

Jedenfalls forderte die Klägerin schon kurz nach Beurkundung eine erste Reduzierung des Kaufpreises, auf die sich die seinerzeit noch nicht anwaltlich beratene Beklagte im Glauben einließ, damit könne sie die Klägerin befrieden.

Jedenfalls einigten sich die Parteien am 21.07.2023 auf eine Minderung des Kaufpreises um 250.000,00 € auf 4.100.000,00 EUR. Hierzu bestand zwar schon deshalb kein Anlass, weil der Kaufvertrag in § 2 Abs. 2 eine Regelung für den Fall enthielt, die Gegenstand der vorgeblichen „Änderung“ des Kaufvertrags war. Tatsächlich war dies nur der Auftakt zu dem Nachverhandlungstheater der Klägerin.

Im Anschluss an diese Anpassung des Vertrags, nahm die Beklagte im August 2023 Kontakt mit Herrn Dipl.-Ing. Meyer auf, um auf Wunsch der Klägerin eine Wohnflächenberechnung im DWG – Format in Auftrag zu geben. Diese erhielt die Beklagte erstmalig im September 2023.

Aus den Berechnungen des Dipl.-Ing. Meyer ergibt sich entgegen der klägerischen Darstellung eine mithin deutlich größere Fläche der verkauften Immobilie in Höhe von 2.578,31 m<sup>2</sup>. Dies trifft zu.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Es wird ausdrücklich bestritten, dass eine Abweichung der Flächen zu Lasten der Klägerin in Form einer geringeren Fläche besteht, insbesondere besteht keine negative Abweichung in Höhe von 92,16m<sup>2</sup>. Der klägerische Vortrag lässt unberücksichtigt, dass der Raum 129 unschwer wieder in die Wohnfläche der Wohnung Nr. 22 einzubeziehen ist (wenn die Klägerin dies wünscht). Ferner lässt die Klägerin bei der Berechnung der Flächen für die Wohnung Nr. 21 die ihr vor Vertragsschluss bekannten, vorstehend genannten Umstände hinsichtlich der Erweiterung des Wohnzimmers und der Küche völlig außer Acht. Die Umstände hinsichtlich Wohnung Nr. 11 bleiben ebenfalls unerwähnt.

**Beweis:** wie vor  
Grundrisse des Dipl.- Ing. Meyer, beigelegt als **Anlagenkonvolut B 7**

Insbesondere aber hat die Klägerin die unvermieteten Wohnungen 21 und 22 überhaupt nicht in ihre Kaufpreiskalkulation einbezogen, da sie seinerzeit keinen Ertrag erwirtschafteten.

Es wird mit Nichtwissen bestritten, dass die Klägerin nicht im Stande gewesen wäre, die Zahlung des Kaufpreises aus anderen Finanzmitteln, insb. Eigenkapital, zu bestreiten und die Notwendigkeit einer Finanzierung bestand. Es wird weiter bestritten, dass die Voraussetzungen für einen Finanzierungsschaden vorliegen oder dieser eingetreten ist.

Letztlich möchten wir auch darauf verweisen, dass die Klägerin, nachdem sie die Beklagte zu der ersten Minderung übertölpelte, außergerichtlich mit ihren hiesigen Prozessbevollmächtigten mehrfach aggressiv die Überlassung von Unterlagen forderte, die ihr schon längst vorlagen. Dieser Bitte kam die Beklagte gleichwohl nach und überließ der Klägerin wiederholt Unterlagen. Mit anwaltlichen Schreiben der Klägerin mit Schreiben vom 07.12.2023, das wir als

### **Anlage B 8**

beifügen, räumte die Klägerin schließlich ein, dass ihr die geforderten Unterlagen bereits vorlagen.

Diesem Verhalten der Klägerin kann man mühelos ein gewisses Muster entnehmen – was der medialen Darstellung der Klägerin durchaus gerecht wird.

### **III. Zur Rechtslage**

#### **1. Keine Mängelgewährleistungsansprüche in Folge fehlender Anspruchsvoraussetzungen**

Entgegen der Auffassung der Klägerin fehlt es schon an einem die Minderung begründendem Mangel. Eine Sache ist nach dem Gesetzeswortlaut frei von Sachmängeln, wenn diese den subjektiven und objektiven Anforderungen entspricht. Eine Sache entspricht den subjektiven Anforderungen, wenn die Parteien diese vereinbart haben, §

434 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Eine solche Vereinbarung haben die Parteien entgegen der klägerischen Darstellung jedoch nicht getroffen und diese ist auch den Umständen nicht zu entnehmen.

a. **Haftungsausschluss hinsichtlich der Größe**

Entgegen der klägerischen Ansicht kann sich die Beklagte auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen. Dieser ist nicht eingeschränkt. Zudem handelte die Beklagte weder arglistig noch hat sie eine Garantie für eine Beschaffenheit übernommen.

Entgegen der durch keinerlei Anknüpfungstatsachen gestützten Behauptung der Klägerin handelte die Beklagte nicht arglistig. Arglist setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel kennt oder für möglich hält, nicht arglistig handelt hingegen der Verkäufer, der fahrlässige Unkenntnis vom Vorliegen des Mangels hat oder gutgläubig falsche Angaben macht (vgl. Weidenkaff in Grüneberg, § 444 Rn. 11). Dies begründet der BGH in seinem Urteil vom 16.03.2012, Az. V ZR 18/11, wie folgt:

„Richtig ist zwar, dass das Tatbestandsmerkmal der Arglist in § 444 BGB nicht nur ein Handeln des Verkäufers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch Verhaltensweisen erfasst, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines „Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens“ reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss (vgl. *Senat*, NJW 1995, 1549 [1550] und NJW-RR 1997, 270). **Voraussetzung für ein vorsätzliches Verschweigen eines Mangels ist jedoch stets, dass der Verkäufer den konkreten Mangel kennt oder zumindest für möglich hält** (vgl. *Senat*, NJW-RR 2003, 989 [990]). [...]“

Zum subjektiven Tatbestand der Arglist trägt die Klägerin nichts vor. Sie trägt bestenfalls zu Umständen vor, die auf eine leichte Fahrlässigkeit der Beklagten deuten könnten. Hinsichtlich des der inneren Tatsache greift aber keine Beweislastumkehr (vgl. Greger in Zöller, Vor § 284 ZPO, Rn. 24a).

Tatsächlich haben wir vorstehend ausführlich aufgezeigt, dass die Beklagte in völliger Transparenz sämtliche Fragen vor Vertragsschluss aufrichtig beantwortete und Unterlagen überließ, selbst wo dies (wie etwa in Bezug auf die Kontamination des Dachstuhls) sicherlich nicht zu ihrem Vorteil gereichte.

Die Beklagte hatte zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine weiteren Unterlagen hinsichtlich der Grundflächen als die, die sie Engel & Völkers GmbH überließ und die vor Vertragsschluss auch der Klägerin überlassen wurden. Diese Unterlagen wurden im Zuge des Bauantrags im Jahr 2015 erstellt. Gründe, warum die Beklagte nicht auf deren Richtigkeit vertrauen durfte, sind nicht ersichtlich. Neuere Unterlagen hinsichtlich der Flächen wurden auf Veranlassung der Klägerin erst nach Vertragsschluss angefordert.

Der Ansatz der Klägerin, wonach aus abweichenden Flächenangaben der Betriebskostenabrechnungen eine Arglist der Beklagten folge, ist ebenfalls – zurückhaltend formuliert – verwegen.

Abweichende Angaben in Betriebskostenabrechnungen haben keine Auswirkungen auf die tatsächlichen Flächen. Wäre dies – wie nicht - der Fall, müsste die Klägerin sich ja sogar auf eine deutlich höhere Abweichung der Flächen berufen können, nämlich auf die BRUNATA – Abrechnung i. H. v. 1.945,49m<sup>2</sup> und nicht nur auf die Angaben in den Plänen i. H. v. 2.274,11m<sup>2</sup>. Insofern sind die Darstellungen der Klägerin nicht nur falsch, sondern bereits in sich widersprüchlich.

Darüber hinaus stellte der BGH in seinem Urteil vom 29.01.2020, Az. VIII ZR 244/18, ausdrücklich klar, dass es bei Abrechnungen der Betriebskosten durchaus zu Abweichungen der Flächenangaben kommen kann und daraus noch keine Unwirksamkeit der Abrechnungen folgt, dies also nicht ungewöhnlich ist:

„Entgegen der Auffassung des BerGer. bedurfte es keiner weiterer Erläuterung des Umlageschlüssels. Denn der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist aus sich heraus verständlich (*Senat NJW 2010, 3363 = WuM 2010, 627*). Etwas anderes gilt auch nicht etwa deshalb, weil die Kl. bei ihrer Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt hat, nämlich bei einigen Positionen die Gesamtfläche der mehrere Gebäude umfassenden Gesamtanlage, während bei anderen Positionen kleinere „Abrechnungskreise“ (etwa einzelne Gebäude) gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auch insoweit genügt aber auf der formellen Ebene die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die den nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenpositionen zugrunde gelegt worden ist.“

Darüber hinaus muss auch der Umstand Beachtung finden, dass die Abweichungen hinsichtlich der Wohnungen Nr. 21 und 22 für die Klägerin offensichtlich waren. Der BGH entschied mit Urteil v. 12.11.2010, Az. V ZR 181/09 wie folgt:

„Zutreffend geht das BerGer. auch davon aus, dass die asbesthaltige Fassadenverkleidung einen – offenbarungspflichtigen – Sachmangel begründet (vgl. Senat, BGHZ 180, 205 [207 ff.] = NJW 2009, 2120). Zwar scheidet nach der Rechtsprechung des Senats eine Pflicht zur Offenbarung aus, wenn es sich – anders als hier – um einen der Besichtigung zugänglichen und damit ohne Weiteres erkennbaren Mangel handelt (vgl. nur BGHZ 132, 30 [34] = NJW 1996, 1339; NJW-RR 1994, 907; Krüger, in: Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 9. Aufl., Rdnrn. 731 ff. m. w. Nachw.). Indessen schließt die Möglichkeit, sich Kenntnis anderweit – etwa aus übergebenen Unterlagen – zu verschaffen, die Pflicht zur Offenbarung nicht von vornherein aus.

**Ein verständiger und redlicher Verkäufer darf davon ausgehen, dass bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbare Mängel auch dem Käufer ins Auge springen werden und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht erforderlich ist.** Konstellationen, in denen dem Käufer auf andere Weise die Möglichkeit gegeben wird, sich Kenntnis von einem Mangel des Kaufobjekts zu verschaffen, **stehen der Besichtigungsmöglichkeit nicht ohne Weiteres gleich.** Mit Blick auf übergebene Unterlagen, aus denen sich die Mangelhaftigkeit der Sache ergibt, ist eine Gleichstellung nur dann gerechtfertigt, wenn ein Verkäufer auf Grund der Umstände die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer die Unterlagen als Grundlage seiner Kaufentscheidung durchsehen wird. Solche Umstände liegen etwa vor, wenn der Verkäufer dem Käufer im Zusammenhang mit möglichen Mängeln ein Sachverständigengutachten überreicht.“

Diese Möglichkeit zur Kenntnisnahme durch die Klägerin lag vor. Im Rahmen von mehrerer Besichtigungen hatte der Geschäftsführer der Klägerin mehrfach Zugang zu der Immobilie, insbesondere den leerstehenden Wohnungen Nr. 21 und 22. Dort war für ihn unschwer ersichtlich, dass durch bauliche Arbeiten Veränderungen vorgenommen wurden. In Wohnung Nr. 22 war dies wegen der eingezogenen Leichtbauwand ersichtlich, in beiden Wohnungen, also auch in Wohnung Nr. 21 war dieses schon schlicht aufgrund der Wohnungsgröße erkennbar.

Die Beklagte hat keine vertragliche Nebenpflicht verletzt, die Ausführungen der Klägerin bemühen sich, ein völlig falsches Bild der Umstände zu vermitteln. Die Hausverwaltung Kandeler machte gegenüber der Beklagten Angaben hinsichtlich der Wohnungsgrößen. Diese Angaben wurden zur Erstellung des Exposés weitergeleitet, sie fanden vor Vertragsschluss Berücksichtigung.

Dass die Hausverwaltung keine Mieterlisten nebst Wohnflächenangaben weitergeben solle, steht daher in keinem Widerspruch. Insbesondere kann aus dem verantwortungsvollen Umgang mit Daten in Mietverträgen keine Täuschungsabsicht konstruiert werden.

Insoweit dürfte inzwischen – gegen die vorprozessual **unwahre** Remonstration der Klägerin - **unstreitig** sein, dass die Klägerin die Mietverträge vor Beurkundung erhielt.

**b. Keine Beschaffenheitsvereinbarung**

Entsprechend der Feststellung des klägerischen Vortrags beinhaltet der notariell beurkundete Kaufvertrag vom 07.07.2023 keine Beschaffenheitsvereinbarung über die Gesamtgröße des Kaufgegenstands. Daran ändert auch der in § 4 Abs. 4a bestehende Verweis auf Anlage 1 nichts.

Der Verweis auf Anlage 1 dient einzig der Beschreibung der Mietverhältnisse, in die die Klägerin infolge des Erwerbs nach § 566 BGB eintreten würde.

Dies entspricht auch der hierzu ersichtlichen Rechtsprechung. So entschied das **Oberlandesgericht Saarbrücken** im Urteil vom **01.12.2018** (7 U 450/10 – 121), dass ein als Anlage zu einem Kaufvertrag beigefügter Mietvertrag gerade *keine* Beschaffenheitsvereinbarung enthalte, wenn der Zweck der Beifügung allein darin bestand, in Verbindung mit dem Kaufvertrag, das Bestehen des Mietverhältnisses und dessen Inhalt darzulegen. So führt das Gericht wie folgt aus:

„Richtig ist [...], dass sich **in dem schriftlichen Vertrag keine Abrede** über die Wohnfläche findet. Lediglich der diesem beigefügte Mietvertrag enthält in § 1 die Angabe, dass die Wohnungsgröße ca. 111,59 m<sup>2</sup> beträgt. **In der Bezugnahme auf diesen Mietvertrag liegt aber keine Beschaffenheitsvereinbarung**, denn dieser wurde lediglich deshalb beigefügt, **um das bestehende Mietverhältnis zu dokumentieren.**“

Dies gilt vorliegend in gleicher Weise. Der Erklärungsgehalt in § 4 Abs. 4a des Kaufvertrages beinhaltet gerade eine vergleichbare Regelung, als dass lediglich stichtagsgetreu festgehalten werden sollte, welche Mietverträge bestehen, inwieweit Kautionszahlungen geleistet wurden und in welcher Höhe Mieten geschuldet und bereits für den

Mai 2023 gezahlt waren. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut.

§ 4 steht unter der Überschrift „Übergang“, was deutlich macht, dass an dieser Stellung nur die *zessio legis* aus § 566 BGB (also der „Übergang“ der Mietverhältnisse) näher beschrieben wird. Der erste Satz des § 4 Abs. 4 a nimmt die Anlage 1 zum Kaufvertrag wie folgt in Bezug:

„Hinsichtlich der Vermietungssituation wird dieser Verhandlung als Anlage 1 eine Mieter- und Kautionsliste (Stand 06.07.2023) beigegeben.“

Es ging bei Anlage 1 zum Kaufvertrag als lediglich um die Darstellung der „Vermietungssituation“ – *nicht* aber der *Flächenberechnung* des Kaufobjekts.

Folgerichtig enthält § 4 Abs. 4 a lediglich Angaben der Beklagten zur „Vermietungssituation“ wie folgt:

„Der Verkäufer erklärt, dass die Mietverhältnisse so bestehen, die Kautionen so geleistet wurden und die dort ausgewiesenen Mieten derzeit nach Maßgabe der jeweiligen Mietverträge geschuldet und für den Monat Mai 2023 wie in der Anlage ausgewiesen bezahlt wurden.“

Der Verkäufer erklärt, dass derzeit keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern - mit Ausnahme der Mieter Fredi Staub und Matthias Zitzl - und keine Mietrückstände (mit Ausnahme des Mieters Zitzl) bestehen.“

Zu den Wohnungen 20 bis 22 ist also in § 4 Abs. 4 a iVm der Anlage 1 ausschließlich die Erklärung abgegeben, dass aktuell kein Mietverhältnis besteht, keine Kautionsleistung wurde, keine Miete geschuldet ist und im Juni 2023 auch keine Miete gezahlt wurde:

|    |             |     |              |        |                       |     |     |     |
|----|-------------|-----|--------------|--------|-----------------------|-----|-----|-----|
| 20 | unvermietet | SFL | 4. OG rechts | Wohnen | 35,25 m <sup>2</sup>  | - € | - € | - € |
| 21 | unvermietet | QG  | EG links     | Wohnen | 74,18 m <sup>2</sup>  | - € | - € | - € |
| 22 | unvermietet | QG  | EG rechts    | Wohnen | 100,00 m <sup>2</sup> | - € | - € | - € |

**Beweis:** Anlage 1 zum Kaufvertrag

Einen darüberhinausgehenden Erklärungsgehalt hat die Anlage 1 zum Kaufvertrag hinsichtlich der Wohnungen 20 bis 22 nicht.

Einen weiteren, darüber hinausgehenden Erklärungsgehalt – insbesondere im Hinblick auf den detaillierten Inhalt der Mietverträge – kommt § 4 Abs. 4a weder nach seinem Wortlaut noch nach dessen Sinn und Zweck zu. Die Anlage 1 sollte lediglich zur Darstellung der auf die Klägerin qua zessio legis übergehenden Mietverhältnisse einen Überblick verschaffen, ohne dass dieser ein darüberhinausgehender gesonderter Erklärungsgehalt zum Kaufgegenstand zukommen sollte. Zu den unvermieteten Wohnungen 20 bis 22 hat die Klausel **mithin überhaupt keinen Regelungsgehalt.**

Dies ergibt sich zudem unschwer aus der als Anlage B 6 vorgelegten E-Mail des Notars, wonach die Angaben in der Liste lediglich der „**Klarstellung**“ dienen sollten.

Entgegen der klägerischen Argumentation ergibt sich auch aus der Systematik des § 5 Abs. 2 des Kaufvertrags nicht, dass eine Beschaffenheit hinsichtlich der Flächen durch die Verkäuferin übernommen wurde. Die Regelung unterscheidet gerade zwischen Größe **und** Beschaffenheit, der Wortlaut spricht eindeutig dagegen.

Die Klägerin verkennt ferner, dass sich auch aus den Angaben des Exposés keine Beschaffenheitsvereinbarung ergeben kann. Der klägerische Bezug auf „öffentliche Äußerungen“ verkennt die Wertungen der Rechtsprechung. So stellte beispielsweise das **Oberlandesgericht Celle** mit Urteil vom **21.04.2016** (16 U 140/15) unter Bezugnahme auf Rechtsprechung des BGH klar, dass:

„Nach der Rechtsprechung des BGH führt **eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes in einem Exposé, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung** nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (BGH, Urteil vom 06. November 2015 - V ZR 78/14, ZIP 2016, 222).

In dieser Entscheidung hat der BGH **seine vorherige** Rechtsprechung, dass durch vorvertragliche Angaben des Verkäufers (zur Größe der Wohnfläche in einem Exposé) mit dem Vertragsschluss **konkludent eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung** nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zustande kommt (vgl. Beschluss vom 19. Januar 2012 - V ZR 141/11, WuM 2012, 164), **ausdrücklich aufgegeben.**“

Darüber hinaus kann aus dem Exposé schon keine zugesicherte Eigenschaft folgen, da dieses hinsichtlich der Unterscheidung von Wohn- und Nutzflächen missverständlich ist. Die Entscheidung des **Oberlandesgerichts Celle**, Urteil vom **13.03.2014** (16 U

192/13), hat zu der Unterscheidung von Wohnflächen wie folgt ausgeführt:

„Mit der obergerichtlichen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass sich für den Begriff der Wohnfläche im allgemeinen Sprachgebrauch **keine bestimmte Berechnungsart** entwickelt hat (vgl. dazu OLG Brandenburg vom 31.07.2006, Az.: 5 U 106/07 - zitiert nach juris - m. w. N.). Der Begriff der „Wohnfläche“ ist vielmehr auslegungsbedürftig und kann daher nicht ohne weiteres im Sinne des Klägers verstanden werden. [...] Auch der Kaufvertrag nimmt mit keinem Wort auf die Wohnfläche des Hauses Bezug.“

Aus der Anlage K 5 S. 2 ergibt sich, dass in dem Exposé die „Gesamtnutzfläche“ und „Wohnen“ mit exakt **derselben** Größenangabe, nämlich „ca. 2.366m<sup>2</sup>“, angesetzt war. Wohnflächen und Nutzflächen unterscheiden sich nach dem allgemeinen Verständnis aber wesentlich. Die Klägerin als erfahrene Immobilieninvestorin wusste aber, dass es denkbare Ausnahmen gibt, dass ein Objekt wie das hier streitgegenständliche, keine Nutzfläche aufweist, die keine Wohnfläche ist. Inwiefern aus einer solchen Übereinstimmung für verschiedene Nutzungen eine eindeutige Erwartung an die Beschaffenheit resultieren kann, insbesondere an die „Wohnfläche“, ist nicht nachvollziehbar.

Gleiches gilt auch für die lediglich ungenauen „ca.“ – Angaben. Nach der Rechtsprechung etwa des **Oberlandesgerichts Saarbrücken** im Urteil vom **28.08.2012** (1 U 377/12), kann

„in der Überlassung des Exposés ... vorliegend auch keine Beschaffenheitsvereinbarung gesehen werden. Zwar können unrichtige Angaben in einem im Internet veröffentlichten Maklerexposé - unterstellt sie sind dem Veräußerer zurechenbar - zur Annahme einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung führen oder als Beschaffenheitserwartung“, § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Satz 3 BGB, gegebenenfalls einen Sachmangel begründen (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2012 - V ZR 18/11 -, juris, Absatz-Nr. 16; OLG Hamm, Urteil vom 29. April 2010 - 22 U 127/09 -, NJW-RR 2010, S. 1643, 1644). Vorliegend spricht jedoch schon die bloße **ca.-Angabe auf der ersten Seite des Maklerexposés, wegen der fehlenden Genauigkeit, dagegen, hierin nach dem übereinstimmenden Parteiwillen eine vereinbarte Beschaffenheit zu sehen. Die Angabe ist nicht hinreichend konkret. Sie ist interpretationsfähig und es ist unklar, ob und welche Flächenabweichungen, welchen Umfangs noch von dem ca.-Begriff erfasst werden und welche nicht.** Wenn ein Käufer, dem lediglich ca.-Angaben gemacht werden, auf eine exakt ermittelte Wohnfläche nach einer bestimmten Berechnungsart, etwa der Wohnflächen-VO, besonderen Wert legt und er sich dieser Flächengröße vertraglich versichern will, muss er sie zum Gegenstand einer konkre-

ten Zusicherung machen, um den Verkäufer bei Nichtvorhandensein dieser Eigenschaft in die Gewährleistungshaftung zu bringen.“

**c. Abweichung unwesentlich**

Selbst wenn man – quod non – unterstellen wollte, dass eine Abweichung der Flächenangaben in Höhe der geltend gemachten „92,16 m<sup>2</sup>“ bestünde, wäre diese schon nicht erheblich und begründete keinen Mangel. Die Abweichung entspricht gerundet 3,9 %, was deutlich unterhalb der von der Rechtsprechung entwickelten Schwelle von 10 % liegt.

Hierzu hielt das Oberlandesgericht Celle im Urteil vom 21.04.2016 (16 U 140/15) fest, dass

„für das Kaufrecht keine der für das Mietrecht geltenden Vorschrift in § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB vergleichbare Bestimmung existiert, lässt sich die dazu ergangene Rechtsprechung des BGH, dass ein Wohnungsmangel dann vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt (vgl. nur: Urteil vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, NJW 2016, 239), zumindest als Maßstab für die Feststellung heranziehen, dass die Kaufsache die aufgrund der Angaben im Exposé erwartete Beschaffenheit jedenfalls dann nicht aufweist, wenn die Wohnfläche um mehr als 10% kleiner ist, als diese im Exposé ausgewiesen wird.“

Berücksichtigt man zudem die unschwer rückbaufähigen Flächen der Wohnungen Nr. 11, 21 und 22, so reduziert sich die Abweichung sogar auf 8,52m<sup>2</sup>, mithin 0,37%.

**d. Fehlerhafte Berechnung der Minderung**

Die dargelegte Berechnung Minderung ist – unabhängig davon, dass schon keine die Minderung rechtfertigenden Umstände vorliegen – evident fehlerhaft, da als Berechnungsgrundlage der deutlich höhere Kaufpreis in Höhe von 4.350.000,00 EUR anstelle des bereits auf 4.100.000,00 EUR geminderten Kaufpreises abgestellt wird.

Das Abstellen auf eine evident unzutreffende Berechnungsgrundlage soll offensichtlich einzig der Schaffung weiterer Verhandlungsmasse dienen.

## 2. Kein Verzugsschaden und weitere Schäden

Die Klägerin hat entsprechend den vorstehenden Ausführungen keine Ansprüche gegen die Beklagte, es bestehen weder Gewährleistungsansprüche noch hat die Beklagte eine vertragliche (Neben-) Pflicht verletzt.

Mangels Anspruchs der Klägerin befand sich die Beklagte zu keinem Zeitpunkt in Verzug, sodass gerade kein Anspruch auf Zahlung der Zinsen bestehen.

Auch der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz nach Maßgabe des § 280 Abs. 1 BGB i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB besteht nicht. Die Beklagte hat keine vertraglichen Nebenpflichten i. S. v. § 241 Abs. 2 BGB verletzt. Insoweit verweisen wir auf unsere vorherigen Ausführungen.

Der klägerische Vortrag hinsichtlich des Finanzierungsschadens ist mit Blick auf die eingereichte Anlage K 12 und den Vortrag einer 100% - Finanzierung lückenhaft und damit un schlüssig. Es fehlt an einem hinreichenden Vortrag dahingehend, dass die Klägerin überhaupt einen Finanzierungsschaden erlitten hat. Das als Anlage K 12 vorgelegte Dokument trägt diesen Schluss sicherlich nicht.

Wie die vorgelegten Presseberichte offenbaren, belastet die Klägerin erworbene Objekte aus anderen Gründen als zur Kaufpreisfinanzierung und weit über den Kaufpreis hinaus, so dass die Belastung kein Indikator für die Kaufpreisfinanzierung darstellt.

Der ursprüngliche Kaufvertrag wurde am 07.07.2023 notariell beurkundet und der Kaufpreis wurde nachträglich am 21.07.2023 reduziert. In der notariellen Praxis ist eine Finanzierung des Kaufpreises bereits zum Zeitpunkt der Beurkundung vorhanden. Aus der Anlage K 12 ergibt sich, dass es sich um den „Auszahlungsbogen zum Kreditangebot vom 08.09.2023“ handelt. Die Klägerin hat sich also überhaupt erstmalig ca. **zwei Monate nach Vertragsschluss** um eine Finanzierung bemüht. Dies steht ersichtlich nicht in Verbindung mit der Kaufpreiszahlung.

Es ist zudem nicht nachvollziehbar und daher un schlüssig, wie bei einer 100% Finanzierung zu einem Kaufpreis von 4.100.000,00 € und einer zur Sicherheit gestellten Grundschuld von 2.000.000,00 € die Finanzierung ohne Eigenkapital gelingt, wenn die

Finanzierungssumme lediglich auf 2.000.000,00 € lautet. Vielmehr setzte die Klägerin Eigenkapital ein.

Vorsorglich wird bestritten, dass der Klägerin ein Schaden hinsichtlich der Maklerprovision entstanden ist. Insbesondere wird mit Nichtwissen bestritten, dass die Klägerin überhaupt eine Zahlung vorgenommen hat. Rechnungen haben hinsichtlich der Erfüllung einer Zahlungspflicht keinen Beweiswert.

Entsprechendes gilt für die geltend gemachten Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbssteuer. Es wird mit Nichtwissen bestritten, dass diese von der Klägerin geleistet wurden. Auch hier kommt den als Beweisangebot beigefügten Rechnungen kein Beweiswert hinsichtlich der erfolgten Zahlung zu. Für die Grunderwerbssteuer wird noch nicht einmal Beweis angeboten.

Zutreffend ist, dass vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten erstattungsfähig wären, soweit die Voraussetzungen des Verzugs gegeben sind. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die Einschaltung eines Rechtsanwalts notwendig gewesen ist (vgl. OLG Oldenburg, Urt. v. 06.02.2008, Az. 5 U 34/07).

Zu der Frage, wann die Einschaltung eines Rechtsanwalts notwendig gewesen ist führte der **BGH** in seinem Urteil v. **17.09.2015**, Az. IX ZR 280/14 aus:

„Ein Schadensfall in diesem Sinne liegt auch vor, wenn der Schuldner einer Entgeltforderung (vgl. BGH, NJW 2010, 3226 Rn. 12; NJW2014, 1171=NZV 2014, 211 Rn. 13) in Zahlungsverzug gerät (vgl. BGH, NJW 2011, 296; NZM 2012, 607; NJW 2015, 3447, zVb). Zur Beitreibung einer solchen Forderung ist dann regelmäßig selbst in einfach gelagerten Fällen die Beauftragung eines Rechtsanwalts erforderlich und zweckmäßig vgl. BGHZ 127, 348 = NJW 1995, 446; S. 353). **Das seinerseits Erforderliche tut der Gläubiger dadurch, dass er den Schuldner in Verzug setzt. Eine weitere Verzögerung der Erfüllung seiner Forderung muss er nicht hinnehmen. Vielmehr kann er seinem Erfüllungsverlangen durch Einschaltung eines Rechtsanwalts Nachdruck verleihen.**“

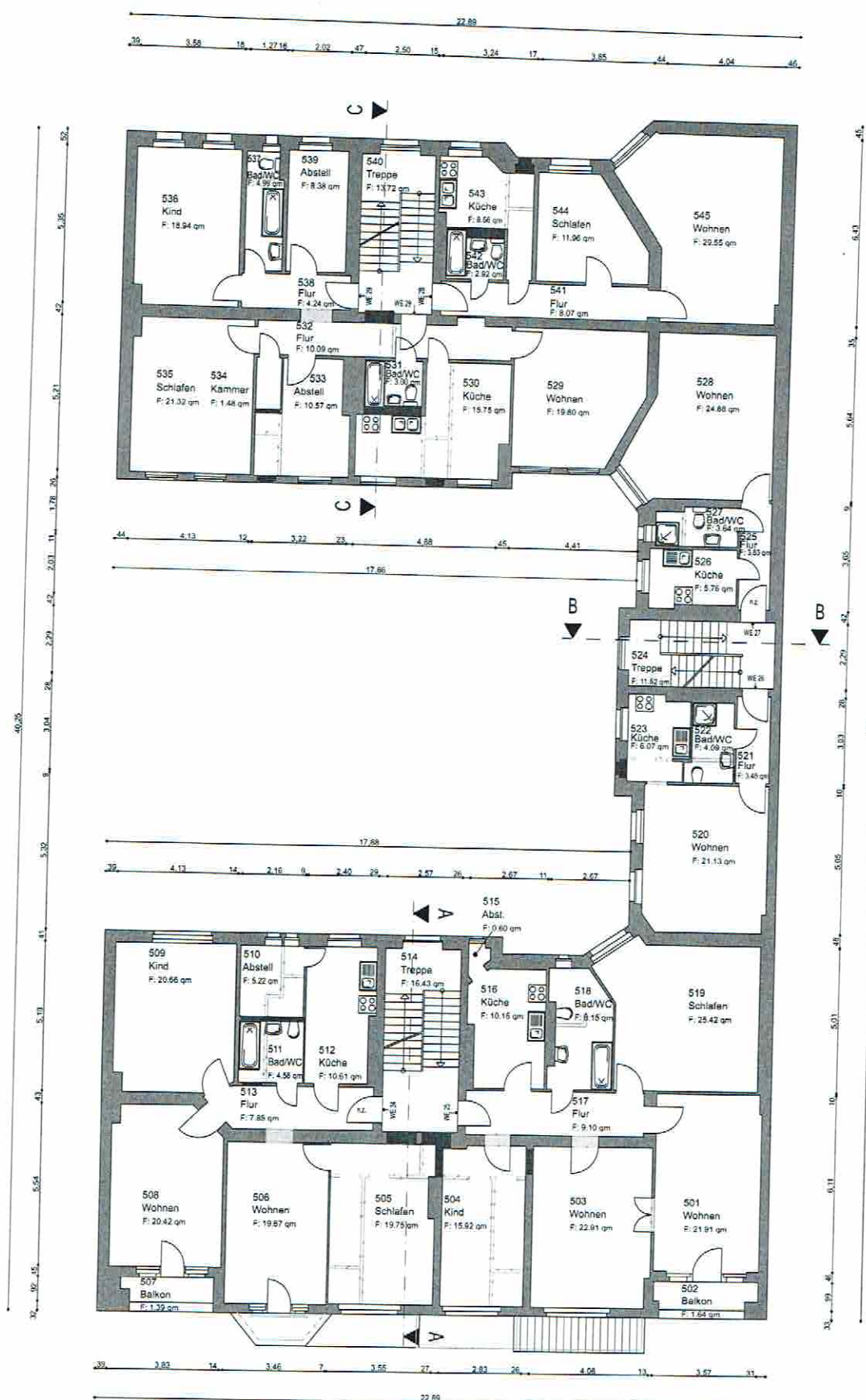
Selbst wenn man davon ausgeht, dass es der Klägerin nicht mehr zumutbar gewesen sei, durch eine eigene Initiative eine Lösung herbeizuführen, war es jedenfalls aber zumutbar, durch ein eigenes Schreiben in Form einer Mahnung auf die nicht weiter erfolgte Hinnahme der „Verzögerung“ zu verweisen. Dies war nicht der Fall. Vielmehr hat

die Klägerin unmittelbar ohne Anlass (vgl. Anlage K 3) einen Rechtsanwalt beauftragt. Es kommt daher nicht auf die Frage an, ob die Honorarvereinbarung der Höhe nach angemessen ist, sondern darauf, dass es zunächst einer eigenen Handlung der Klägerin bedurft hätte. Die Kosten sind daher nicht erstattungsfähig.

Dies gilt für die Umsatzsteuer im Hinblick auf die vorsteuerabzugsberechtigte Klägerin in besonders evidenter Weise. Auch im Übrigen bestreitet die Beklagte den Abschluss einer Honorarvereinbarung und dass die abgerechneten Tätigkeiten sich auf die Bearbeitung der hiesigen Sache beziehen, ebenso wie die Zahlung durch die Klägerin.

Die Klage ist daher im Ergebnis als unbegründet vollumfänglich abzuweisen.

Stephen Merz  
Rechtsanwalt



|  |                           |
|--|---------------------------|
| <input type="checkbox"/>   | Abriß lt. Bauantrag 2015  |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Neubau lt. Bauantrag 2015 |
| <b>LIEGENSCHAFT</b><br>Bouchestraße 37<br>12455 Berlin   |                           |
| <b>EIGENTÜMER</b><br>C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG<br>Erdinger Weg 45<br>39268 Burgwedel  |                           |
| Tel: 05139 3345<br>Mail: Riedel.IV@gmail.com   |                           |
| <b>MASSNAHMEBAUWERK</b><br>Zusammenlegung von Wohnungen<br>Nutzungsänderung  |                           |
| <b>PLANINHALT</b><br>Grundriss 4. Obergeschoss   |                           |
| MASSSTAB AUF DIN A2 1:100  |                           |
| <b>PLANGRUNDLAGE</b><br>Der Grundriss basiert auf dem Aufmaß der FA CADKON von 2015 und stellt die Planung des Bauantrages von 2015 dar. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung der tatsächlichen baulichen Gegebenheiten im Objekt mit der Bauantragsplanung hat nicht stattgefunden.<br>Alle Maße sind am Bau zu prüfen! |                           |
| <b>PLANDATUM</b> 03.08.2023  |                           |
| <b>FORMAT</b><br>DIN A2, 0,594m x 0,420m<br><small>Nenngröße für 1:1 Maßstab gelte bei Kopieren in Originalgröße</small>   |                           |
|  |                           |

**Sophie Overdieck**  
20240602 Anlage B6.pdf

**Von:** Fundus Hausverwaltung <fundus.hv@gmail.com>  
**Gesendet:** Samstag, 6. Juli 2024 11:13  
**An:** Stephen C. Merz  
**Betreff:** Fwd: Berlin-Treptow, Bouchéstr. 37, Kaufvertrag C. Riedel ... KG / Centurius ... GmbH, Vorgangs-AZ: 23-00219  
**Anlagen:** 20230615\_1830\_Kaufvertrag Bouché37 KV 2023-06-15.pdf; 20230615\_1830\_2023-03-23\_1225\_0256F0A5CE6A465E91516F402131A27C\_tenants\_list\_de.pdf; 20230615\_1830\_GBA\_Köpenick\_Treptow\_8749N\_20230614.pdf

----- Forwarded message -----

**Von:** Jürgen Riedel <riedel.hv@gmail.com>  
**Date:** Fr., 5. Juli 2024 um 17:37 Uhr  
**Subject:** Fwd: Berlin-Treptow, Bouchéstr. 37, Kaufvertrag C. Riedel ... KG / Centurius ... GmbH, Vorgangs-AZ: 23-00219  
**To:**  
**Cc:** Fundus Hausverwaltung <fundus.hv@gmail.com>

----- Forwarded message -----

**Von:** Piet Nagel <piet.nagel@engelvoelkers.com>  
**Date:** Di., 20. Juni 2023 um 10:57 Uhr  
**Subject:** WG: Berlin-Treptow, Bouchéstr. 37, Kaufvertrag C. Riedel ... KG / Centurius ... GmbH, Vorgangs-AZ: 23-00219  
**To:** Jürgen Riedel <riedel.hv@gmail.com>

Siehe nachstehende Mail

---

**Von:** Eckart Wegner <Wegner@kanzlei-neumann.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 15. Juni 2023 18:34  
**An:** riedel.hv@gmail.de; Leonid Medved <leonread@hotmail.com>  
**Cc:** Daniela Ruch <Ruch@kanzlei-neumann.com>; piet.nagel@engelvoelkers.com  
**Betreff:** Berlin-Treptow, Bouchéstr. 37, Kaufvertrag C. Riedel ... KG / Centurius ... GmbH, Vorgangs-AZ: 23-00219

Sehr geehrter Herr Riedel,

sehr geehrter Herr Medved,

in der vorbezeichneten Angelegenheit übersende Ihnen anliegend den auf Veranlassung des Käuferinteressenten erstellten Entwurf des

- Kaufvertrages

07\_20240802\_Anlage B6.pdf

zu Ihrer Kenntnisnahme.

Eine aktuellen Grundbuchauszug füge ich ebenfalls bei.

Im Entwurf wurden Anmerkungen farblich hervorgehoben, zu denen noch Informationen erbeten werden, die ggf. im Rahmen von Anpassungen zu berücksichtigen sein werden.

Informationen zu einzelnen Mietverhältnissen (Rückstände, Verfahren...) könnten zudem noch in einer weiteren Spalte der Mieterliste zur Klarstellung aufgeführt werden. Ferner könnten noch die Namen der Mieter in der Liste berücksichtigt werden.

Über das Grundbuchamt habe ich versucht, die Eintragungsgrundlagen für die Dienstbarkeiten und die Herrschvermerke zu erhalten. Da die Akten bereits archiviert sind, soll eine Einsicht frühestens in einer Woche möglich sein. Ggf. können Sie, sehr geehrter Herr Riedel, uns die Urkunden zur Verfügung stellen.

Für Rückfragen und die weitere Abstimmung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Eckart Wegner

Notar

---

Prof. Dr. Neumann • Nasdal • Wegner

NOTARE UND RECHTSANWÄLTE

Kurfürstendamm 64

10707 Berlin

Tel.: +49 (0)30/884 201-1

Fax: +49 (0)30/884 201-20

E-Mail: [wegner@kanzlei-neumann.com](mailto:wegner@kanzlei-neumann.com)

07\_20240802\_Anlage B6.pdf  
[www.kanzlei-neumann.com](http://www.kanzlei-neumann.com)

| Nr.  | Status | Lage             | Nutzung | Fläche    | Mieter/m² | Nettokalmmiete 1 | Betriebskosten | Mietbeginn |
|--|--------|------------------|---------|-----------|-----------|------------------|----------------|------------|
| Bouchéstraße 37<br>07_20240802_Anlage B6.pdf |        |                  |         |           |           |                  |                |            |
| 1  | verm.  | VH/EG links      | Wohnen  | 57,55 m²  | 6,27 €    | 361,04 €         | 206,23 €       | 29.03.2012 |
| 2  | verm.  | VH/EG rechts     | Wohnen  | 139,04 m² | 5,59 €    | 777,75 €         | 267,67 €       | 01.04.2007 |
| 3  | verm.  | VH/1. OG links   | Wohnen  | 141,85 m² | 5,41 €    | 767,03 €         | 320,59 €       | 14.07.2008 |
| 4  | verm.  | VH/1. OG rechts  | Wohnen  | 94,41 m²  | 4,90 €    | 462,29 €         | 122,58 €       | 29.10.1996 |
| 5  | verm.  | VH/2. OG links   | Wohnen  | 126,87 m² | 3,06 €    | 388,85 €         | 132,20 €       | 16.01.1984 |
| 6  | verm.  | VH/2. OG rechts  | Wohnen  | 108,65 m² | 4,61 €    | 500,41 €         | 241,82 €       | 29.10.2004 |
| 7  | verm.  | VH/3. OG links   | Wohnen  | 106,08 m² | 2,36 €    | 250,00 €         | 250,00 €       | 26.02.2072 |
| 8  | leer   | VH/3. OG Mitte   | Wohnen  | 62,22 m²  | - €       | - €              | - €            |            |
| 9  | verm.  | VH/3. OG rechts  | Wohnen  | 71,48 m²  | 4,94 €    | 352,84 €         | 182,20 €       | 01.06.2005 |
| 10   | verm.  | VH/4. OG links   | Wohnen  | 115,08 m² | 5,08 €    | 584,84 €         | 290,79 €       | 11.09.2008 |
| 11   | verm.  | VH/4. OG rechts  | Wohnen  | 127,72 m² | 4,31 €    | 549,95 €         | 326,05 €       | 24.07.2006 |
| 12   | leer   | SFL/EG links     | Wohnen  | 38,53 m²  | - €       | - €              | - €            |            |
| 13   | verm.  | SFL/1. OG links  | Wohnen  | 37,91 m²  | 5,30 €    | 200,88 €         | 85,45 €        | 05.11.2009 |
| 14   | verm.  | SFL/1. OG rechts | Wohnen  | 33,30 m²  | 9,01 €    | 300,00 €         | 80,00 €        | 25.06.2013 |
| 15   | verm.  | SFL/2. OG links  | Wohnen  | 39,85 m²  | 11,54 €   | 460,00 €         | 100,00 €       | 15.09.2020 |
| 16   | verm.  | SFL/2. OG rechts | Wohnen  | 34,28 m²  | 11,96 €   | 410,00 €         | 90,00 €        | 27.07.2018 |
| 17   | verm.  | SFL/3. OG links  | Wohnen  | 42,00 m²  | 6,07 €    | 255,00 €         | 90,00 €        | 01.06.2013 |
| 18   | leer   | SFL/3. OG rechts | Wohnen  | 34,55 m²  | - €       | - €              | - €            |            |
| 19   | verm.  | SFL/4. OG links  | Wohnen  | 38,11 m²  | 6,30 €    | 240,00 €         | 80,00 €        | 01.05.2012 |
| 20   | leer   | SFL/4. OG rechts | Wohnen  | 35,25 m²  | - €       | - €              | - €            |            |
| 21   | leer   | QG/EG links      | Wohnen  | 74,18 m²  | - €       | - €              | - €            |            |
| 22   | leer   | QG/EG rechts     | Wohnen  | 100,00 m² | - €       | - €              | - €            |            |
| 23   | verm.  | QG/1. OG links   | Wohnen  | 58,28 m²  | 4,95 €    | 288,24 €         | 75,00 €        | 15.08.1989 |

|                   |                              |                           |        |             |         |              |             |            |
|-------------------|------------------------------|---------------------------|--------|-------------|---------|--------------|-------------|------------|
| 24                | verm.                        | QG / 1. OG rechts + mitte | Wohnen | 118,79 m²   | 5,80 €  | 689,29 €     | 339,71 €    | 29.11.2006 |
| 25                | 07_20240802_Anlage BS/Sp/TKs |                           |        |             |         |              |             |            |
| 26                | verm.                        | QG / 2. OG rechts + mitte | Wohnen | 58,28 m²    | - €     | - €          | - €         |            |
| 27                | verm.                        | QG / 3. OG links          | Wohnen | 117,50 m²   | 4,71 €  | 552,86 €     | 259,14 €    | 18.09.2008 |
| 28                | verm.                        | QG / 3. OG rechts + mitte | Wohnen | 59,82 m²    | 10,87 € | 650,00 €     | 130,00 €    | 26.10.2019 |
| 29                | verm.                        | QG / 4. OG links          | Wohnen | 114,03 m²   | 4,74 €  | 540,93 €     | 267,07 €    | 29.09.2005 |
| 30                | verm.                        | QG / 4. OG rechts + mitte | Wohnen | 61,05 m²    | 5,07 €  | 309,72 €     | 136,28 €    | 13.09.2007 |
| Wohnen            |                              |                           |        | 119,61 m²   | 5,07 €  | 606,53 €     | 269,47 €    | 12.12.2007 |
| Wohnen leer       |                              |                           |        | 1.963,26 m² | 5,35 €  | 10.498,43 €  | 4.342,25 €  |            |
| Gesamt            |                              |                           |        | 403,01 m²   | - €     | - €          | - €         |            |
| Jahresgesamt p.a. |                              |                           |        | 2.366,27 m² | - €     | 10.498,43 €  | 4.342,25 €  |            |
|                   |                              |                           |        |             | - €     | 125.981,16 € | 52.107,00 € |            |

<sup>1</sup> Es handelt sich um die aktuell vereinbarte Nettokaltmiete; Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Vereinbarung mit Blick auf die Mietpreisbremse wirksam ist.

**Amtsgericht** Köpenick

# Grundbuch

von

Treptow

**Blatt** 8749N

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 15.6.2000, Nitzsche

**Bestandsverzeichnis**

Bogen **B-E 1**

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bish. lfd. Nr. der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte   |           | Größe<br>m <sup>2</sup>   |      |
|--------------------------|--------------------------------|---|-----------|---|------|
|                          |                                | Flur  | Flurstück |   |      |
| 1                        | 2                              | 3a/b  |           | 3c  |      |
| 1                        | -                              | 104   | 172       | Gebäude- und Freifläche<br>Mengerzeile 1,3                              | 1359 |
|                          |                                |   | 173       | Gebäude- und Freifläche<br><del>Bouche'straße 37</del><br>Bouchéstr. 37 | 1002 |
| 2                        | Teil von 1                     | 104   | 172       | Gebäude- und Freifläche<br>Mengerzeile 1, 3                             | 1359 |
| 3                        | Teil von 1                     | 104   | 173       | Gebäude- und Freifläche<br>Bouchéstr. 37                                | 1002 |
| 4/zu 2                   | -                              | Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an dem Grundstück Blatt 10714N, BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 16.07.2014.                   |           |   |      |
|                          |                                | Nestler   |           |   |      |
| 5/zu 3                   | -                              | Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) an dem Grundstück Blatt 10714N, BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 16.07.2014.                                 |           |   |      |
|                          |                                | Nestler   |           |   |      |
| 6/zu 3                   | -                              | Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenübernahme) an dem Grundstück Blatt 10714N, BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 16.07.2014.                        |           |   |      |
|                          |                                | Nestler   |           |   |      |
| 7/zu 3                   | -                              | Grunddienstbarkeit (Grenzbebauung- und Überbaurecht) an dem Grundstück Treptow <u>Blatt 30862N, BestVerz. Nr. 1</u> , dort eingetragen in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 28.01.2015. |           |   |      |
|                          |                                | Maux  |           |   |      |
| 8/zu 3                   | -                              | Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht Balkone) an dem Grundstück Treptow <u>Blatt 30862N, BestVerz. Nr. 1</u> , dort eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 28.01.2015.    |           |   |      |
|                          |                                | Maux  |           |   |      |

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt Ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  |           | Größe<br>m <sup>2</sup> |   |
|--------------------------|-----------------------------------|--|-----------|-------------------------|---|
|                          |                                   | Gemarkung *  |           |                         |   |
| 1                        | 2                                 | Flur   | Flurstück | 3c                      | 4 |
| 9/zu 3                   | -                                 | Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung Brandwand) an dem Grundstück Treptow <u>Blatt 30862N, BestVerz. Nr. 1</u> , dort eingetragen in Abt. II Nr. 4; hier vermerkt am 28.01.2015.<br><br>Maux  |           |                         |   |
| 10/zu 3                  | -                                 | Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht Fenster) an dem Grundstück Treptow <u>Blatt 30862N, BestVerz. Nr. 1</u> , dort eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier vermerkt am 28.01.2015.<br><br>Maux   |           |                         |   |
| 11/zu 3                  | -                                 | Grunddienstbarkeit (Kinderspielflächrecht, Bebauungsverbot) an dem Grundstück Treptow Blatt 31343N, BestVerz. Nr.1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 17.11.2015.<br><br>Nestler   |           |                         |   |
| 12/zu 3                  | -                                 | Grunddienstbarkeit (Feuerwehruzufahrtsrecht) an den Grundstücken Treptow Blatt 10025N, <u>BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3 und Treptow Blatt 10714N BestVerz. Nr. 3, dort eingetragen in Abt. II Nr. 7</u> ; hier vermerkt am 17.11.2015.<br><br>Nestler |           |                         |   |
| 13/zu 3                  | -                                 | Grunddienstbarkeit (Feuerwehraufstellflächenrecht) an dem Grundstück Treptow <u>Blatt 30862N, BestVerz. Nr. 1</u> , dort eingetragen in Abt. II Nr. 6; hier vermerkt am 17.11.2015.<br><br>Nestler   |           |                         |   |
| 14/zu 3                  | -                                 | Grunddienstbarkeit (Überbaurecht für Balkone) an dem Grundstück Treptow Blatt 31343N, BestVerz. Nr.1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 8; hier vermerkt am 17.11.2015.<br><br>Nestler   |           |                         |   |
| 15/zu 3                  | -                                 | Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Treptow Blatt 31343N, BestVerz. Nr.1, dort eingetragen in Abt. II Nr.5; hier vermerkt am 17.11.2015.<br><br>Nestler  |           |                         |   |

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt Ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

**Bestandsverzeichnis**

| Bestand und Zuschreibungen          |  | Abschreibungen               |  |
|-------------------------------------|--|------------------------------|--|
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke        |  | Zur lfd. Nr. der Grundstücke |  |
| 5                                   | 6  | 7                            | 8  |
| 1                                   | <p>Von Treptow Blatt 3838N hierher übertragen am 20.11.1995.</p> <p><i>Erdmann</i> <i>Winkelmann</i></p>   | 2, 4/zu2                     | Übertragen nach Blatt 30862N, am 28.01.2015.<br><br>Maux |
| 1 tlw.                              | <p>Die Bestandsangaben (Flurstück 173) sind gemäß Bestandsübersicht vom 22.01.2014 bzgl. der Straßenbezeichnung berichtigt am 22.01.2014.</p> <p>Irgang</p>  | 5/zu 3<br>6/zu 3             | Je gelöscht am 17.11.2015.<br><br>Nestler                |
| 1, 2, 3                             | <p>Nr. 1 geteilt und als Nr. 2 und Nr. 3 neu eingetragen am 01.04.2014.</p> <p>Maux</p>  |                              |  |
| 12/zu 3                             | <p>Infolge Bestandsübertragung von Treptow Blatt 10714N ist dienendes Grundstück nunmehr auch Treptow Blatt <u>10025N BestVerz. Nr. 3</u>; das Recht ist dort eingetragen in Abt. II Nr. 7; hier vermerkt am 08.12.2015.</p>                   |                              |  |
| 12/zu 3                             | <p>Belastungsgegenstand ist nur noch Treptow Blatt <u>10025N BestVerz. Nr. 4 Flurstücke 170 und 306</u>. Eingetragen am 08.06.2016.</p> <p>Nestler</p>   |                              |  |
| 12/zu 3                             | <p>Infolge Begründung von Wohnungseigentum aus Treptow Blatt 10025N ist das dienende Grundstück nunmehr gebucht in Blätter 32777N bis 33154N; das Recht ist dort eingetragen in Abt. II Nr. 4; hier vermerkt am 11.11.2016.</p> <p>Nestler</p> |                              |  |
| 7/zu3, 8/zu3, 9/zu3, 10/zu3, 13/zu3 | <p>Infolge Begründung von Wohnungseigentum aus Treptow Blatt 30862N ist das dienende Grundstück nunmehr gebucht in den Blättern 33599N bis 33622N. Hier vermerkt am 18.05.2017.</p> <p>Knoll</p>   |                              |  |

Erste Abteilung

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigentümer  | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung   |
|---------------------------|---|---|--|
| 1                         | 2   | 3   | 4  |
| <del>1</del>              | <del>"Stadt und Land"<br/>Wohnbauten-Gesellschaft mbH,<br/>Berlin</del> | <del>1</del>                                    | <del>Vermögenszuordnungersuchen vom 26.9.1995 (Der Oberfinanzpräsident - Oberfinanzdirektion Berlin - VZOG 122-15/335) eingetragen am 20.11.1995.<br/><br/><i>Erdmann</i> <i>Riedel</i><br/>Erdmann Winkelmann</del> |
| 2                         | Carla Riedel geb. Jaschinsky, Burgwedel, geb. 31.7.1917                 | 1   | Ersuchen vom 9.1.1998 (Amt zur Regelung offener Vermögensfragen, AROV III 344-6194 A) eingetragen am 05.02.1998.<br><br><i>Berg</i> <i>Hrditschka</i><br>Bergemann Hrditschka  |
| 3                         | C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG, Großburgwedel                       | 1   | Auflassung vom 11.10.2006; eingetragen am 07.02.2007.<br><br>Damm  |

Zweite Abteilung

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen  |
|---------------------------|---|--|
| 1                         | 2   | 3  |
| 1                         | 1   | <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht) für die <del>Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft</del>, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 14.8.1997 (UR-Nr. 576/1997, Notar Hartmann) eingetragen am 05.02.1998.</p> <p><i>Besp</i><br/>Bergemann</p> <p><i>Hrdlitschka</i><br/>Hrdlitschka</p>  |
| 2                         | 1   | <p>Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich des Flurstücks 172 der Flur 104 für Mengerzeile 1,3 GmbH i.G., Berlin. Abtretungsbeschränkung. Gemäß Bewilligung vom 20.12.2013 (UR-Nr. G 563/2013, Notar Peter Marian Gläser in Berlin) eingetragen am 15.01.2014.</p> <p>Maux</p>   |
| 3                         | 1   | <p>Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung Brandwand) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 172 der Flur 104 (<u>Blatt 30862N, BV-Nr. 1</u>). Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 20.12.2013 (UR-Nr. G 563/2013, Notar Peter Marian Gläser in Berlin) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.01.2015.</p> <p>Maux</p>                                |
| 4                         | 1   | <p>Grunddienstbarkeit (Kellerzufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 172 der Flur 104 (<u>Blatt 30862N, BV-Nr. 1</u>). Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 20.12.2013 (UR-Nr. G 563/2013, Notar Peter Marian Gläser in Berlin) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 28.01.2015.</p> <p>Maux</p>                                      |
| 5                         | 3   | <p>Verzicht des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Treptow Blatt 31343N im BestVerz. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks auf Überbaurente. Gemäß Bewilligung vom 13.05.2015 und Identitätserklärung vom 24.09.2015 (Abschnitt XXVI Nr 5 der UR-Nr. G 234/2015 und UR-Nr. G 483/2015, Notar Peter Marian Gläser in Berlin) eingetragen am 17.11.2015.</p> <p>Nestler</p> |



Zweite Abteilung

Bogen

II-VL 1

| Veränderungen         |   | Löschungen            |  |
|-----------------------|---|-----------------------|--|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 |   | Lfd. Nr. der Spalte 1 |  |
| 4                     | 5   | 6                     | 7  |
| 1                     | <p>Aufgrund Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 06.02.2003, UR-Nr. DS 14/2003, Notar Detlef Schmidt, führt der Berechtigte nunmehr den Namen Bewag Aktiengesellschaft &amp; Co. KG. Eingetragen am 21.11.2005.</p> <p>Lube</p> | 2                     | <p>Gelöscht am 28.01.2015.</p> <p>Maux</p> |
| 2                     | <p>Abt. II Nr. 2 hat Rang nach Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 01.04.2014.</p> <p>Maux</p>   |                       |  |
| 1                     | <p>Mit dem Grundstück BV Nr. 2 nach Blatt 30862N mit übertragen am 28.01.2015.</p> <p>Maux</p>  |                       |  |
| 3,4                   | <p>Infolge Begründung von Wohnungseigentum aus Treptow Blatt 30862N ist das herrschende Grundstück nunmehr gebucht in den Blättern 33599N bis 33622N. Hier vermerkt am 18.05.2017.</p> <p>Knoll</p>                                 |                       |  |

**Dritte Abteilung**

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Betrag           | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden  |
|---------------------------|--|------------------|--|
| 1                         | 2  | 3                | 4  |
| 1                         | 1  | 210.000 DM       | <p>Grundschuld - ohne Brief - zu - zwei-hundert-zehntausend Deutsche Mark - für die Dresdner Bank Aktiengesellschaft in Hannover, Hannover (Zweigniederlassung der Firma Dresdner Bank Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main). 15 % Zinsen. 5 % einmalige Nebenleistung. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 12.9.1997 (UR-Nr. 667/1997, Notar Hartmann) eingetragen am 05.02.1998.</p> <p style="text-align: center;"> <br/>                     Bergemann                 </p> <p style="text-align: center;"> <br/>                     Hrdlitschka                 </p> |
| 2                         | 2  | 1.000.000,00 EUR | <p>Grundschuld ohne Brief zu eine Million Euro für die Sydbank A/S, Filiale Flensburg in Flensburg. 15 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 28.01.2014 (UR-Nr. G 64/2014, Notar Peter Marian Gläser in Berlin) eingetragen am 01.04.2014.</p> <p style="text-align: center;">Maux</p>   |

1

# Dritte Abteilung

Bogen



III-V 1

| Veränderungen               |                     |   |
|-----------------------------|---------------------|---|
| Lfd. Nr.<br>der<br>Spalte 1 | Betrag              |   |
| 5                           | 6                   | 7   |
| 2                           | 1.000.000,00<br>EUR | Zur Alleinhaft nach Blatt 30862N übertragen am<br>28.01.2015.<br><br>Maux |

### Dritte Abteilung

Bogen

III-L 1

| Löschungen            |            |   |
|-----------------------|------------|---|
| Lfd. Nr. der Spalte 1 | Betrag     |   |
| 8                     | 9          | 10  |
| 5<br>1                | 210.000 DM | Gelöscht am 07.05.1998.<br><br>Lube<br><br>Hrdlitschka |

DIESE URKUNDE IST DURCHGEHEND  
EINSEITIG BESCHRIEBEN.  
- dr -

UVZ-Nr. W \_\_\_\_\_ / 2023

KAUFVERTRAG  
BOUCHÉSTR. 37  
IN BERLIN-TREPTOW



**Verhandelt**

zu Berlin am \_\_.\_\_.2023.

Vor dem

**Notar Eckart Wegner**

Kurfürstendamm 64, 10707 Berlin,

erschieden heute:

1. Herr **Gustav-Adolf Oskar Jürgen Riedel**, geb. am 14.06.1941, wohnhaft Höhenweg 12, 34260 Kaufungen, ausgewiesen durch Personalausweis,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

**C. Riedel Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in Homberg (Efze), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fritzlar unter HRB 12177, Anschrift Holzhäuser Straße 24, 34576 Homberg,

diese wiederum als persönlich haftender und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Gesellschafter für die

**C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG** mit Sitz in Homberg (Efze), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fritzlar unter HRA 16373, Anschrift Holzhäuser Straße 24, 34576 Homberg,

2. Herr Leonid **Medved**, geb. am 17.12.1966, ansässig Kurfürstendamm 92, 10709 Berlin, von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

**Centurius Immobilien Handels GmbH** mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 79379 B, Anschrift Kurfürstendamm 92, 10709 Berlin.

Der Notar bestätigt aufgrund der Einsichtnahme vom heutigen Tage in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Fritzlär zu HRA 16373 und HRB 12177 sowie des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 79379 die Richtigkeit der angegebenen Vertretungsverhältnisse.

Die Erschienenen verneinten auf Frage des Notars eine außernotarielle Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG.

Auf Nachfrage des Notars bestätigen die Erschienenen ferner, jeweils im Namen und auf Rechnung der auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte. Ferner bestätigt jeder, dass er weder eine politisch exponierte Person (PeP) i. S. d. § 1 Abs. 12 GwG ist oder in den letzten 12 Monaten war, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen PeP ist.

#### I. Verkäufer

C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG wird im Folgenden **Verkäufer** genannt.

#### II. Käufer

Centurius Immobilien Handels GmbH wird im Folgenden **Käufer** genannt.

#### III. Kaufvertrag

Verkäufer und Käufer erklärten nunmehr folgenden

#### **Grundstückskaufvertrag.**

##### **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des folgenden Grundstücks eingetragen im

Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Treptow Blatt 8749N:  
Gemarkung Treptow Flur 104

| BV-Nr. 3 | Flst. 173 | Bouchéstraße 37<br>Gebäude- und Freifläche   | 1.002 m <sup>2</sup> |
|----------|-----------|--|----------------------|
| 7/zu 3   |           | Grunddienstbarkeit (Grenzbebauung- und Überbaurecht) an dem Grundstück Treptow Blätter 33599N bis 33622N, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2;           |                      |
| 8/zu 3   |           | Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht Balkone) an dem Grundstück Treptow Blätter 33599N bis 33622N, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3;              |                      |
| 9/zu 3   |           | Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung Brandwand) an dem Grundstück Treptow Blätter 33599N bis 33622N, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4;                 |                      |
| 10/zu 3  |           | Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht Fenster) an dem Grundstück Treptow Blatt 30862N, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5;          |                      |
| 11/ zu 3 |           | Grunddienstbarkeit (Kinderspielplatzrecht, Bebauungsverbot) an dem Grundstück Treptow Blatt 31343N, BestVerz. Nr.1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1; |                      |
| 12/zu 3  |           | Grunddienstbarkeit (Feuerwehzufahrtsrecht) an dem Grundstück Treptow Blätter 32777N bis 33154N, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4;                     |                      |
| 13/zu 3  |           | Grunddienstbarkeit (Feuerwehraufstellflächenrecht) an dem Grundstück Treptow Blätter 33599N bis 33622N, dort eingetragen in Abt. II Nr. 6;             |                      |
| 14/zu 3  |           | Grunddienstbarkeit (Überbaurecht für Balkone) an dem Grundstück Treptow Blatt 31343N, BestVerz. Nr.1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 8;               |                      |
| 15/zu 3  |           | Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Treptow Blatt 31343N, BestVerz. Nr.1, dort eingetragen in Abt. II Nr.5;                                |                      |

*(Anm.: Grundlagen für die Eintragungen liegen Herrn Medved noch nicht vor / über das Grundbuchamt wird die Einsicht erst in über einer Woche möglich sein, da die Akten archiviert wurden.)*

- im Folgenden zusammen **Kaufgegenstand** genannt -.

2. Der Kaufgegenstand nach Abs. 1 ist in Abt. II des Grundbuchs wie folgt belastet:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht) für die Bewag Aktiengesellschaft & Co. KG;
- lfd. Nr. 2: gelöscht;
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung Brandwand) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 172 (Blätter 33599N bis 33622N); Gleichrang mit Nr. 4;
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Kellerzufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 172 (Blätter 33599N bis 33622N); Gleichrang mit Nr. 3;

- lfd. Nr. 5: Verzicht des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Treptow Blatt 31343N im BestVerz. 1 eingetragenen Rechts auf Überbaurente.
3. Der Kaufgegenstand nach Abs. 1 ist in Abt. III des Grundbuchs nicht belastet.
  4. Der Notar hat das Grundbuch am 14.06.2023 einsehen lassen und den Grundbuchstand mit den Parteien erörtert. Der Notar belehrte über die Institution Baulastenverzeichnis, das er nicht eingesehen hat. Der Verkäufer erklärt, dass ihm ein Schreiben des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 09.03.2023 vorliegt, wonach für das kaufgegenständliche Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist. Dem Käufer ist das Schreiben bekannt.
  5. Der Kaufgegenstand ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das überwiegend vermietet ist.

## § 2 Kauf

1. Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand an den Käufer mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, insbesondere mit dem aufstehenden Gebäude.
2. Der Kaufpreis beträgt **EUR 4.350.000,00**  
(in Worten: Euro vier Millionen dreihundertfünfzigtausend).
3. Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand zu Alleineigentum.
4. Der Verkäufer verkauft lastenfrei bezüglich
  - a) Abt. II – mit Ausnahme der Rechte Abt. II lfd. Nrn. 1 sowie 3 bis 5 -  
und
  - b) Abt. IIIdes Grundbuchs. Verkäufer bewilligt und beantragt vorsorglich die Löschung von ggf. noch - gleich aus welchem Grund - bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer zur Eintragung kommenden Belastungen; Käufer schließt sich dem an. Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat, sind von diesem zu übernehmen.
5. Der Notar wird vorsorglich beauftragt, etwa erforderliche Lösungsunterlagen einzuholen und die in Abt. III ggf. noch - gleich aus welchem Grund - bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer zur Eintragung kommenden Belastungen zu bewirken, soweit sie nicht unter Mitwirkung des Käufers bestellt worden sind. Der Notar hat die von den Lastengläubigern angeforderten Beträge dem Käufer so mitzuteilen, wie sie ihm von den Lastengläubigern aufgegeben werden. Soweit Auflagen der Lastengläubiger reichen, kann der Kaufpreis nur durch Erfüllung dieser Auflagen bezahlt werden. Der Notar ist befugt, Treuhandaufgaben zu übernehmen.

6. Die in Abt. II eingetragenen und gem. Ziff. 4 nicht zu löschenden Rechte werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

### § 3 Zahlung

1. Der Käufer zahlt den Kaufpreis an den Verkäufer innerhalb einer Frist von 2 Wochen, nachdem der Notar dem Käufer schriftlich an die in dieser Urkunde angegebenen oder gesondert von den Parteien schriftlich neu mitgeteilten Anschriften das Vorliegen der Umstände nach Abs. 2 mitgeteilt hat. Der Kaufpreis ist jedoch nicht vor dem \_\_.\_\_.2023 (Anm.: 3 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages) zur Zahlung fällig.
2. Der Notar ist beauftragt, mitzuteilen, wenn
  - a) alle Genehmigungen für die Wirksamkeit des Vertrages dem Notar vorliegen,
  - b) erforderliche Negativatteste für Vorkaufsrechte des Landes oder der Gemeinde dem Notar vorliegen;
  - c) die Eintragung der zugunsten des Käufers bewilligten und beantragten Eigentumsvormerkung im Grundbuch des Kaufgegenstandes erfolgt ist, ohne dass weitere Vorlasten vorgehen, mit Ausnahme der in § 1 Abs. 2 und 3 dargestellten Vorlasten oder Lasten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt oder denen er zugestimmt hat;
  - d) dem Notar sämtliche erforderlichen Unterlagen vorliegen, um den Kaufgegenstand von Rechten und Belastungen freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Eigentumsvormerkung eingetragen werden/wurden und vom Käufer nicht übernommen werden; diese Unterlagen müssen auflagenfrei vorliegen oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der vereinbarte Kaufpreis ausreicht.
3. Soweit und solange der Käufer mit der vertragsgemäßen Zahlung in Verzug ist, schuldet er dem Verkäufer Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig und zahlbar. Verzug tritt ein nach Zugang der Mitteilung des Notars an den Käufer (die Beweislast für den Zugang liegt beim Verkäufer) und Ablauf der Frist nach Abs. 1 (§ 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
4. Wegen der Kaufpreisforderung nebst Zinsen gemäß Abs. 3 - wegen der Bestimmtheit ab dem \_\_.\_\_.2023 - unterwirft sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer ohne weiteren Nachweis der Fälligkeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, jedoch nicht vor Mitteilung nach Abs. 2.
5. Der Kaufpreis ist wie folgt zu zahlen:
  - a) zunächst eine Teilzahlung an etwa abzulösende Lastengläubiger in der von diesen geforderten Höhe,

- b) den verbleibenden Restbetrag an den Verkäufer auf folgendes Konto, es sei denn der Verkäufer erteilt eine anderweitige schriftliche Weisung:

Kontoinhaber: C. Riedel Immobilien GmbH & Co. KG  
Bank: \_\_\_\_\_  
IBAN: DE \_\_\_\_\_

6. Der Notar hat in diesem Zusammenhang auf das sog. Barzahlungsverbot nach dem GWG hingewiesen. Die Parteien des Kaufvertrages haben danach gegenüber dem Notar die unbare Kaufpreiszahlung durch Vorlage entsprechender Kontoauszüge nachzuweisen.

#### § 4 Übergang

1. Besitz, Gefahr, Lasten und Nutzen sowie alle Verkehrssicherungspflichten gehen am Tag nach vollständiger vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer über (Übergabe). Die Übergabe erfolgt jedoch frühestens am \_\_\_\_\_.2023  
*(Anm.: 3 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages).*
2. Der Verkäufer hat dem Käufer bei Lastenübergang sämtliche das Grundstück betreffenden Unterlagen, insbesondere Bauzeichnungen, Baugenehmigungen, Versicherungsunterlagen, Mietunterlagen, Steuerbescheide, soweit vorhanden, zu übergeben. Der Käufer kann vorab die Überlassungen von Kopien auf eigene Kosten verlangen. Dem Verkäufer ist die Pflicht, nach § 80 GEG dem Käufer einen Energieausweis zu übergeben, bekannt.
3. Soweit Gebäudesach- und Gebäudehaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann. Ab Übergabe hat der Käufer die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen. Aufschiebend auf die Übergabe werden alle Ansprüche abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte (etwa Versicherungsunternehmer, Schädiger) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).
4. Der Verkäufer übergibt den Kaufgegenstand überwiegend vermietet (siehe anliegende Mieterliste) und verpflichtet sich, ab heute keine Neuabschlüsse, Verlängerungen oder Änderungen von Mietverhältnissen ohne Zustimmung des Käufers mehr vorzunehmen. 7 Einheiten *(Anm.: Anzahl ist noch zu überprüfen)* sind daher mietfrei und geräumt zu übergeben.
- 4a. Hinsichtlich der Vermietungssituation wird dieser Verhandlung als **Anlage 1** eine Mieter- und Kautionsliste (Stand \_\_\_\_\_.2023) beigeschlossen. Die Parteien haben nach Belehrung des Notars gemäß § 14 BeurkG auf das Verlesen dieser Liste verzichtet. Diese wurde von den Parteien auf jeder Seite unterzeichnet; auf diese wird verwiesen. Der Verkäufer erklärt, dass die Mietverhältnisse so bestehen, die Kautionen so geleistet wurden und die dort ausgewiesenen Mieten derzeit nach Maßgabe der jeweiligen Mietverträge geschuldet und für den Monat Juni 2023 wie in der Anlage ausgewiesen bezahlt wurden. Der Verkäufer erklärt, dass derzeit keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern und keine Mietrückstände bestehen.  
*(Anm.: Es soll möglicherweise Mietrückstände und ein Klageverfahren geben / Regelung ist ggf. anpassen)*

- 4b. Der Verkäufer versichert, dass keine Abreden mit den Mietern getroffen worden sind, als in den schriftlichen Mietverträgen einschließlich den Nachträgen und den zulässigen Gestaltungserklärungen (z.B. Mieterhöhungserklärungen) enthalten sind, und keine Mietvorauszahlungen - ggf. mit Ausnahme der jeweiligen Monatsmiete - erfolgt sind, welche über den Übergangsstichtag hinaus wirken. Der Käufer tritt mit dem Tag des Besitzübergangs in die Rechte und Pflichten des Verkäufers als Vermieter auch im Außenverhältnis ein. Der Verkäufer tritt dem Käufer die Forderungen aus den Mietverhältnissen mit Wirkung ab Übergabetag ab, der Käufer nimmt die Abtretung an. Der Verkäufer hat ferner mit Besitzübergang durch die Mieter gestellte Sicherheiten (Kautionen oder Bürgschaften) an den Käufer zu übergeben. Der Notar hat hinsichtlich der Mietsicherheiten auf § 566a BGB hingewiesen. *(Anm.: ggf. im Hinblick auf das Mietverhältnis Bache anpassen)*
- 4c. Der Käufer ist ab dem Tage des Besitzüberganges verpflichtet, die Heiz- und Betriebskosten für den jeweiligen laufenden Abrechnungszeitraum gegenüber dem Mieter abzurechnen und den Verkäufer von den sich hieraus ergebenden Mieteransprüchen freizustellen. In diesem Zusammenhang wird der Verkäufer dem Käufer eine Übersicht über die vom Mieter bis zum Besitzübergang zu zahlenden Soll-Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen übersenden. Bis zum Besitzübergang hat der Verkäufer die ermittelten zeitanteiligen Heiz- und Betriebskosten zu tragen. Der Käufer trägt wiederum die zeitanteiligen Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum nach Besitzübergang.
5. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer gegenüber Auskunft zu erteilen und Rechnung zu legen, sowie vorhandene Guthaben, soweit sie auf die Zeit ab Übergabe entfallen, ausschließlich an den Käufer auszukehren. Der Verkäufer ist zu einer stichtagsgenauen Abrechnung verpflichtet.
6. Der Käufer ist bevollmächtigt, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko Einsicht in Akten von Behörden vorzunehmen, Abschriften zu verlangen und Anträge zu stellen. Der Käufer wird ab Übergabe ferner unwiderruflich bevollmächtigt, die Rechte des Verkäufers gerichtlich und außergerichtlich wahrzunehmen, insbesondere auch gegenüber Behörden und Mietern. Ab Übergabe ist der Käufer umfassend - auch zu Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen - ermächtigt und bevollmächtigt, jedoch auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung. Der Käufer hat die Vollmachten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auszuüben
7. Die Parteien hatten sich vorab über den tatsächlichen Zustand der Erschließung und ihrer Abrechnung vergewissert. Der Notar erläuterte die gesetzliche Regelung; dabei soll es bleiben.
8. Mit Übergabe gehen auch die Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Käufer über.

## § 5 Rechte bei Mängeln

1. Der Verkäufer weist darauf hin, dass das Grundstück mit einem Gebäude, welches Ende des neunzehnten Jahrhunderts errichtet wurde, bebaut ist und der Gesamtzustand des Kaufgegenstandes altersbedingt ist. Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und kauft diesen im gegenwärtigen nutzungsbedingen Zustand.

2. Der Verkäufer haftet nicht für Sach- und Rechtsmängel des Kaufgegenstandes, insbesondere auch nicht für Größe, Güte und Beschaffenheit, soweit sich aus diesem Vertrag oder zwingenden Vorschriften des Gesetzes nichts anderes ergibt. Der Haftungsausschluss nach Satz 1 gilt nicht für Schäden aus der fahrlässigen oder vorsätzlichen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Für Veränderungen und Verschlechterungen, die bis zum Übergabetag eintreten, jedoch auf den gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen sind, haftet der Verkäufer nicht. Verschlechterungen, die über die normale Abnutzung hinausgehen (z. B. Brandschäden) und die bis zum Übergabetag entstehen, sind vom Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen. Sofern die Verschlechterung zu einem Versicherungsfall führt, ist der Käufer zu unterrichten. Der Käufer ist berechtigt, anstelle der Beseitigung der Verschlechterung die Herausgabe der Versicherungsleistung vom Verkäufer zu verlangen. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen werden unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung an den Käufer abgetreten, der diese Abtretung hiermit bereits annimmt und verpflichtet ist, sie dem Versicherer anzuzeigen.
4. Energieausweise dienen ausschließlich der Information (§ 79 I GEG). Mit dem Energieausweis ist keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantieerklärung verbunden, insbesondere nicht hinsichtlich der im Energieausweis angegebenen Energieverbrauchs- und Energiebedarfskennwerte sowie für die ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz. Der Käufer kann hieraus keinerlei Ansprüche und Rechte, gleich aus welchem Rechtsgrund, gegen den Verkäufer geltend machen.
5. Der Verkäufer hat den Käufer auf die Lage des Grundstücks im sozialen Erhaltungsgebiet „Alt-Treptow“ (Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin vom 26.03.2020, S. 335 ff.) und möglicherweise damit verbundene Einschränkungen hingewiesen.
6. Dem Käufer ist ferner die denkmalrechtliche Stellungnahme des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde an das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 05.02.2018 bekannt.
7. Dem Käufer liegt außerdem eine Auskunft zur Altlastensituation des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz vom 13.03.2023 vor.

## **§ 6 Auflassung und Eigentumsvormerkung**

1. Verkäufer und Käufer sind über den Eigentumsübergang am Kaufgegenstand auf den Käufer im Erwerbsverhältnis nach § 2 einig (Auflassung). Eine Bewilligung oder ein Antrag auf Eigentumsumschreibung ist mit der Auflassung nach Satz 1 nicht verbunden; zu solchen Erklärungen ist der beurkundende Notar ermächtigt und bevollmächtigt. Die Parteien weisen den Notar an, solche Erklärungen erst abzugeben nach Vorliegen der Bescheinigung nach § 22 GrEStG und vollständiger vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises, was der Verkäufer dem Notar unverzüglich schriftlich (einf. Brief oder Scan) unter Vorlage von Kontoauszügen zu

bestätigen hat (Bestätigungen der Lastengläubiger werden dem Verkäufer zugerechnet), oder wenn der Käufer die Zahlung durch Bankbestätigung nachweist oder wenn die Parteien dies übereinstimmend schriftlich verlangen (Bewilligungsreife). Der Notar hat die Bewilligungsreife zu überwachen. Der Notar wird weiterhin beauftragt und bevollmächtigt, einen unbeglaubigten Grundbuchauszug für den Käufer nach erfolgter Eintragung auf dessen Kosten anzufordern.

2. Der Verkäufer bewilligt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf die Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand zugunsten des Käufers im Grundbuch. Der Käufer beantragt die Eintragung dieser Eigentumsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch. Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsverschaffungsvormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt.
3. Der Notar soll die Anträge nach Abs. 2 nach Abschluss des Vertrages unter Berücksichtigung der Grundbuchlage stellen.
4. Der Käufer beantragt jetzt bereits, zusammen mit seiner Eigentumseintragung im Grundbuch, die Löschung der aufgrund dieses Vertrages bewilligten Eigentumsvormerkung für den Fall, dass beeinträchtigende Zwischeneintragungen oder solche Eintragungsanträge bei den Grundbuchakten nicht vorliegen. Eintragungsanträge, bei denen der Käufer selbst mitgewirkt hat, gelten insoweit nicht als beeinträchtigende Anträge.
5. Der Notar hat den Beteiligten erläutert, dass die Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers u.U. weitere Verfügungen über den Kaufgegenstand wirtschaftlich blockieren kann, wenn der Käufer trotz Scheiterns des Vertrages deren Löschung nicht bewilligt. Die Löschung durch gerichtliches Urteil ist mit Zeitverlust und einem erheblichen Kostenrisiko verbunden. Aus diesem Grund wurde die zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung als dingliches Recht auflösend bedingt gestaltet.

Die Bedingung tritt ein, wenn der Notar die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen und dies durch notarielle Eigenurkunde bestätigt.

Der Notar wird einseitig nicht widerruflich angewiesen, auf schriftlichen Antrag des Verkäufers den Antrag auf Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung zu stellen und dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, sofern und sobald die folgenden Voraussetzungen a) und b) vorliegen:

- a) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist.
- b) Der Käufer hat dem Notar auf per Einwurfeinschreiben übersandte Anforderung hin nicht innerhalb von vier Wochen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt sei oder aber, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers anhängig ist.

Notar hat die Anforderung an den Käufer unter der im Urkundseingang genannten bzw. zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt; weitere Nachforschungspflichten treffen ihn bei Unzustellbarkeit nicht. Der Notar hat dem Käufer dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu

reagieren.

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

Das Grundbuchamt hat die Einschränkungen im Innenverhältnis nicht zu prüfen.

6. Die Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers gegen den Verkäufer ist nach § 399 BGB nur mit Zustimmung des Verkäufers möglich.

## § 7 Nebenleistungen

1. Die Kosten dieses Vertrages und aller Durchführungshandlungen (Vollzug, Betreuung, und Treuhandtätigkeit) – alle auch gegenüber dem Notar – sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; Abs. 2 bleibt unberührt.
2. Der Verkäufer trägt – auch gegenüber dem Notar – etwaige Beglaubigungs- und Gerichtskosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen und etwa damit im Zusammenhang stehende Treuhandgebühren.

### § 7a Makler

1. Der Verkäufer hat Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co.KG, Joachimsthaler Straße 1 in 10623 Berlin („Makler“), mit der Suche nach einem geeigneten Käufer für den Vertragsgegenstand beauftragt. Der Verkäufer hat mit der Maklerfirma vereinbart, dass die Provision ausschließlich durch den Käufer zu zahlen ist und den Verkäufer keine Zahlungsverpflichtung trifft.
2. Angesichts der Bedeutung dieser Nebenkostenposition wollen Verkäufer und Käufer eine eindeutige Vereinbarung treffen wie folgt:

Der Käufer erklärte, dass ihm der Vertragsgegenstand von der vorbezeichneten Maklerfirma nachgewiesen und vermittelt wurde. Der Käufer verpflichtet sich daher im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter in Vereinbarung mit dem Verkäufer, die Maklerprovision in Höhe von ..... EUR inkl. Mehrwertsteuer an die vorgenannte Maklerfirma zu zahlen. Der Betrag ist fällig und zahlbar mit Fälligkeit des Kaufpreises. Die Maklerfirma erwirbt aus dieser Vereinbarung einen eigenen Anspruch gemäß § 328 BGB gegen den Käufer. Der Anspruch ist fällig mit wirksamem Zustandekommen dieses Kaufvertrages.

Verkäufer und Käufer stellen klar, dass der Verkäufer keine Provision schuldet und der Käufer daher keine bestehende Verpflichtung des Verkäufers übernimmt. Die Provision schuldet allein der Käufer.

3. Der Notar wies den Käufer auf Folgendes hin:
  - a) Die vorbezeichnete Vereinbarung begründet die Provisionspflicht selbstständig und unabhängig von der gesetzlichen Regelung in § 652 BGB.
  - b) Der Makler kann die Zahlung der Provision vom Käufer daher nach der hier

getroffenen Vereinbarung unter Umständen auch dann verlangen, wenn ansonsten zwischen Käufer und Maklerfirma kein wirksamer Maklervertrag zustande gekommen sein sollte.

- c) Gerade durch die Beurkundung der Vereinbarung können damit möglicherweise bestehende Informationsrechte und Widerrufsrechte des Käufers faktisch ausgeschlossen sein.
  - d) Durch die vorstehende Regelung wird keine Erhöhung der Grunderwerbsteuer bewirkt, da klargestellt ist, dass der Käufer keine Provision des Verkäufers übernimmt. Nach der Kostenrechtsprechung muss der Notar aber die Maklerprovision auf den Geschäftswert (Höhe des Kaufpreises) aufschlagen. Dies führt dann zu einer geringfügigen Erhöhung der Notargebühren, wenn hierdurch ein „Gebührensprung“ in der gesetzlichen Gebührentabelle ausgelöst wird.
4. Verkäufer und Käufer erklären: Trotz Belehrung durch den Notar entspricht die Aufnahme der Klausel zur Absicherung des Maklers unserem Willen, da bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde der Vorkaufsberechtigte die Provision übernehmen soll.
5. Die Parteien erklären, dass die Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG gegenüber dem Käufer bestätigt hat, dass der Erstkäufer Centurius Immobilien Handels GmbH gegenüber dem Vermittler keine Provision schuldet, sofern der Verkäufer aufgrund der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes von diesem Vertrag nach Maßgabe von § 8a (unten) zurückgetreten ist.

## § 8 Kaufpreisfinanzierung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, die zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen erforderlichen dinglichen Rechte (insbes. Grundschulden) zu Urkunde und Abwicklungsauftrag des abwickelnden Notars zu bestellen. Der Käufer ist damit einverstanden. Die Beschaffung der Fremdmittel ist ausschließlich Sache des Käufers, auch wenn der Verkäufer bei der Schaffung der Voraussetzungen zur Auszahlung mitwirkt. Der Käufer weist seinen Kreditgeber an, nur an den Verkäufer oder nach dessen Weisung zu zahlen.
2. In Erfüllung der Mitwirkungspflichten nach Abs. 1 und nach Belehrung durch den Notar über Bedeutung und Risiko einer Vorbelastungsvollmacht bevollmächtigt hiermit der Verkäufer den Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus mit dem Recht auf Erteilung von Untervollmacht dazu, den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 120% des Kaufpreises nebst bis zu 20 % Zinsen p.a. und 10 % einmaliger Nebenleistung zugunsten eines oder mehrerer Kreditinstitute, die der deutschen Kreditaufsicht unterliegen, zu belasten, den Verkäufer hierwegen der sofortigen dinglichen (§ 800 ZPO) Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, alle zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen einschließlich Rücktritt der Eigentumsvormerkung und Erklärung von Gleichrang- und Vorrangvorbehalten abzugeben; ferner im Zusammenhang mit einer solchen Grundpfandrechtsbestellung den Anspruch auf Eigentumsverschaffung des Käufers zu verpfänden und alle damit zusammenhängenden Erklärungen, insbesondere Sicherungszweckerklärungen abzugeben.

3. Die Sicherungszweckerklärung muss jedoch in der Form des § 29 GBO die Einschränkung beinhalten, dass die Grundschuldgläubigerin die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen 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.
- 3a. Der Notar hat dem Gläubiger die einschränkende Sicherungsabrede nach Abs. 3 anzuzeigen.
4. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Verpflichtungen aus den zu bestellenden Grundpfandrechten zu befreien und sämtliche Kosten der Grundpfandrechtsbestellungen zu tragen.
5. Die Vollmacht kann nur bei den Notaren Eckart Wegner oder Reinhard Nasdal in Berlin oder jeweiligem Vertreter im Amt ausgeübt werden.
6. Der Notar wird ermächtigt, eine Kopie der Mitteilung über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen dem Gläubiger in Kopie zuzusenden, sofern der Käufer in Ausübung der Vollmacht nach Abs. 2 ein Grundpfandrecht bestellt hat.

#### **§ 8a Rücktritt bei Vorkaufsrechtsausübung**

1. Sofern für den Kaufgegenstand ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, kann der Verkäufer von diesem Kaufvertrag zurücktreten und es steht dem Käufer gegenüber dem Verkäufer bei Übereignung des Kaufgegenstands an den Vorkaufsberechtigten kein Anspruch auf Erfüllung oder Schadensersatz zu; der Verkäufer ist in diesem Fall lediglich verpflichtet, dem Käufer etwa bereits erbrachte Leistungen zurückzugewähren.
2. Soweit der Verkäufer wirksam von diesem Vertrag zurücktritt, gelten sämtliche in diesem Vertrag der einen oder der anderen Partei erteilten Vollmachten als widerrufen.
3. Alle Ansprüche, die in diesem Vertrag vom Verkäufer an den Käufer abgetreten wurden, werden aufschiebend bedingt auf den wirksamen Rücktritt einer oder beider Kaufvertragsparteien vom Käufer an den diese bedingte Rückabtretung hiermit annehmenden Verkäufer zurück abgetreten.

#### **§ 9 Durchführungsvollmacht**

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, die Notarangestellten unter Verzicht auf deren persönliche Haftung

Sabine Steinbeck,  
Andrea Axt,

Sandra Stahn,  
Daniela Seifert,  
Daniela Ruch,  
Agnieszka Preuß,  
Thomas Baatz,  
ansässig Kurfürstendamm 64, 10707 Berlin,

und zwar jeweils für sich allein, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung des Vertrages noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen, insbesondere

- a) Anträge zu stellen und Bewilligungen zu erteilen für die Eintragung, Löschung, Rangänderung und Wirksamkeit von Rechten aller Art in Abt. I, II und III des Grundbuchs, einschließlich Einräumung, Aufhebung, Löschung und Ausübung von Vorrang- oder Gleichrangvorbehalten,
  - b) die Auflassung zu erklären bzw. zu wiederholen sowie die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen.
2. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar Eckart Wegner in Berlin oder jeweiligem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Den Bevollmächtigten können Ausfertigungen erteilt werden.

#### **§ 10 Notar**

1. Der Notar belehrte darüber, dass
  - a) die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst erfolgen kann, wenn u.a. die Unbedenklichkeitsbescheinigung bezüglich der Grunderwerbsteuer vorliegt, und beide Parteien gesamtschuldnerisch für die Grunderwerbsteuer und für Kosten haften,
  - b) das Eigentum am Kaufgegenstand zivilrechtlich erst mit der Eintragung im Grundbuch übergeht,
  - c) er in steuerrechtlichen und wirtschaftlichen Fragen nicht beraten hat, er wies jedoch vorsorglich auf eine etwaige Steuerpflicht für private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG hin,
  - d) alle Regelungen vollständig beurkundet sein müssen, andernfalls der Vertrag nichtig sein könnte.

Vorsorglich werden alle etwaigen Vereinbarungen zwischen den Parteien vor Vertragsschluss, die mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehen, aufgehoben, gleich ob diese gemäß § 311b BGB der Beurkundung bedürftig sind oder nicht.

2. Der Notar hat die Beteiligten auf das Risiko bei Vorausleistungen und deren Sicherungsmöglichkeiten hingewiesen.
3. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den beurkundenden Notar oder jeweiligem Vertreter im Amt mit dem Vollzug des Geschäfts und mit der Einholung aller erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Auskünfte von den

zuständigen Stellen, einschließlich der beteiligten Steuerbehörden, sowie mit der Mitteilung des Kaufvertrages an die zuständigen Behörden und Gerichte sowie mit Empfang der eingehenden Antwortschreiben, einschließlich etwaiger Zustellungen für und gegen alle Beteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der abwickelnde Notar wird weiter ermächtigt und bevollmächtigt, alle Bewilligungen nach freiem Ermessen durch Eigenurkunde zu erklären, die er für erforderlich oder zweckmäßig hält, und alle Grundbuchanträge zu stellen über § 15 GBO hinaus. Eine Bevollmächtigung für den Empfang von Grunderwerbsteuerbescheiden besteht ausdrücklich nicht.

4. Alle in dieser Verhandlung gestellten Anträge gelten als unabhängig voneinander gestellt. Ihre Erledigung soll je nach Eintragsreife aufgrund der vom Notar zu stellenden Einzelanträge erfolgen. Der Notar wird ermächtigt, gestellte Anträge zurückzunehmen. Die Parteien übertragen ihr Antragsrecht unter Verzicht auf ihr eigenes Antrags- und Antragsrücknahmerecht auf den Notar.
5. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren.
6. Es wird beantragt zu erteilen:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| dem Verkäufer                      | ___ begl. Abschrift/en und eine Abschrift per pdf, |
| dem Käufer                         | 1 Ausfertigung (für das Grundbuchamt) sowie        |
|                                    | ___ begl. Abschrift/en und eine Abschrift per pdf, |
| der finanzierenden Bank            | 1 begl. Abschrift,                                 |
| dem Makler                         | 1 Abschrift per pdf,                               |
| die notwendigen Behördenexemplare. |  |