



Verhandelt

zu Berlin am 23.03.2022

Vor dem unterzeichnenden Notar

**Frank Fürstenberg**

mit dem Amtssitz in Berlin

und der Geschäftsstelle Kleine Jägerstraße 11 in 10117 Berlin-Mitte

- nachfolgend Notar genannt -

Telefon +49 (0) 30 275 60 933

Telefax +49 (0) 30 275 60 880

E-Mail: fuerstenberg@mefu.eu

der sich auf Ersuchen in die Geschäftsräume der KW-Development GmbH,  
Salzbrunner Straße 5 a, 14193 Berlin, begeben hatte,

erschieden heute:

1. Herr Jan **Kretzschmar**, geboren am 02.03.1971,  
geschäftsansässig ebenda und von Person bekannt,  
hier handelnd nicht nur im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer mit der Befugnis die Gesellschaft allein zu vertreten und Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen für die in dem Handelsregister bei dem Amtsgericht Cottbus unter HRB 12834 CB eingetragene

**Refugium Beelitz Quadrant C Grundstücksgesellschaft mbH** mit dem Sitz in Schönefeld und Geschäftsanschrift: Seeweg 2, 12529 Schönefeld,

- nachfolgend **Käufer** genannt -,

wobei der Notar die vorstehenden Vertretungsverhältnisse aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus am Tage der Beurkundung gemäß § 21 der Bundesnotarordnung bescheinigt,

2. Herr **Alexander Pickert**, geb. am 05.10.1965,  
wohnhaft Chemin des Perrieres 42, 2072 St. Blaise, Schweiz,  
und ausgewiesen durch ein gültiges amtliches Personaldokument,

nachfolgend **Verkäufer** genannt.

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

Der eigens aus der Schweiz am heutigen Tage für den Vertragsabschluss angereiste Verkäufer bestätigt im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG, dass er von dem heute beurkundenden Notar zwar erst am 09.03.2022 einen Entwurf zu dieser Verhandlung erhalten hat; ein im Wesentlichen gleichlautender Entwurf vom 18.02.2021 liegt ihm und dem für ihn in Berlin tätigen Rechtsanwalt aber schon seit über einem Jahr vor, so dass er gleichwohl ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung und seiner Bedeutung und Tragweite auseinanderzusetzen, zumal er vergleichbare Rechtsgeschäfte bereits in der Vergangenheit vorgenommen hat.

Die Beteiligten haben dem Notar vorab jeweils ihre Steuer-Identifikationsnummer mitgeteilt.

Auf Nachfrage des Notars bestätigte jeder der in dieser Urkunde Beteiligten, jeweils für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln und nicht als für dritte wirtschaftlich Berechtigte i.S.d. Geldwäschegesetzes (GwG), ferner, weder eine politische exponierte Person (PeP) i.S.d. § 1 Abs. 12 GwG zu sein oder in den letzten zwölf Monaten gewesen zu sein, noch Familienmitglied oder "bekanntermaßen nahestehende Person" i.S.v. § 1 Absätze 13 und 14 GwG einer solchen PeP zu sein. In einem Vertretungsfall bezieht sich die vorstehende Angabe nur auf den Vertretenen.

## I. Grundlagen

Der Verkäufer ist Alleineigentümer nachstehender Grundstücke:

1.

- a) eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Königs Wusterhausen von Prieros, Blatt 197 unter der lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Das Grundstück besteht

aus dem Flurstück 170 der Flur 1, Waldfläche Langer See mit einer grundbuchlichen Größe von 415 m<sup>2</sup>.

- b) eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Königs Wusterhausen von Prieros, Blatt 197 unter der lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Das Grundstück besteht

aus dem Flurstück 175 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 37.209 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 178 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 36.140 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 184 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 38.455 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 186 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 38.918 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 413 der Flur 1, Waldfläche Langer See mit einer grundbuchlichen Größe von 10.803 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 417 der Flur 1, Waldfläche Langer See mit einer grundbuchlichen Größe von 25.632 m<sup>2</sup>.

- c) eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Königs Wusterhausen von Prieros, Blatt 197 unter der lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses: Das Grundstück besteht

aus dem Flurstück 174 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 3.082 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 176 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 4.113 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 177 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 1.441 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 179 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 4.143 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 180 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 2.942 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 183 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 1.725 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 185 der Flur 1, Waldfläche Am langen See mit einer grundbuchlichen Größe von 1.664 m<sup>2</sup>,

aus dem Flurstück 415 der Flur 1, Waldfläche Langer See mit einer grundbuchlichen Größe von 1.144 m<sup>2</sup>.

In Abteilung II des Grundbuchs ist zur lfd. Nr. 5 und 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

lfd. Nr. 7: Weder der Käufer, der an dem Langen See keinerlei Recht erwirbt, noch seine Rechtsnachfolger dürfen auf den erkauften Plänen eine chemische Fabrik errichten, noch Ablässe, insbesondere solche der Fischerei schädliche, in den See leiten. Einge­tragen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Langen Sees, eingetragen in Prieros Band I Blatt Nr. 6, aus dem notariellen Kaufvertrag vom 20. Juni und 28. Dezember 1905 am 02. Juni 1906 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 05.05.2020.

In Abteilung II des Grundbuchs ist zur lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

lfd. Nr. 9: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für den Landkreis Dahme-Spreewald. Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 10.

lfd. Nr. 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für den Landkreis Dahme Spreewald. Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 9.

lfd. Nr. 11: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 151 (derzeit Prieros Blatt 218 laufende Nr. 9) und Flur 1 Flurstück 150 (derzeit Prieros Blatt 221 laufende Nr. 2). Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 12.

lfd. Nr. 12: Vorgemerkt gemäß § 883 BGB: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer an einer noch unvermessenen Teilfläche des Grundstücks Flur 1 Flurstück 157/2 (derzeit Prieros Blatt 221 laufender Nr. 3). Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 11.

Abteilung III des Grundbuchs enthält keine Belastungen.

Die vorbezeichneten Grundstücke werden - nachfolgend als „**Kaufgrundstück**“ oder „**Kaufgegenstand**“ bezeichnet -.

Bei den Grundstücken handelt es sich um Waldflächen.

Der amtierende Notar hat am 22.03.2022 das Grundbuch per Computer über das zentrale Grundbucharchiv mittels Datenfernübertrag eingesehen. Es ergab sich der vorstehend bezeichnete Grundbuchstand. Auf erneute Einsicht wurde verzichtet.

Der Notar wies darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen und er auch nicht ermittelt hat, ob das Kaufgrundstück innerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebietes oder städtebaulichen Entwicklungsbereiches liegt oder ob das Grundstück, Gebäude oder Teile davon unter Denkmalschutz gestellt worden sind.

## II.

Verkäufer und Käufer schlossen den nachfolgenden

### **G r u n d s t ü c k s k a u f v e r t r a g .**

#### **§ 1 Kaufgegenstand, Erwerbsverhältnis und Kaufpreis**

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer das Kaufgrundstück nebst allen Bestandteilen und dem Zubehör.
2. Der Kaufpreis beträgt  
**208.000,00 EUR**  
(in Worten: Euro zweihundertachttausend).

#### **§ 2 Kaufpreiszahlung, Vollstreckungsunterwerfung**

1. Der gesamte Kaufpreis wird wie nachstehend näher beschrieben fällig nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars („Notarmitteilung“) bei dem Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) von der zuständigen Behörde liegt die Bestätigung darüber vor, dass Vorkaufsrechte gemäß § 24 Abs.1 BauGB und etwa weiter in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen, über die der Notar belehrte, nicht bestehen bzw. dass etwa bestehende Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden;
  - b) alle für die Vertragswirksamkeit etwa erforderlichen Genehmigungen liegen dem Notar in Form des § 29 GBO vor,
  - c) die nachfolgend unter Abschnitt III 2) bewilligte Vormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen;
  - d) das Kaufgrundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches mit Ausnahme derjenigen Belastungen, die vom Käufer veranlasst wurden oder die von ihm nach diesem Vertrag zu übernehmen sind, lastenfrei.
2. Bei Fälligkeit hat der Käufer den Kaufpreis, soweit er nicht vorrangig an etwaige abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger zu zahlen ist, an den Verkäufer zu überweisen auf dessen Konto bei der UBS Group AG, IBAN: CH89 0029 0290 5231 81M1 P, BIC: UBSWCHZH80A.

3. Soweit im Grundbuch des Kaufgrundstückes Lasten in Abt. II und III eingetragen sind oder werden - ausgenommen die vom Käufer selbst zur Finanzierung des Kaufpreises veranlassten Grundpfandrechte und die vom Käufer übernommenen Lasten in Abt. II - **bewilligen** und **beantragen** alle Beteiligten vorsorglich die Löschung derartiger Lasten im Grundbuch.

Sie beauftragen den Notar, erforderlichenfalls die entsprechenden Löschungsbewilligungen der etwaigen Gläubiger einzuholen.

4. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht vertragsgerecht zahlt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Verzug ohne Mahnung mit Ablauf der Frist eintritt und dass der Verzugszins für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt und sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern kann. Unberührt bleiben hierdurch etwa weitergehende Schadenersatzansprüche des Verkäufers.
5. Wegen der Kaufpreiszahlungspflicht und in Höhe des Kaufpreises zuzüglich etwa entstehender Verzugszinsen im Sinne des vorgenannten Absatzes 4. unterwirft sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Käufer ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit nach Eintritt der Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf seine, des Käufers, Kosten zu erteilen, ohne dass es des Nachweises des Entstehens der Forderung bedarf.

Um dem Bestimmtheitserfordernis des Zwangsvollstreckungsverfahrens zu genügen, gelten die vertraglichen Verzugszinsen ab der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung (Datum des Ausfertigungsvermerks) als geschuldet. Dadurch wird die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren nicht verändert.

6. Die Verjährung des Besitz- und Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers entspricht nach hiermit getroffener Vereinbarung der Verjährung des Kaufpreiszahlungsanspruchs des Verkäufers.
7. Gerät der Käufer mit der Zahlung eines Teiles des Kaufpreises in Verzug und hat der Verkäufer dem Käufer, insoweit ausschließlich gerichtet an den insoweit unwiderruflich empfangsbevollmächtigten amtierenden Notar, eine Nachfrist von mindestens zwei Wochen gesetzt, so berechtigt dies den Verkäufer, nach erfolglosem Ablauf der Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten.

### **§ 3 Sach- und Rechtsmängel**

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, das Kaufgrundstück frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, ausgenommen die Lasten, die vom Käufer selbst veranlasst wurden und die in Abschnitt I. genannten Lasten in Abt. II, die der Käufer jeweils als nicht wertmindernd übernimmt.

Für die Freiheit von nicht im Grundbuch eingetragenen Lasten, wie z.B. altrechtlichen Dienstbarkeiten, Lasten nach dem Übergangsrecht für das Beitrittsgebiet, nachbarrechtlichen Beschränkungen und Baulasten, steht der Verkäufer nicht ein. Solche sind dem Verkäufer nicht bekannt.

2. Nach Kenntnis des Verkäufers wird der Kaufgegenstand im Zeitpunkt der Übergabe von Nutzungsrechten Dritter und jeder tatsächlichen Nutzung durch Dritte frei sein.
3. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Bodenverunreinigungen, insbesondere im Sinn der Begriffsbestimmungen des § 2 Bundesbodenschutzgesetzes vom 17.08.1998 sowie Grundwasserverunreinigung, insbesondere aufgrund von umweltgefährdenden Stoffen im Sinne von §§ 3a ChemG bzw. § 4 Gef-StoffV bestehen könnten und dass die Beseitigung derartiger Schäden außergewöhnliche Kosten verursachen kann.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm von Bodenverunreinigung nichts bekannt ist, dass er aber keine Nachforschung diesbezüglich veranlasst hat.

Dem Verkäufer sind gravierende Mängel (offene oder versteckte Mängel) an dem Kaufgrundstück nicht bekannt, soweit hier nicht ausdrücklich festgehalten bzw. dem Käufer offengelegt.

4. Soweit nachstehend nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist, gilt weiter:

Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel des Grundstücks und der etwa mitverkauften beweglichen Sachen sind ausgeschlossen, gleichgültig, ob solche bereits vorhanden sind oder bis zum Besitzübergang entstehen. Die Gefahr von Brand-, Elementar- und Wasserschäden bleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Verkäufer.

Der Käufer hat das Kaufgrundstück besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen Zustand. Der Kaufgegenstand befindet sich in einem dem Käufer aus seinen Besichtigungen genau bekannten Zustand. Der Käufer hat den Kaufgegenstand insbesondere auch hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeit eingehend geprüft.

5. Ausgenommen von dem vorstehenden Ausschluss sind:

- a) die in dieser Urkunde enthaltenen Vereinbarungen zur Beschaffenheit;
- b) vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel am Kaufgrundstück. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte (z.B. schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sowie fehlende behördliche Genehmigungen oder schwerwiegende nachbarrechtliche Streitigkeiten);
- c) Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

6. Der Notar hat die Beteiligten eingehend über die Tragweite der vorstehenden Vereinbarungen zum Ausschluss von Rechten bei Sachmängeln belehrt.



Dem Käufer ist danach bewusst, dass er, soweit der Verkäufer in dieser Urkunde keine ausdrücklichen Einstandspflichten für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgegenstands übernommen hat, außer im Falle von Vorsatz bzw. Arglist und der sonstigen benannten Ausnahmen keine Ansprüche gegenüber dem Verkäufer wegen Mängeln des Kaufgegenstands gelten machen kann. Dem Käufer ist bekannt, dass dies in aller Regel auch dann gilt, falls außerhalb der Urkunde Erklärungen zur Beschaffenheit des Kaufgegenstands abgegeben worden sein sollten, die keinen Eingang in die Urkunde gefunden haben.

#### **§ 4 Übergabe**

1. Der Besitz des Kaufgrundstücks geht mit wirtschaftlicher Wirkung zum Tag nach Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer über („Übergabetag“).
2. Mit dem Übergabetag gehen grundsätzlich die Nutzungen, Lasten, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung sowie die mit dem veräußerten Grundbesitz verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.
3. Der Verkäufer versichert, dass Rückstände an öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern nicht bestehen und zum Übergabetag nicht bestehen werden. Der Verkäufer versichert weiter, dass zum Tage des Besitzüberganges eine Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung besteht.
4. Wegen der Verpflichtung zur Besitzverschaffung unterwirft sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Verkäufer ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Käufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf seine, des Verkäufers, Kosten zu erteilen, sobald der Kaufpreis gezahlt ist.

#### **§ 5 Erschließungskosten**

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB, Ausbaukosten, Anliegerbeiträge, Straßenbeiträge, Kanalbeiträge, beitragsähnliche Forderungen und Ausgleichsbeträge einschließlich Ausgleichsbeträge im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Bestimmungen und sonstige Abgaben, die bis zum Übergabetag fällig werden oder abgerechnet werden, trägt der Verkäufer, alle später erhobenen Beträge der Käufer.

Die Vertragsparteien stellen einander von jeglicher der vorstehend vereinbarten Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nichts über die Durchführung von Maßnahmen bekannt ist, die Lasten oder Kosten der vorstehenden Art ab dem Übergabetag auslösen könnten.

#### **§ 6 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Ausgenommen hiervon sind Kosten für die Löschung der in Abteilung II und/oder III etwa eingetragenen Belastungen, die der Käufer nicht übernommen hat. Diese Kosten der Löschung (Notar- und Gerichtsgebühren) trägt der Ver-



käufer. Die Kosten etwa erforderlicher Genehmigungserklärungen hat die jeweils vertretene Partei zu tragen. Ausdrücklich abweichende Regelungen in diesem Vertrag bleiben unberührt.

## **§ 7 Vertragsabwicklung, Vollmachten**

1. Alle Anträge aus dieser Urkunde gelten als unabhängig voneinander gestellt. Nur der amtierende Notar oder dessen amtlich bestellter Vertreter sind berechtigt, die Eintragung der Eigentumsumschreibung entsprechend dieser Urkunde beim Grundbuchamt zu beantragen.
2. Die Beteiligten beauftragen den amtierenden Notar mit der Durchführung dieses Vertrages. Sie bevollmächtigen ihn, ihre gestellten Anträge zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, auch Rangbestimmungen vorzunehmen, soweit er dies aufgrund von Beanstandungen des Grundbuchamtes für erforderlich oder sonst für sinnvoll hält.

Soweit nach diesem Vertrag schriftliche Erklärungen der Parteien oder des Notars geregelt sind, wird folgendes vereinbart: Auch bei Übermittlung eines unterschriebenen Schreibens per Telefax oder als Scan oder Fotodatei per E-Mail wird die Schriftform gewahrt. Fälligkeitsmitteilungen soll der Notar auch per Telefax abgeben. Ist ihm eine Telefax-Nummer der Vertragspartner nicht bekannt, soll er die Versendung mit Einwurfeinschreiben oder Einschreiben/Rückschein oder per Boten veranlassen. Für den Zugang der Fälligkeitsmitteilung bleibt die Übermittlung des Telefaxschreibens oder sonst des per Einschreiben oder Boten versandten Schreibens maßgeblich, auch wenn eine Versendung zu Informationszwecken daneben per E-Mail erfolgt.

3. Verkäufer und Käufer bevollmächtigen die Notariatsangestellten Jolanthe Klekot und Doris Bärish, alle dienstansässig bei dem beurkundenden Notar, und zwar jeweils jede für sich allein, Änderungen dieses Vertrages zu erklären, soweit diese zur Vertragsdurchführung erforderlich oder nützlich sind. Sie sind weiter berechtigt, Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Eintragungs- und Rangänderungsanträge, Löschungsbewilligungen und -anträge zu stellen sowie gegebenenfalls sämtliche notwendigen Identitätserklärungen abzugeben. Bei der Abgabe der Erklärungen sind die Notariatsangestellten von jeder Haftung befreit, soweit gesetzlich zulässig.

4. Von der in Absatz 3 erteilten Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amte Gebrauch gemacht werden.

## **§ 8 Vorkaufsrechte**

1. Sollte ein nach Gesetz Vorkaufsberechtigter von einem ihm an dem Kaufgrundstück etwa zustehenden Vorkaufsrecht insgesamt oder bezogen auf eine Teilfläche Gebrauch machen, so sind sowohl der Verkäufer als auch der Käufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Für diesen Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Vorkaufsberechtigten insoweit an den Käufer ab, als der Käufer bereits Zahlung geleistet hat.

Der Käufer nimmt die Abtretung an und verzichtet darauf, darüber hinaus wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts irgendwelche Rechte und Ansprüche gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen.

2. Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht nur hinsichtlich eines Teils des Kaufgrundstücks ausgeübt, so kann der Käufer binnen einer Frist von vier Wochen ab Kenntnis von dem ausgeübten Vorkaufsrecht und der hiervon betroffenen Fläche stets erklären, insoweit allein nach seinem Ermessen, dass er die betroffene Fläche als unwesentlich betrachte, so dass kein Rücktrittsrecht der Parteien vom Gesamtvertrag besteht. Ein Rücktritt des Verkäufers vom Kaufvertrag gemäß Absatz 1 ist erst nach Ablauf dieser Frist möglich.

Ist die von dem Vorkaufsrecht betroffene Fläche in vorstehendem Sinne unwesentlich, so gilt:

Der Käufer bleibt in diesem Fall weiterhin verpflichtet, den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer zu entrichten. Die Erklärungen über den Kaufgegenstand sind von den Parteien entsprechend anzupassen. Im Gegenzug werden hiermit die Ansprüche des Verkäufers gegen den Vorkaufsberechtigten, insbesondere auf Zahlung des Kaufpreises bzw. der gesetzlichen Entschädigung, von dem Verkäufer an den Käufer abgetreten; der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an.

3. Der Verkäufer wird in dem Umfang der jeweiligen Vorkaufsausübung von seiner Leistungspflicht dem Käufer gegenüber frei. Weitergehende Ansprüche der Parteien bestehen in diesem Fall nicht.

## **§ 9 Salvatorische Klausel**

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

### **III.**

#### **Auflassung, Eigentumsübertragungsvormerkung, Grundbuchanträge, Belastungsvollmacht**

1. Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang einig.

Diese Erklärung der **A u f l a s u n g** enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Der amtierende Notar und sein amtlich bestellter Vertreter werden hiermit durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, die Eintragung des Eigentumsübergangs durch Eigenurkunde zu bewilligen und beim Grundbuchamt zu beantragen.

Der Notar wird von den Vertragsparteien bereits jetzt unwiderruflich angewiesen, die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand unter Ausnutzung der Vollmacht erst dann zu veranlassen, wenn der Kaufpreis vertragsgemäß gezahlt wurde. Der Verkäufer hat den Zahlungseingang schriftlich zu bestätigen bzw. es ist die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) sonst zur Gewissheit des Notars nachzuweisen.

Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag können vom Käufer nur mit Zustimmung des Verkäufers abgetreten werden.

2. Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch.

Die Vormerkung hat den Rang nach den in Abschnitt I. dieser Urkunde näher bezeichneten Belastungen zu erhalten. Eintragung an nächstfolgender Rangstelle ist zulässig.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und ihn belastende Zwischeneinträge ohne seine Zustimmung nicht erfolgt und nicht beantragt sind.

Die zugunsten des Käufers bewilligte Vormerkung, nicht aber der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch, ist auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des amtierenden Notars oder seines amtlich bestellten Vertreters beim Grundbuchamt, in welcher dieser den Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt. Der Notar wird von den Vertragsparteien unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt sowie angewiesen, den Eintritt der auflösenden Bedingung mittels Eigenurkunde zu erklären.

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, die vorstehende Anweisung zu vollziehen bzw. von der Vollmacht Gebrauch zu machen, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- a) der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. Schadensersatz statt der Leistung verlangt hat,
- b) der Käufer hat dem Notar auf schriftliche Aufforderung nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen, dass er den Kaufpreis vertragsgerecht gezahlt hat oder Vorbehalte gegen die Zahlung des Kaufpreises glaubhaft vorgetragen, und
- c) die Rückzahlung eventueller Teilzahlungen des Käufers ist sichergestellt. Eine Sicherstellung kann auch in der Weise erfolgen, dass der Verkäufer vom Käufer bezahlte Beträge auf einem vom amtierenden Notar einzurichtenden Notarandenkonto zur Auszahlung Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkung hinterlegt, wobei der Notar glaubhaft gemachte Schadenersatzbeträge einzubehalten und zu verwahren hat, bis geklärt ist, wem die Beträge zustehen. Hiervon ausgenommen ist der Betrag der vereinbarten Vertragsstrafe.

Die vorstehenden Anweisungen an den Notar gelten ausschließlich im Innenverhältnis der Beteiligten zum Notar und sind im Außenverhältnis, insbesondere vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

### 3. Kaufpreisfinanzierung und **Belastungsvollmacht**

Die Beschaffung der zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Darlehen ist ausschließliche Sache des Käufers. Der Verkäufer wird die dazu erforderlichen technischen Unterlagen zur Verfügung stellen und entsprechend den nachstehenden Vereinbarungen mitwirken. Eine Finanzierungsberatung durch den Verkäufer ist nicht erfolgt und wird nicht geschuldet.

Der Käufer beabsichtigt, zur Bezahlung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten ggf. Darlehen bei in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituten aufzunehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich dem gemäß, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundpfandrechte schon vor Eigentumsumschreibung als derzeitiger Eigentümer des Kaufgegenstandes mitzuwirken, wenn in den Bestellsurkunden die nachstehend unter lit. a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

In der/den Bestellsurkunde/n müssen die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

#### a) Sicherungsabrede

Solange der Kaufpreis nicht vollständig bezahlt ist, darf der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

#### b) Zahlungsanweisung

Zahlungen gemäß a) bis zur Höhe des Kaufpreises sind nur gemäß den Vorgaben in § 2 und ggf. § 9 des Kaufvertrages zu leisten.

#### c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

#### d) Fortbestand der Grundschild

Das bestellte Grundpfandrecht soll nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben.

Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Die Grundpfandrechte erhalten den Rang vor der Vormerkung gemäß vorstehendem Absatz 2.

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer, bei mehreren jedem einzeln, **Vollmacht**, zur Sicherung dieser Kaufpreisfinanzierung Grundpfandrechte zu Gunsten von in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituten in beliebiger Höhe mit beliebigen Nebenleistungen und Zinsen sowie vollstreckbar gemäß § 800 ZPO am Kaufgegenstand zu bestellen.

4. Vorsorglich werden die Belastungsvollmachten gem. der vorstehenden Ziff. 3 von Verkäufer und Käufer den in § 7 Abs. 3 genannten Notariatsangestellten weiter erteilt, jeder für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Bevollmächtigten sollen im Innenverhältnis von der Vollmacht nur Gebrauch machen, wobei die entsprechenden Voraussetzungen nicht gegenüber dem Grundbuchamt nachzuweisen sind, wenn der Käufer dem Notar mitgeteilt hat, dass er selbst gehindert ist, von den ihm erteilten Belastungsvollmachten Gebrauch zu machen. Zu einer weitergehenden Überprüfung der entsprechenden Mitteilung des Käufers ist der Notar nicht verpflichtet.
5. Der Notar wies darauf hin, dass die Grundpfandrechtsgläubiger i.d.R. verlangen, dass der Käufer zusätzlich zur Grundschuldbestellung ein notarielles Schuldanerkenntnis abgibt und sich wegen der anerkannten Forderung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Der Notar belehrte den Käufer eingehend über die sich hieraus ergebenden Konsequenzen. Der Käufer weist die Bevollmächtigten hiermit an, Schuldanerkenntnisse und die vorbezeichneten Vollstreckungsunterwerfungen für ihn zu erklären, soweit dies in den den Bevollmächtigten zur Verfügung gestellten Formularen für die Grundpfandrechtsbestellung vorgesehen ist.
6. Auf die gemäß Absatz 3 und Absatz 4 erteilten Vollmachten findet die Beschränkung gemäß Abschnitt II. § 7 Absatz 4 entsprechende Anwendung.
7. Die Vertragsparteien beantragen mit Eigentumsumschreibung,

den Kaufgegenstand von dem Grundbuchblatt auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt unter jeweils einer neuen Bestandsnummer zu übertragen.

#### IV.

#### **Schlussbestimmungen, Belehrungen, Ausfertigungen und beglaubigte Fotokopien**

1. Der Notar belehrte die Beteiligten über die Folgen unrichtiger oder unvollständiger Angaben, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises. Die Erschienenen versicherten die Richtigkeit und Vollständigkeit der beurkundeten Angaben.

2. Das Eigentum kann im Grundbuch erst umgeschrieben werden, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes zur Grunderwerbsteuer sowie die zur Vertragsdurchführung erforderlichen Genehmigungen der Behörden vorliegen.
3. Der Notar belehrte die Erschienenen ferner darüber, dass sie aufgrund Gesetzes für die zu zahlende Grunderwerbsteuer gegenüber dem Finanzamt als Gesamtschuldner haften und dass Eintragungen im Grundbuch von der Vorauszahlung der Gerichtskosten abhängig sind.

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass er die Denkmalschutzliste nicht eingesehen hat, die Parteien diese Einsicht aber selber vornehmen können, ohne dass damit letztlich Sicherheit darüber besteht, dass das Kaufgrundstück unter Denkmalschutz steht, da die Liste lediglich deklaratorischen Charakter hat; im Übrigen belehrte der Notar weiter über die Grundzüge des Denkmalschutzrechts.

5. Weiter erläuterte der Notar eingehend die Bedeutung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung und die Bedeutung des Ausschlusses der Haftung (§ 3).
6. Der Notar hat die Beteiligten in steuerrechtlicher Hinsicht nicht beraten. Beide Seiten erklärten: Wir sind gesondert steuerrechtlich beraten und verzichten auf entsprechende Betreuung durch den Notar.
7. Die Beteiligten sind vom Notar vor der Beurkundung über den Datenschutz im Beurkundungsverfahren informiert worden und erklären sich damit einverstanden, dass Abschriften der Urkunde und sonstige Mitteilungen im Urkundenvollzug, insbesondere Gerichts- und Behördenkorrespondenz, Kostenrechnungen, Vollzugsnachrichten und Fälligkeitsmitteilungen, auch elektronisch per E-Mail und unverschlüsselt übermittelt werden.
8. Die Beteiligten bitten den Notar um Erteilung folgender Ausfertigungen und beglaubigter Fotokopien:
  - für das Grundbuchamt: eine Ausfertigung
  - für den Verkäufer: eine beglaubigte Fotokopie
  - für den Käufer: eine beglaubigte Fotokopieund ferner um die für die Behördenanzeigen notwendigen Fotokopien.



**Diese Niederschrift ist den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben worden:**

*gez. A. Pickert*

*gez. J. Kretzschmar*

*gez. Fürstenberg, Notar*

*L.S.*