

UR-Nr. 123/2021

Akten-Nr. 21079000

SB: Frau Meier

Kaufvertrag über Wohnungseigentum

Verhandelt zu Musterhausen
in der Geschäftsstelle
am 19. März 2021.

Vor

**Dr. Heinrich Müller
Notar mit dem Amtssitz in Musterhausen**

erschieden:

1. Frau Erika **Mustermann**, geborene Müller,
geboren am 1. Januar 1933,
wohnhaf in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1,

– die Erschienene zu 1.
nachfolgend der „Veräußerer“ genannt –

2. Herr Erik **Mustermann**,
geboren am 1. Februar 1954,
wohnhaf in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1.

– der Erschienene zu 2.
nachfolgend der „Erwerber“ genannt –

Die Erschienenen wiesen sich durch amtliche Lichtbildausweise aus.

Die Erschienenen erklärten zur öffentlichen Beurkundung:

**§ 1
Vorbemerkungen**

1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Veräußerung des folgenden Grundbesitzes in Berlin, Schillerstraße 23:

Grundbuchamt Berlin,
Grundbuch von Lichtenberg,
Blatt 12345, BV-Nr. 1,

Gemarkung Lichtenberg,
Flur 109, Flurstück 100,

Gebäude- und Freifläche zu 1.000 qm.

547/10.000 Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 01.07.2000 (UR-Nr. 1234/2000 des Notars Dr. Johannes Schnell in Berlin).

2. Der Veräußerer ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.
3. Der Grundbesitz ist im Grundbuch unbelastet.
4. Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt unterrichtet durch Einsicht bei der Vorbereitung der Beurkundung und Aktualitätsnachweis vom heutigen Tag.
5. Der Veräußerer ist nach seinen Angaben nicht verheiratet.
6. Der Erwerber ist nach seinen Angaben nicht verheiratet.
7. Der Erwerber ist nach den Angaben der Beteiligten Kind des Veräußerers.

§ 2 Verkauf

1. Der Veräußerer verkauft den Grundbesitz an den Erwerber mit allen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.
2. Der Verkauf erfolgt zum alleinigen Eigentum des Erwerbers.
3. Weitere Gegenstände sind nicht mitverkauft, etwa Einbauküche, Mobiliar oder Inventar.

§ 3 Kaufpreis und Zahlung

1. Der Kaufpreis beträgt

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

Auf den Grund und Boden entfallen EUR *** und auf das Gebäude EUR ***. In dem Kaufpreis enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage zum *** von EUR ***. Der Veräußerer übernimmt keine Gewähr für die steuerliche Anerkennung dieser Aufteilung.

2. Die Beteiligten beauftragen den Notar, zu prüfen und ihnen mitzuteilen, sobald die folgenden Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises vorliegen:

3. Der Kaufpreis ist zum nächsten Monatsersten fällig, nachdem der Notar dem Erwerber mitgeteilt hat, dass die vom Notar zu prüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen.

§ 4

Darlehensvereinbarung

1. Der Veräußerer gewährt dem Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen in Höhe des Kaufpreises nach Maßgabe der folgenden Darlehensvereinbarung.
2. Das Darlehen ist erst bei Beendigung der Darlehensvereinbarung zurückzuzahlen. Während der Laufzeit der Darlehensvereinbarung sind lediglich die Zinsen zu entrichten.
3. Das Darlehen ist mit fünf Prozent (5,0 %) jährlich zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der Fälligkeit des Kaufpreises und endet mit der vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Die Zinsen sind monatlich jeweils am Ende eines Monats zu zahlen.
4. Das Darlehenskapital und die Zinsen sind auf das folgende Konto des Veräußerers zu zahlen:

IBAN DE12 3456 7890 1112 1314 15

5. Der Erwerber übernimmt für die Zahlung eines Geldbetrages, dessen Höhe dem Darlehen (Kapital und Zinsen) entspricht, die persönliche Haftung, aus der er ohne vorherige Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz sofort in Anspruch genommen werden kann. Er unterwirft sich wegen dieser persönlichen Haftung dem Veräußerer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen. Der Veräußerer kann die persönliche Haftung ohne vorherige Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz geltend machen.
6. Der Erwerber ist ohne die Zustimmung des Veräußerers nicht berechtigt, das Darlehen vor der Beendigung der Darlehensvereinbarung zurückzuzahlen.
7. Jede Partei kann die Darlehensvereinbarung mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Monats ordentlich kündigen. Die ordentliche Kün-

digung ist frühestens mit Wirkung zum Ablauf von zehn (10) Jahren nach der Fälligkeit des Kaufpreises zulässig. Die außerordentliche Kündigung ist nicht ausgeschlossen oder beschränkt.

11. Kreditsicherheiten sind für die Gewährung des Darlehens nicht zu stellen, insbesondere ist der Grundbesitz zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens nicht mit einer Grundschuld oder Hypothek im Grundbuch zu belasten oder der Mietzahlungsanspruch zur Sicherheit abzutreten.

§ 5 Beschaffenheit

1. Der Grundbesitz ist eine 4-Raum-Wohnung in einer Wohnungseigentumsanlage und nicht denkmalgeschützt. Eine bestimmte Wohn- oder Nutzfläche ist nicht vereinbart.
2. ***

§ 6 Haftung

1. Der Erwerber bestätigt, ausreichend Gelegenheit erhalten zu haben, den Grundbesitz eingehend zu prüfen, und kauft ihn, wie er liegt und steht im derzeitigen gebrauchten Zustand.
2. Alle Mängelrechte aufgrund dieses Vertrags sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme
 - a) der Verpflichtung, lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit Belastungen nach diesem Vertrag nicht übernommen werden sollen,
 - b) der vereinbarten Beschaffenheit und Garantien,
 - c) der Haftung für vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel; der Notar hat dem Veräußerer insoweit bei der Vorbereitung der Beurkundung geraten, dem Erwerber sämtliche ihm bekannten Mängel offenzulegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustands des Grundbesitzes einen Hinweis erwarten darf,
 - d) der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen, und für sonstige Schä-

den, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung dieser Personen beruhen.

3. Aufschiebend bedingt auf die Übergabe des Grundbesitzes tritt der Veräußerer alle Rechte an den Erwerber ab, die dem Veräußerer gegenüber Dritten wegen eines Mangels oder Schadens des Grundbesitzes zustehen. Der Veräußerer haftet nicht für das Bestehen und den Umfang solcher Rechte.

§ 7 Übergabe

1. Der Veräußerer und der Erwerber sind sich einig, dass der Erwerber den Grundbesitz mit Fälligkeit des Kaufpreises in Besitz nimmt.
2. Mit dem Besitz gehen im Verhältnis zwischen den Parteien Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus etwaigen für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen auf den Erwerber über. Alle bis zur Übergabe fälligen laufenden Zahlungen für den Grundbesitz hat der Veräußerer zu tragen, danach fällige der Erwerber. Übergreifende Zahlungen sind zeitanteilig aufzuteilen und auszugleichen, wenn nicht eine Partei auf ihre Kosten eine Ablesung verlangt.
3. ***

§ 8 Übereignung

1. Die Parteien sind sich über den Eigentumsübergang an dem Grundbesitz und aller etwa nach diesem Vertrag mitverkauften beweglichen Sachen einig.
2. Die Beteiligten bewilligen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
3. ***

§ 9 Vollzug

1. ***

§ 10 Kosten

Soweit in diesem Vertrag nichts Besonderes bestimmt ist, trägt der Erwerber alle Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs. Gerichtskosten, Beglaubigungs- und Treuhandgebühren für die Lastenfreistellung trägt der Veräußerer. Beglaubigungsgebühren für eine Nachgenehmigung oder Vollmachtsbestätigung trägt der jeweilige Vertretene. Der Notar kann anordnen, die Notarkosten des Veräußerers aus dem Kaufpreis abzulösen.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung in diesem Vertrag unwirksam sein, ist nicht der ganze Vertrag unwirksam. Anstatt der unwirksamen Bestimmung gilt eine Regelung, die ihr wirtschaftlich am nächsten kommt.

§ 12 Hinweise des Notars

1. ***

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben.