung des Contractingvertrags durch die GdWE**

Der Käufer verpflichtet sich in der ersten Eigentümerversammlung unter Beteiligung der Erwerber durch einen entsprechenden Beschluss die Bindung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an den Contractingvertrag zu bestätigen und zugleich der Verwalter zur erneuten Nachgenehmigung des Vertrages anzuweisen, soweit erforderlich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dabei wird der Käufer mitwirken und entsprechend abstimmen, wozu er sich hiermit, im Wege eines **echten Vertrags zugunsten Dritter** auch gegenüber den übrigen künftigen (werdenden) Wohnungseigentümern sowie dem Contractor, verpflichtet. Der Käufer hat seine vorstehenden Pflichten an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben und auch diese ihrerseits zu einer entsprechenden Bindung ihrer Rechtsnachfolger zu verpflichten, bis vorstehende Pflichten durch Fassung des Bestätigungsbeschlusses und Nachgenehmigung durch den Verwalter gegenstandslos sind. Die Verkäuferin weiß, dass diese Stimmbindungsvereinbarung die Wirksamkeit einer abweichenden Stimmabgabe nicht berührt.

Den Parteien ist bekannt, dass hinsichtlich des Contractingvertrages ein **Widerrufsrecht** für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen könnte, dessen rechtliche Folgen die Notarin erläutert hat.

13.5. **Zusätzliche Bauarbeiten / Eigenleistungen vor Besitzübergang**

Der Käufer ist berechtigt, schon vor Besitzübergang mit denjenigen Unternehmen, die von der Verkäuferin mit dem vertragsgegenständlichen Bau beauftragt wurden, zusätzliche Bauarbeiten zu vereinbaren und durchführen zu lassen. Für solche Arbeiten, insbesondere für deren fristgemäße Durchführung und für etwaige Sachmängel, haftet die Verkäuferin nicht. Vielmehr gelten insofern allein die mit den betreffenden Handwerkern getroffenen Vereinbarungen, insbesondere für den Umfang solcher Arbeiten und deren Abnahme, die Höhe und Fälligkeit der Vergütung sowie die Ansprüche wegen Sachmängeln.

Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach vorheriger **schriftlicher Genehmigung** und in Abstimmung mit der Verkäuferin zulässig; Gleiches gilt für Arbeiten durch sonstige vom Käufer beauftragte Dritte (z.B. Küchenbauer, Bodenleger).

Haftungsausschluss: Soweit der Käufer vor Abnahme Eigenleistungen erbringt oder Dritte beauftragt, **erlischt die Gewährleistung** der Verkäuferin für alle Bauteile, die durch diese Arbeiten beschädigt oder beeinflusst werden könnten (z.B. Beschädigung der Fußbodenheizung durch Bodenverlegearbeiten). Die Beweislast, dass ein Mangel **nicht** durch die Eigenleistung verursacht wurde, trägt der Käufer. § 8.8 bleibt unberührt.

13.6. Mitverkaufte Waren mit digitalen Elementen (Aktualisierung ausgeschlossen)

Mit diesem Vertrag werden auch **digitale Elemente** geliefert (Smart Home, vgl. Abschnitt {{Nr.}} der Baubeschreibung). Diesbezüglich gelten jeweils insbesondere die **§§ 327 ff. BGB** (Digitale Produkte) bzw. **§§ 434 ff. i.V.m. §§ 475b ff. BGB** (Waren mit digitalen Elementen), sofern sich aus Nachstehendem nichts anderes ergibt.

Abweichend hierzu wird vereinbart, dass die Verkäuferin hinsichtlich der digitalen Inhalte keine über die erstmalige vertragsgemäße Bereitstellung hinausgehenden Aktualisierungen gemäß **§ 327e Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 i.V.m. § 327f BGB** bzw. **§ 475b Abs. 4 Nr. 2 BGB** schuldet. Erforderliche Aktualisierungen liegen insofern also im eigenen Verantwortungsbereich des Käufers. Ihm wird empfohlen, hierzu entsprechende Vereinbarungen mit dem Hersteller und/oder Lieferanten zu treffen. Die damit verbundenen Kosten sind dem Käufer bekannt.

Gesonderte Bestätigung des Käufers (§ 476 Abs. 1 S. 2 BGB):

Der Käufer bestätigt hiermit **ausdrücklich und gesondert**, dass er von der Verkäuferin **vor Vertragsschluss eigens** darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass die Verkäuferin **keine Aktualisierungspflicht** für die mitverkauften digitalen Elemente übernimmt. Der Käufer hat den näheren Inhalt und die wirtschaftlichen Folgen dieser Vereinbarung verstanden und stimmt ihr zu.

13.7. Sonderwunschregelung

Änderungs- oder Zusatzwünsche des Käufers hinsichtlich der Bauausführung (**Sonderwünsche**) bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der **schriftlichen Vereinbarung** zwischen dem Käufer und der Verkäuferin (gesonderte Sonderwunschvereinbarung). Mündliche Absprachen, insbesondere mit Handwerkern vor Ort, sind nicht verbindlich.

Inhalt der Sonderwunschvereinbarung: Jede Sonderwunschvereinbarung muss mindestens enthalten: a) eine **detaillierte Beschreibung** der gewünschten Leistungsänderung, b) die **Mehrkosten** (ggf. auch Minderkosten) inkl. USt., c) eine Angabe zu den **Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin** (ggf. Terminverschiebung), d) eine Klarstellung zur **Gewährleistungsabgrenzung** (siehe nachfolgend).

Gewährleistungsabgrenzung:

1. Für Sonderwünsche, die von der Verkäuferin oder den von ihr beauftragten Unternehmen ausgeführt werden, gelten die Gewährleistungsregelungen dieses Vertrags (§§ 8 ff.) **entsprechend**, mit der Maßgabe, dass die Gewährleistungsfrist **mit der Abnahme des jeweiligen Sonderwunschs** beginnt (nicht mit der Abnahme des Sondereigentums insgesamt).

2. Für Sonderwünsche, die der Käufer durch **eigene Handwerker** ausführen lässt (mit Genehmigung der Verkäuferin gemäß § 12.5), haftet die Verkäuferin **nicht**. Die Gewährleistung richtet sich ausschließlich nach dem Vertragsverhältnis zwischen dem Käufer und seinem Handwerker.
3. Soweit ein Sonderwunsch Auswirkungen auf die **Bauleistung der Verkäuferin** hat (z.B. geänderte Fußbodenaufbauten, die den Trittschallschutz beeinflussen), haftet die Verkäuferin nur, wenn sie auf das Risiko schriftlich hingewiesen hat und der Käufer den Sonderwunsch dennoch beauftragt hat. In diesem Fall ist die Haftung der Verkäuferin für den durch den Sonderwunsch beeinflussten Bereich ausgeschlossen.

Terminauswirkungen: Sonderwünsche, die zu einer Verzögerung der Fertigstellung oder Übergabe führen, begründen keinen Anspruch des Käufers auf Schadensersatz oder Vertragsrücktritt wegen Verzögerung, soweit die Verkäuferin den Käufer auf die Terminauswirkung in der Sonderwunschvereinbarung hingewiesen hat.

Abrechnung: Sonderwünsche sind vom Käufer **vor Ausführung** auf gesonderter Rechnung zu bezahlen; sie sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und werden nicht über die Fälligkeitsmitteilung der Notarin abgewickelt.

§ 14 **Eintritt in die Eigentümergemeinschaft**

14.1. **Zeitpunkt / Untergemeinschaften**

Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander sowie die Verwaltung der gesamten Wohnanlage sind in der Teilungserklärung samt Aufteilungsplan, in der Gemeinschaftsordnung, in der Hausordnung, in etwaigen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und im Verwaltervertrag geregelt. Die Verkäuferin verpflichtet sich, dem Käufer die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu übergeben, soweit dies noch nicht geschehen ist.

Ab Besitzübergang übernimmt der Käufer Rechte (inkl. Stimmrecht) gegenüber der WEG; ab Lastenübergang die Pflichten. Er verpflichtet sich, soweit erforderlich, seine **Rechtsnachfolger** in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass die Eigentümergemeinschaft gemäß Ziff. 6.3 der Teilungserklärung in drei wirtschaftliche **Untergemeinschaften** unterteilt ist: - **Untergemeinschaft A:** Wohnungseigentümer (WE 01 bis WE 10) - **Untergemeinschaft B:** Teileigentümer Gewerbe (TE 01 bis TE 08) - **Untergemeinschaft C:** Berechtigte SNR PARKEN, SNR GARAGE-TECHNIK, SNR ZUFAHRT

Dies hat Auswirkungen auf die Stimmrechte und die Kostentragung (getrennte Abrechnungskreise).

14.2. Hausgeld / Wirtschaftsplan

Das monatliche Hausgeld beträgt voraussichtlich **EUR {{Betrag}}** (gemäß erstem Wirtschaftsplan). Die Verkäuferin versichert, dass keine Hausgeldrückstände bestehen (vgl. § 7.4).

14.3. Sonderumlagen

Beschlossene oder wirtschaftlich verursachte Sonderumlagen bis zum Übergabetag gehen zu Lasten der Verkäuferin (vgl. § 7.4). Dem Käufer sind zum Zeitpunkt der Beurkundung keine beschlossenen oder beabsichtigten Sonderumlagen bekannt.

14.4. Erhaltungsrücklage

Der im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs auf den Kaufgegenstand entfallende Anteil an der Erhaltungsrücklage ist im Kaufpreis enthalten und geht auf den Käufer über. Der bisherige Eigentümer hat insoweit keinen Anspruch auf Auseinandersetzung (vgl. Ziff. 13.1 der Teilungserklärung).

14.5. Bestehende Beschlüsse

Die Verkäuferin versichert, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine Beschlüsse der WEG gefasst wurden, die den Kaufgegenstand wirtschaftlich wesentlich entwerten oder belasten.

VARIANTE (Protokolle beifügen):

Die Protokolle der bisherigen Eigentümerversammlungen **{{Datum}}** sind dem Käufer vor Beurkundung ausgehändigt worden. Der Käufer bestätigt die Kenntnisnahme.

14.6. Unterrichtung über Vertragsabschlüsse in der Gründungsphase

Neben den vorstehend genannten und vom Käufer zu bestätigenden Verträgen beabsichtigt die Verkäuferin nach derzeitiger Planung weitere Verträge zu schließen, aus denen unmittelbar die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet sein soll:

1.Verwaltervertrag: Vertrag mit dem ersten Verwalter für eine Laufzeit von **drei Jahren** ab dem Zeitpunkt, zu dem erstmalig in der Person eines Erwerbers die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WEG vorliegen. Die Grundvergütung wird voraussichtlich pro Wohnungseigentum ca. **{{Betrag}}** € betragen, jeweils einschl. USt. (Die Stellplätze sind der TE 01 zugeordnet und nicht Gegenstand dieses Kaufvertrags, vgl. § 2.3; eine gesonderte Verwaltergebühr für Stellplätze entfällt für den Käufer.) Daneben sollen für bestimmte Leistungen Sondervergütungen in angemessener Höhe vereinbart werden.

2. Wärmelieferungsvertrag: Auf Grundlage der AVBFernwärmeV wurde ein Wärmelieferungsvertrag geschlossen. Der Käufer nimmt dies zustimmend zur Kenntnis und verpflichtet sich, auch diese noch abzuschließenden Verträge in der ersten Eigentümerversammlung unter Beteiligung der Erwerber entsprechend den obigen Bestimmungen zu bestätigen.

3. Weitere Verträge: Sollte sich die Verkäuferin entgegen ihrer derzeitigen Absicht zum Abschluss weiterer Verträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entschließen, bevollmächtigt sie den Käufer bereits heute, bei der Beschlussfassung hierüber das Stimmrecht für das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum auszuüben. Soweit der Käufer an der eigenen Stimmrechtsausübung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen gehindert ist, hat die Verkäuferin bei solchen Beschlussfassungen ihr Stimmrecht **nach Weisung des Käufers** auszuüben. Gehen der Verkäuferin ab dem heutigen Tag Einberufungen für Wohnungseigentümerversammlungen zu, auf denen entsprechende Beschlüsse gefasst werden sollen, hat sie diese unverzüglich in Abschrift an den Käufer weiterzuleiten. Die Verkäuferin verpflichtet sich, eine solche Versammlung stets **förmlich einberufen** zu lassen, selbst wenn die Versammlung als Vollversammlung auch ohne Einberufung beschlussfähig wäre.

14.7. Verwalter

Dem Käufer ist bekannt, dass als erster Verwalter gemäß Ziff. 18.1 der Teilungserklärung die **PORZIG Management GmbH** (Budapester Str. 39, 10787 Berlin) für die Dauer von drei Jahren ab Entstehung der Gemeinschaft bestellt ist. Der Käufer tritt in den Verwaltervertrag (Anlage 14 der Teilungserklärung) ein.

14.8. Ausschluss zeitweiser Vermietung

Es wird klargestellt, dass die Überlassung der einzelnen Wohnungen und Sondereigentumseinheiten an täglich oder wöchentlich wechselnde Nutzer (z.B. für Messebesucher, Wohnungstausch, AirBnB) nicht zulässig ist, und zwar unabhängig davon, ob diese gewerblich oder nicht gewerblich erfolgt.

14.9. Pflichten des Wohnungseigentümers bei Vermietung

Der Wohnungseigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter auf dessen Verlangen unverzüglich den Namen des jeweiligen Mieters zu benennen, in dem Mietvertrag die Hausordnung zum Vertragsgegenstand zu machen und den Mieter zu verpflichten, die Regelungen der Gemeinschaftsordnung wegen Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten und dem diesbezüglichen Hinweis des Verwalters Folge zu leisten.

14.10. Gewerbeausübung in Wohnungen

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Wohnungen oder den dazu gehörenden Nebenräumen ist jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt.

Diese Zustimmung kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht und auch unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Berufes oder des Gewerbes eine spürbare Beeinträchtigung der Interessen anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten lässt oder wenn durch die gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohncharakter des Hauses beeinträchtigt oder auch nur verändert wird.

Eine etwa erteilte Verwalterzustimmung hebt nicht die Beschränkung auf, die sich möglicherweise aus der Anerkennung als steuerbegünstigter Wohnraum, aus Zweckentfremdung oder aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Im Fall einer genehmigten Berufsausübung kann nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters in der Nähe des Hauseinganges und in gemäßigter Form ein entsprechender Hinweis angebracht werden.

14.11. Rechtsnachfolge / Weitergabepflicht

Der Käufer verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus der Gemeinschaftsordnung Sonderrechtsnachfolgern aufzuerlegen (vgl. Ziff. 13 der Teilungserklärung).

§ 15 Verwalterzustimmung

15.1. Erfordernis

Gemäß Ziff. 11 der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums zur Rechtswirksamkeit der **Zustimmung des Verwalters** (ausgenommen Erstveräußerung durch die teilende Eigentümerin, Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, Zwangsvollstreckung). Bei der vorliegenden Veräußerung handelt es sich um die **Erstveräußerung** durch die teilende Eigentümerin, eine Verwalterzustimmung ist daher gemäß Ziff. 11 der Teilungserklärung **nicht erforderlich**.

§ 16 Vollmachten

16.1. Änderungsrecht Teilungserklärung

Die Verkäuferin ist berechtigt, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung auf eigene Kosten abzuändern und entsprechende Inhaltsänderungen der Vormerkung des Käufers vorzunehmen, insbesondere auch andere Sondereigentumseinheiten als die vertragsgegenständliche zu unterteilen und zu vereinigen und hierzu Miteigentumsanteile abzuspalten und zusammenzuführen. Dies gilt jedoch nur, wenn hierbei weder der **räumliche Umfang des Sondereigentums** und der Sondernutzungsrechte des Käufers berührt noch die **Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums** wesentlich eingeschränkt werden noch die **Kostenverteilungsschlüssel und Stimmrechte** des Käufers zu seinem Nachteil verändert werden.

16.2. Dienstbarkeiten / behördliche Auflagen

Soweit Behörden im Zusammenhang mit dem Grundstück Auflagen machen sollten oder Dienstbarkeiten für Ver- oder Entsorgung erforderlich sind, verpflichtet sich der Käufer, diese zu dulden und ggf. entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen oder zu übernehmen. Diese Verpflichtungen bestehen nur, wenn die **Gebrauchstauglichkeit des Kaufgegenstands nicht wesentlich beeinträchtigt wird**. Hierbei entstehende Kosten trägt die Verkäuferin.

16.3. Vollmachtserweiterung zu Rechten in Abt. II des Grundbuchs

Die Verkäuferin wird bevollmächtigt, Rechte in Abt. II des Grundbuchs am Aufteilungsgrundstück sowie entsprechende Belastungen an Nachbargrundstücken mit Wirkung zugunsten und zulasten des Aufteilungsgrundstücks (z.B. Reallasten und Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechte 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, sowie den Inhalt bestehender Rechte dieser Art zu ändern.

16.4. Vollmachtserweiterung wegen Maßnahmen zur Wohnanlage

Die Verkäuferin wird bevollmächtigt, zum Betrieb der Wohnanlage erforderliche Verträge abzuschließen, die vom Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft mit Übergabe übernommen werden, insbesondere:

1. Versicherungsverträge (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Elementarschäden)
2. Wartungsverträge entsprechend der Teilungserklärung (z.B. für Aufzugsanlagen)
3. Versorgungs-, Miet-/Leasing- (insbesondere hinsichtlich Rauchwarnmelder), Telekommunikationsverträge

4. Verträge zur Wärmeversorgung
5. Verträge zur Schaffung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität in der Tiefgarage
6. einen Verwalter der Wohnanlage für die Dauer von drei Jahren ab Übergabe der ersten Wohnung an einen Erwerber zu bestellen und den Verwaltervertrag abzuschließen

16.5. Abwicklungsvollmacht für Notarmitarbeiter

In Anlehnung an Teil IV der Teilungserklärung bevollmächtigen die Parteien die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beurkundenden Notarin, insbesondere: - Frau **Beate Michaelis**, - Frau **Verena Flemming**, - Frau **Inna Buchmann**, - Herrn **Stanislaw Kaner**,

sowie alle weiteren von der Notarin namentlich bezeichneten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben, die zum **Vollzug dieses Kaufvertrags** erforderlich sind, insbesondere: - die grundbuchmäßige Bezeichnung des Vertragsgegenstands nach Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter, - Identitätserklärungen, - Berichtigungen und Klarstellungen aufgrund behördlicher Beanstandungen.

16.6. TE-Klarstellungen und Innenverhältnisbeschränkungen

Von den in Teil IV der Teilungserklärung (Ziff. 25) erteilten Vollmachten darf nur unter den dort genannten Innenverhältnisbeschränkungen Gebrauch gemacht werden, namentlich: - Das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Käufers müssen unangetastet bleiben, - dem Käufer dürfen keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden, - das zur Benutzung des Sondereigentums erforderliche Gemeinschaftseigentum darf nicht mehr als unwesentlich beeinflusst werden.

16.7. Beschränkung Notarstelle

Beurkundungen aufgrund der Vollmachten dürfen nur bei der beurkundenden Notarin oder deren amtlich bestelltem Vertreter oder Nachfolger im Amt vorgenommen werden.

16.8. Vollmacht des Käufers an Verkäuferin

Der Käufer bevollmächtigt unwiderruflich die Verkäuferin, die in vorstehenden Absätzen genannten Regelungen zu treffen, und alle hierzu erforderlichen und zweckdienlichen Grundbucheklärungen abzugeben.

Die Verkäuferin ist von den Beschränkungen des **§ 181 BGB** befreit. Die Vollmacht gilt über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

Die Vollmacht ist im **Außenverhältnis** unbeschränkt.

Im **Innenverhältnis** gilt: Für den Gebrauch der Vollmacht muss ein **triftiger Grund** gegeben sein. Dieser ist der Notarin bei Gebrauch der Vollmacht darzulegen. Jedenfalls ist für den Gebrauch der Vollmacht hinreichend, dass sich konkret aus dem heutigen Vertrag ergebende Verpflichtungen erfüllt werden sollen, dass die Beseitigung von Planungsmängeln notwendig oder zweckmäßig ist oder dass Sonderwünsche anderer Erwerber umgesetzt werden sollen.

Dabei ist die Bevollmächtigte im Innenverhältnis 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** und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden dürfen. **Zweckbestimmungen** von Sondereigentumsrechten am Grundstück dürfen nicht mehr als unwesentlich geändert werden. **Notar- und Grundbuchkosten** oder zusätzliche Verpflichtungen dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Käufer der Verkäuferin gegenüber zu solchen Änderungen auch verpflichtet.

Von der Vollmacht kann, sofern Grundbuchangelegenheiten betroffen sind, nur vor der Notarin **Christine Greffin** in Berlin, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden, die die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen haben.

Die Vollmacht erlischt mit der Umschreibung der letzten im Eigentum der Verkäuferin befindlichen Sondereigentumseinheit.

16.9. Geltungsdauer

Die Vollmachten werden unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt. Sie gelten über den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung hinaus, längstens jedoch ein Jahr nach Auflassung des letzten Miteigentumsanteils.

§ 17 Finanzierungsmitwirkung (Belastungsvollmacht)

17.1. Vorausabtretung

Der Käufer tritt, soweit rechtlich möglich, seine Auszahlungsansprüche gegen seinen Kreditgeber vorsorglich bis zur Höhe des Kaufpreises an die Verkäuferin ab und weist diesen Kreditgeber an, nur an die Verkäuferin bzw. an deren Grundschnldgläubigerin auf deren Konto gemäß § 5.3 zu zahlen.

17.2. Mitwirkungspflicht der Verkäuferin

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die zur Eintragung von Grundpfandrediten zugunsten eines den Kaufpreis finanzierenden, deutschen Kreditinstitutes in beliebiger Höhe nebst bis zu 18 % Zinsen p.a. ab dem Tag der Bestellung und bis zu 10 % einmalige Nebenleistung erforderlichen Erklärungen, einschließlich Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz gemäß § 800 ZPO, im Rang vor der Auflassungsvormerkung gemäß § 6 dieses Vertrages, abzugeben.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschnldbestellungsurkunde folgende, von den Parteien bereits jetzt getroffene Bestimmungen für den Kaufgegenstand wiedergegeben werden:

17.3. Bestimmungen für die Grundschnldbestellung

a) Sicherungsabrede

Die Grundschnldgläubigerin darf die Grundschnld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschnld des Käufers geleistet hat.

Für den Fall der Nichtdurchführung oder Rückabwicklung dieses Kaufvertrages ist die Grundschnldgläubigerin zur Löschung der Grundschnld gegen Rückzahlung etwaiger Kaufpreisteilbeträge, die die Verkäuferin erhalten hat, 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.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das Konto der Verkäuferin gemäß § 5.3.

c) **Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten.

Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) **Befristetes Abtretungsverbot**

Die Bestellung der Grundschuld hat dergestalt zu erfolgen, dass eine Abtretung der Grundschuld bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs ausgeschlossen ist.

e) **Fortbestand der Grundschuld**

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

17.4. Vollmacht

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer Vollmacht, für sie Grundpfandrechte nach Maßgabe von § 16 zu bestellen und alle Erklärungen, einschließlich Rangerklärungen, abzugeben, die für die Eintragung im Grundbuch erforderlich sind. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehend unter § 16.3 a) bis e) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt werden.

Die Belastungsvollmacht kann nur vor der Notarin Christine Greffin oder deren amtlich bestellter Vertreterin bzw. deren Amtsnachfolgerin ausgeübt werden. Die Einhaltung der vorstehenden Regelungen ist durch die beurkundende Notarin zu überwachen.

17.5. Anweisung an die Notarin

Die Notarin wird von den Kaufvertragsparteien angewiesen, die Grundschuld erst dann zum Grundbuchamt zur Eintragung zu beantragen, wenn die finanzierende Bank ihr schriftlich bestätigt hat, die vorstehend unter § 16.3 a) bis e) genannten Regelungstatbestände einzuhalten. Die Einhaltung der im Innenverhältnis vereinbarten Beschränkungen ist von der Notarin in Berlin, deren Vertreterin oder Amtsnachfolgerin, zu überwachen, bevor von der Vollmacht Gebrauch gemacht wird.

§ 18 Vollstreckungsunterwerfung

18.1. Kaufpreiszahlung

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von EUR {{Betrag}} nebst etwaiger Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. – mit Rücksicht auf das Bestimmtheitserfordernis des Zwangsvollstreckungsverfahrens beschränkt auf den ab dem Datum der Fälligkeitsmitteilung der beurkundenden Notare geschuldeten Betrag – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Der Käufer ermächtigt die beurkundenden Notare, der Verkäuferin ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden, nicht jedoch vor Zugang der Fälligkeitsmitteilung bei dem Käufer.

18.2. Vollstreckbare Ausfertigungen

Vollstreckbare Ausfertigung wird auf Antrag erteilt. Für die Verkäuferin erst nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung der Notarin und des Eintritts der Fälligkeitsvoraussetzungen gegenüber der Notarin.

18.3. Gesamtschuld

Mehrere Käufer haften gesamtschuldnerisch.

§ 19 Rücktritt

19.1. Rücktritt nach Gesetz

Ein Rücktrittsrecht besteht für beide Vertragsteile nur nach Maßgabe der **gesetzlichen Bestimmungen**.

Ein etwaiger Rücktritt muss in **Textform** (§ 126b BGB) erklärt werden; eine Abschrift ist der Notarin zu übermitteln. Tritt der Käufer zurück, trägt er die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, **es sei denn**, der Rücktritt beruht auf einer von der Verkäuferin zu vertretenden Pflichtverletzung; in diesem Fall trägt die Verkäuferin die Vertragskosten.

§ 20 **Kosten und Steuern**

20.1. **Kostentragung**

Der Käufer trägt: - die Kosten der Beurkundung dieses Kaufvertrags, - die Grundbuchkosten (Vormerkung, Umschreibung), - die **Grunderwerbsteuer** (GrESt), - die Kosten seiner Finanzierungsgrundpfandrechte.

Der Käufer trägt ferner die Kosten für etwaige behördliche Genehmigungen, die speziell für ihn erforderlich sind, sowie anteilig die Kosten der katastermäßigen Fortschreibung/Einmessung des Gebäudes, soweit diese nach Besitzübergang in Rechnung gestellt werden.

Die Verkäuferin trägt: - die Kosten der Lastenfreistellung (Löschung nicht übernommener Grundpfandrechte, Gläubiger-Treuhandaufträge), - die Kosten der **Verwalterzustimmung** (§ 14.3), - die Kosten etwaiger **TE-Änderungen** (soweit von der Verkäuferin veranlasst), - die Kosten ihrer eigenen Vertretungsnachweise.

20.2. **Grunderwerbsteuer**

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass Grunderwerbsteuer in Höhe von **6 %** des Kaufpreises anfällt (Berlin). Die GrESt haftet dinglich am Grundstück. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts ist Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung.

20.3. **Gesamtschuldnerische Haftung**

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass Käufer und Verkäuferin kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften.

§ 21 **Schlussbestimmungen**

21.1. **Nebenabreden**

Es bestehen keine Nebenabreden. Spätere Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags **sollten** zu Beweis Zwecken schriftlich festgehalten werden; die gesetzliche Formfreiheit bleibt hiervon unberührt, soweit nicht Beurkundung vorgeschrieben ist.

21.2. **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften (§ 306 Abs. 2 BGB).

21.3. **Datenschutz (DS-GVO)**

Die Parteien stimmen der Übermittlung ihrer personenbezogenen Daten an Kreditinstitute, Behörden (Finanzamt, Grundbuchamt, Gutachterausschuss), Versorger, Hausverwaltung und sonstige am Vollzug beteiligte Stellen zu, soweit dies für die Durchführung dieses Vertrags erforderlich ist.

21.4. **Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gelten die **gesetzlichen Gerichtsstände**. Zuständig ist danach regelmäßig das Amtsgericht bzw. Landgericht, in dessen Bezirk der Kaufgegenstand belegen ist (§ 29a ZPO).

21.5. **Elektronische Kommunikation**

Die Notarin ist berechtigt, unverschlüsselte E-Mails im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Vertrags auszutauschen; dies gilt auch für bereits versandte E-Mails. Die Fälligkeitsmitteilung wird dem Käufer per E-Mail an {{E-Mail Käufer}} und zusätzlich per Einwurf-Einschreiben zugesandt.

21.6. **Haftungshöchstgrenze / Ausschluss mittelbarer Schäden**

Haftungshöchstgrenze: Die Gesamthaftung der Verkäuferin aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag (gleich aus welchem Rechtsgrund — Gewährleistung, Schadensersatz, Aufwendungsersatz, Minderung, ungerechtfertigte Bereicherung) ist auf den **Kaufpreis** (§ 4.1) begrenzt.

Ausnahmen von der Haftungshöchstgrenze (keine Begrenzung):

- Haftung für **Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit**,
- Haftung für Schäden aus der Verletzung von **Leben, Körper oder Gesundheit**,
- Haftung für **arglistig verschwiegene Mängel**,
- Haftung nach dem **Produkthaftungsgesetz** (ProdHaftG),
- Rückzahlungsansprüche des Käufers bei **Rücktritt** oder **Nichtigkeit** des Vertrags,
- gesetzliche Ansprüche, deren Begrenzung zwingend ausgeschlossen ist.

Ausschluss mittelbarer Schäden: Folgeschäden (Mietausfall, Hotelkosten, entgangener Gewinn, Umzugskosten etc.) sind ausgeschlossen, außer bei Vorsatz/grober Fahrlässigkeit, Personenschäden und Verletzung von **Kardinalpflichten** (vgl. § 8.8).

21.7. Dokumentationspflichten des Käufers

Der Käufer ist verpflichtet, folgende Unterlagen **sorgfältig aufzubewahren** und auf Verlangen der Verkäuferin (z.B. im Rahmen der Gewährleistung) vorzulegen:

1. **Wartungsnachweise:** Protokolle über durchgeführte Wartungsarbeiten an technischen Anlagen (insbesondere Heizung, Lüftung, Aufzug, Brandschutz, Wallbox) einschließlich Rechnungen der Wartungsunternehmen;
2. **Mängelanzeigen:** Kopien aller Mängelanzeigen an die Verkäuferin oder den Verwalter (vgl. § 8.2b);
3. **Abnahme- und Übergabeprotokolle:** Originale oder Kopien;
4. **Sonderwunschvereinbarungen:** Alle Vereinbarungen über Sonderwünsche und deren Abnahme (vgl. § 12.7);
5. **Eigenleistungen:** Dokumentation über vom Käufer beauftragte Arbeiten (Handwerker, Umfang, Zeitraum), soweit sie vor Abnahme stattfanden (vgl. § 12.5).

Versäumt der Käufer schuldhaft die Dokumentation und kann die Verkäuferin deshalb einen **Gegennachweis** (z.B. ordnungsgemäße Wartung, Mangel nicht bei Übergabe vorhanden) nicht führen, so kann sich der Käufer insoweit **nicht** auf den fehlenden Gegennachweis berufen (§ 242 BGB, Beweisvereitelung). Die Mängelansprüche des Käufers bleiben im Übrigen unberührt.

21.8. Gegenseitige Bevollmächtigung (Eheleute/Miteigentümer)

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich **gegenseitig**, im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages alle Erklärungen gegenüber der Verkäuferin abzugeben und entgegenzunehmen.

21.9. **Datenweitergabe**

Die Verkäuferin ist berechtigt, an Spartenträger, beauftragte Firmen, sonstige am Bau beteiligte Dritte, Wartungs- und Versicherungsfirmen sowie den Verwalter die **personenbezogenen Daten** des Käufers zu übermitteln. Der Käufer erteilt hierzu seine Zustimmung. Ein Anspruch des Käufers auf Überlassung von Detail- und Konstruktionszeichnungen, Leistungsbeschreibungen oder Werkplänen besteht nicht. Soweit die Verkäuferin das gemeinschaftliche Eigentum betreffende Unterlagen herauszugeben hat, kann sie diese Verpflichtung durch Herausgabe an den **Verwalter** erfüllen.

21.10. **Marketingrecht der Verkäuferin**

Der Verkäuferin oder einem von ihr benannten Dritten bleibt das Recht vorbehalten – vor und auch nach Übergabe der jeweiligen Wohnung – Außenaufnahmen vom betroffenen Gebäude zu machen und für eigene **Marketingzwecke** zu verwenden.

Der Verkäuferin bleibt auch das Recht vorbehalten, Innenaufnahmen sowie Außenaufnahmen vom betroffenen Gebäude zu machen und für eigene Marketingzwecke zu verwenden, einschließlich Drohnenaufnahmen unter entsprechender Vorankündigung.

Die Verkäuferin ist berechtigt, den Kaufgegenstand und die Wohnanlage **zeitlich unbeschränkt** als Referenzobjekt in Print- und Onlinemedien zu benennen und mit Außenaufnahmen abzubilden.

21.11. **Bautafeln / Verkaufsschilder**

Der Verkäuferin bleibt das Recht vorbehalten, bis zum Verkauf der letzten Sondereigentumseinheit **Bautafeln, Verkaufscontainer und Hinweisschilder** auf dem Baugelände anzubringen und aufzustellen.

21.12. **Streitbeilegung - Schlichtung vor Klage**

Schlichtung nach {{Schlichtungsordnung}} vor Klage.

21.13. **Weitergabeverpflichtung**

Im Falle einer Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes hat der Käufer sicherzustellen, dass alle von ihm aufgrund des heutigen Vertrags übernommenen Verpflichtungen und Beschränkungen vom Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung an dessen Rechtsnachfolger übernommen werden. Ein Rechtsnachfolger hat, sofern nicht bereits gegenstandslos, eine Vollmacht entsprechend § 15 der heutigen Urkunde zu erteilen.

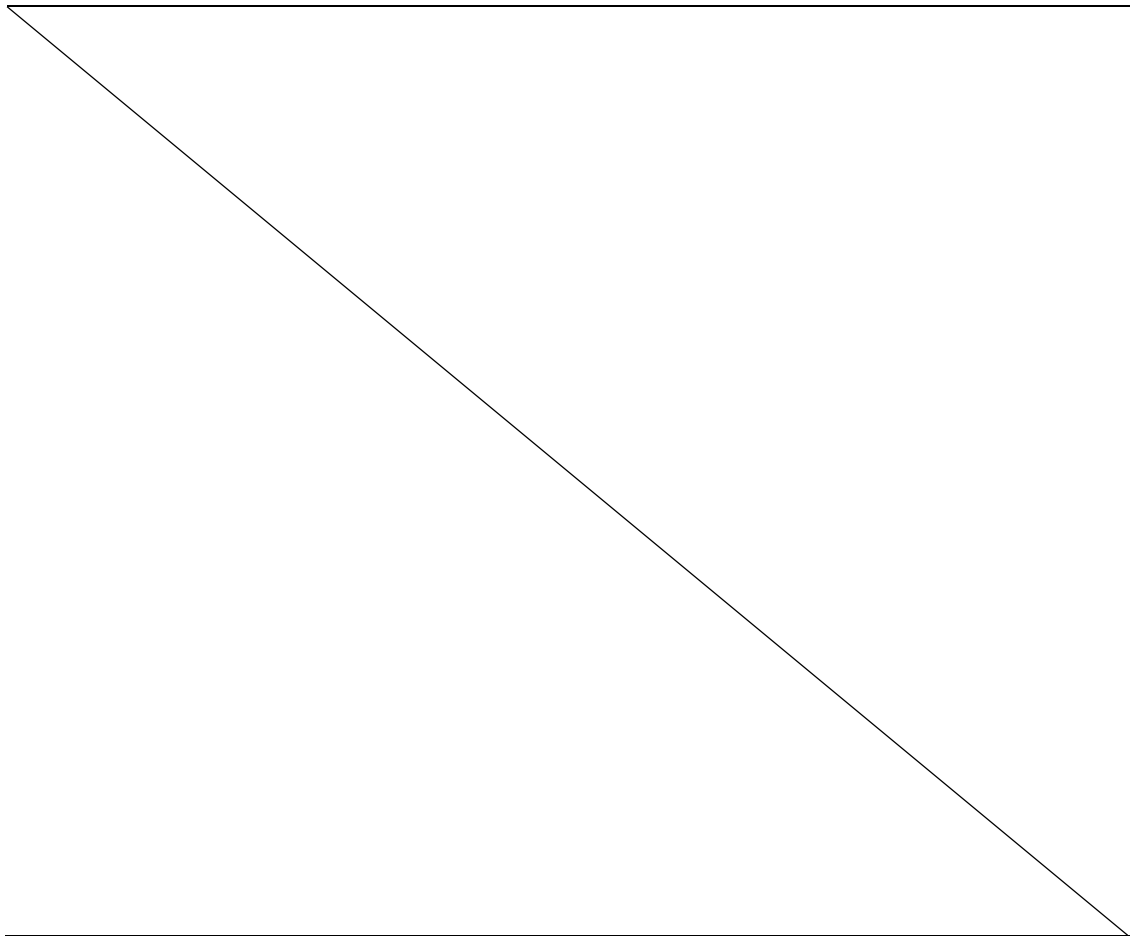
Wird dies vom Käufer versäumt, haftet er der Verkäuferin für alle sich daraus ergebenden Schäden.

21.14. Maklerklausel

Der Abschluss dieses Vertrags wurde durch den Makler **{{Name, Firma, Anschrift}}** vermittelt.
Die Maklerprovision beträgt **{{Betrag / Prozent}}** des Kaufpreises (inkl./zzgl. USt.) und wird wie folgt getragen:

1. Käuferanteil: **{{%}}** (fällig bei Beurkundung / bei Eigentumsumschreibung)
2. Verkäuferanteil: **{{%}}** (fällig bei Beurkundung)

Die Parteien bestätigen, dass sie über die Regelungen des **§ 656a ff. BGB** (Halbteilung der Maklerprovision bei Wohnungsverträgen mit Verbrauchern) belehrt wurden und die vorstehende Provisionsaufteilung dem gesetzlichen Halbteilungsgrundsatz entspricht.



§ 22 Vollzugsanträge

22.1. Beauftragung der Notarin

Alle Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Notarin, sie im Grundbuchverfahren und gegenüber allen Behörden zu vertreten, Genehmigungen anzufordern und entgegenzunehmen, die Steuererklärung an das Finanzamt zu versenden und erforderliche Erklärungen als Eigenurkunde abzugeben.

22.2. Grundbuchanträge

Die Notarin wird angewiesen, beim Grundbuchamt folgende Anträge zu stellen:

1. **Eintragung der Auflassungsvormerkung** zugunsten des Käufers (§ 6).
2. Nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises und Vorlage aller Vollzugsvoraussetzungen: **Eigentumsumschreibung** auf den Käufer (§ 5).
3. **Löschung der Auflassungsvormerkung** Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung (§ 6.1).
4. **Löschung** der nicht übernommenen Belastungen in Abt. III nach Vorlage der Löschungsunterlagen (§ 9).
5. Eintragung etwaiger **Finanzierungsgrundpfandrechte** des Käufers gemäß gesonderter Urkunde (§ 16).
6. Sonstige zur Durchführung dieses Vertrags erforderliche **Eintragungen und Löschungen**.

22.3. Behördliche Anträge / Finanzamt

Die Notarin wird angewiesen: - die Veräußerungsanzeige gemäß § 18 GrEStG an das zuständige Finanzamt zu versenden, - die Unbedenklichkeitsbescheinigung beim Finanzamt anzufordern, - den Gutachterausschuss zu benachrichtigen.

22.4. Anfechtbare Bescheide

Anfechtbare Bescheide sind den Parteien zuzustellen; der Notarin wird eine Abschrift erbeten.

§ 23 Abschriften und Ausfertigungen

Ausfertigungen: Grundbuchamt (für jeden Antrag)

Beglaubigte Abschriften: Beteiligte, Finanzierungsgläubiger

Einfache Abschriften: Finanzamt, Gutachterausschuss, Verwalter (PORZIG Management GmbH)

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

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1:** Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen
(Teilungserklärung Anlage 1)
- Anlage 2:** Teilungsverzeichnis mit Miteigentumsanteilen und Flächen
(Teilungserklärung Anlage 2)
- Anlage 3:** Aufstellung der Sondernutzungsrechte (Teilungserklärung Anlage 3)
- Anlage 4:** Baubeschreibung / Ausstattungsbeschreibung (as built) vom {{Datum}}
- Anlage 5:** Grundrissplan der Wohnung WE {{Nr.}}
- Anlage 6:** Abnahmeprotokoll Sondereigentum
- Anlage 7:** Abnahmeprotokoll Gemeinschaftseigentum (vom {{Datum}})
- Anlage 8:** Sachverständigengutachten GE-Abnahme (soweit vorhanden)
- Anlage 9:** Erster Wirtschaftsplan / Hausgeldberechnung
- Anlage 10:** Aufstellung der am Bau Parteien Unternehmen (Gewerkeliste)
- Anlage 11:** Energieausweis