



Urkunde
des Notars

Christian Schlüter
in Flensburg

Schlüter • Schlüter
Rechtsanwälte und Notare

Lise-Meitner-Straße 12
D-24941 Flensburg
Telefon 0461/318317-0
Telefax 0461/318317-10

Beglaubigte Abschrift

URNr. 1326 /2016



Verhandelt
zu Flensburg am 22. Dezember 2016

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Christian Schlüter

im Bezirk des Schl.-Holst. Oberlandesgerichtes zu Schleswig
mit dem Amtssitz in Flensburg,

erschieden heute

1. Frau Brigitte Richter geb. Scherneck-Czech, geb. am 10.05.1955,
wohnhaft in 24975 Ausacker, Hüholzer Weg 4,
2. Frau Gerda Brau geb. Scherneck-Czech, geb. am 24.03.1952,
wohnhaft in 24939 Flensburg, Alter Kupfermühlenweg 111,
3. Herr Joachim Scherneck-Czech, geb. am 02.08.1959,
wohnhaft in 24941 Flensburg, Johannes-Mejer-Weg 1
4. Herr Torben Jensen, geb. am 20.04.1990,
wohnhaft in 22089 Hamburg, Schaarsteinweg 22
5. Herr Jan Carstensen, geb. am 02.09.1989,
wohnhaft in 24937 Flensburg, Mühlenstraße 6

zu 1.: ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 119916695

zu 2.: ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 100216986

zu 3.: ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 100218401

zu 4.: von Person bekannt

zu 5.: von Person bekannt

Die Erschienenen zu 4) und 5) handeln als Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungsgesellschaft bR, geschäftsansässig in 22089 Hamburg, Schaarsteinweg 22.

Die Erschienenen zu 4) und 5) versichern an Eides Statt, dass weitere Gesellschafter nicht vorhanden und die Gesellschafter zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt sind und sie nicht über ihren Geschäftsanteil verfügen haben.

Auf Befragen erklärten die Beteiligten, dass weder der Notar noch einer der in der Sozietät tätigen Rechtsanwälte in dieser Angelegenheit für einen der Vertragsbeteiligten anwaltlich oder in sonstiger Weise außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist.

Der Notar wies gemäß § 17 II a BeurkG darauf hin, dass der Verkäuferpartei mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung ein Urkundsentwurf zur Verfügung gestellt werden soll, damit diese ausreichend Gelegenheit hat, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Die Verkäuferpartei bestätigt, den Urkundsentwurf rechtzeitig ausgehändigt erhalten zu haben.

Die Erschienenen ersuchten den Notar sodann um die Beurkundung des nachfolgenden

Kaufvertrages über Wohnungseigentum,

in dem die Erschienenen zu 1), 2) und 3) als "der Verkäufer" und die Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungsgesellschaft bR als "der Käufer" bezeichnet werden.

§ 1

Der Verkäufer verkauft das im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Flensburg von Flensburg Blatt 15241 eingetragene Wohnungseigentum:

28.021/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 146 Flur 43 Gemarkung Flensburg G groß 2.058 qm,
„Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 50“,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. A/1 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoß)

1/35 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 131 Flur 043 Gemarkung Flensburg G groß 187 qm,
„Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße“

an den Käufer.

Mitverkauft sind auch die Anteile des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen gemeinschaftlichen Vermögen der Wohnungseigentümer. Die Instandhaltungsrücklage für die veräußerte Wohneinheit beträgt per 31.12.2015 Euro 1.718,01. Der Verkäufer versichert, dass seitens der Eigentümergemeinschaft keine Beschlüsse gefasst sind, deren Kostenverursachung den Bestand der Reparaturrücklage übersteigen würden.

Nach Wissen des Verkäufers beträgt die Wohnfläche ca. 48 qm. Die Parteien sind sich einig, dass diese Wohnflächenangabe lediglich informativem Charakter hat. Abweichungen sollen sich nicht auf den Kaufpreis auswirken.

§ 2

2.1

Der Kaufpreis beträgt **EUR 53.000,00** (in Worten: Euro dreiundfünfzigtausend). Vom Kaufpreis entfallen EUR 1.000,00 auf die mitveräußerte Einbauküche.

Der Kaufpreis ist fällig am **01. Februar 2017**, sofern bis zu diesem Tage die nachstehend unter a. bis c. aufgeführten Fälligkeitsvorausset-

zungen vorliegen; anderenfalls vierzehn Tage nach schriftlicher Mitteilung des Notars

- a. über die Vorlage der Verwaltergenehmigung,
- b. über die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch und
- c. über die Vorlage der sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. §§ 144, 145 BauGB.

Die Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ist nicht Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises.

2.2

Der Kaufpreis ist zu zahlen auf das Konto des Verkäufers bei der

Bank: Union Bank
IBAN: DE17 2152 0100 0000 0116 57
Kontoinhaber: Erbgemeinschaft Scherneck-Czech.

Der Verkäufer verpflichtet sich bereits jetzt, dem amtierenden Notar den Eingang des Kaufpreises unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

2.3

Der Notar wird hiermit beauftragt, dem Käufer die Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß vorstehender Ziff. 2.1 mitzuteilen. Der Verkäufer erhält hiervon eine Abschrift zur Kenntnis.

2.4

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne weiteres in Verzug. Im Verzugsfall ist der Kaufpreis mit dem gesetzlichen Zinssatz zu verzinsen, der 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt. Diese Zinsregelung beinhaltet keine Stundungsabrede und schließt weitergehende Schadenersatzansprüche des Verkäufers nicht aus.

§ 3

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gemäß

§ 288 Abs. 1 (bzw. Abs. 2) BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Hinsichtlich der Übergabeverpflichtung des Objektes unterwirft sich der Verkäufer dem Käufer gegenüber zu den gleichen Bedingungen wie vor der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in Anlehnung dahingehend, dass der Verkäufer das Objekt am **01. Februar 2017** ungeräumt zu verschaffen hat, unter der Voraussetzung der Zahlung des Kaufpreises.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (dem Verkäufer jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt, dem Käufer zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung).

Mehrere Personen, die zur selben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

§ 4

4.1

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Der Verkäufer versichert, dass ihm unsichtbare Sachmängel – insbesondere Hausbock, Schwamm oder Altlasten - nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt, er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand.

Die Vertragsschließenden wurden vom Notar über den Umfang und die Rechtsfolgen des Haftungsausschlusses belehrt, insbesondere dahingehend, dass der Käuferseite bei etwaigen Sachmängeln keinerlei Ansprüche gegen die Verkäuferseite zustehen, ausgenommen Schadensersatzansprüche bei vorsätzlicher Handlung.

4.2

Eventuelle Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch abgeschlossen aber noch nicht abgerechnet sind, trägt der Verkäufer.

Eventuelle Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen und noch nicht abgeschlossen sind, sind unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld von dem Käufer zu tragen. Gleiches gilt für die Anschlussbeiträge aller Versorgungsträger.

§ 5

5.1

Der Käufer tritt aufschiebend bedingt mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises in sämtliche Rechte und Pflichten aus den Verträgen zwischen dem Verkäufer und dem Verwalter bzw. dem Träger des Wohnungseigentums ein. Der Verkäufer wird alle bestehenden den Kaufgegenstand betreffenden Verträge, Bescheide und Planungsunterlagen sowie die in seinem Besitz befindlichen Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen an den Käufer bei Übergabe des Kaufgegenstandes aushändigen. Folgende Unterlagen wurden dem Käufer ausgehändigt:

- Teilungserklärung nach WEG,
- Eigentümerabrechnung per 31.12.2015,
- Protokolle der letzten 2 Eigentümerversammlungen,
- Hausordnung,
- Energieausweis.

5.2

Das monatliche Hausgeld beträgt z.Zt. 181,00 €.

§ 6

6.1

Der Verkäufer liefert dem Käufer, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Verträge durch den Käufer übernommen werden, ein in Abt. II und III lastenfreies Grundbuch. Die Beschaffung der Pfandfreiheit ist Sache des Verkäufers und erfolgt auf dessen Kosten.

Der Verkäufer versichert, dass Ansprüche Dritter an dem Kaufgegenstand, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, nicht bestehen und dass sonstige Lasten, für die das Grundstück haftet, nicht rückständig sind.

6.2

Der Käufer übernimmt - ohne Anrechnung auf den Kaufpreis - das in Abt. II des Grundbuches des Kaufgegenstandes eingetragene Recht Nr. 1 (Sanierungsvermerk).

Der Kaufgegenstand liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Der Käufer tritt in die Sanierungsverfahren mit Wirkung ab Besitzübergang ein. Der Verkäufer garantiert, dass er bisher keine rechtsgestaltenden Erklärungen abgegeben hat, insbesondere nicht gemäß § 145 Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf Entschädigung für die durch das öffentliche Sanierungsvorhaben herbeigeführte Wertsteigerung verzichtet hat; er erklärt, dass nach seiner Kenntnis dies auch nicht durch Rechtsvorgänger geschehen ist. Er verpflichtet sich, solche Erklärungen künftig nur im Einvernehmen mit dem Käufer abzugeben. Ausgleichsbeträge i.S.d. § 154 BauGB sind bisher nicht festgesetzt worden und im Kaufpreis nicht berücksichtigt; diese hat der Käufer zu übernehmen bzw. dem Verkäufer zu erstatten, sofern sie vor Eintritt der Fälligkeit noch ihm gegenüber festgesetzt worden sein sollten.

§ 7

7.1

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz zu übergeben. Private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten und Haftung gehen ab Fälligkeit, Nutzungen, Verkehrssicherungspflichten und Gefahr ab Entrichtung des Kaufpreises auf den Käufer über.

7.2

Der Käufer tritt vom Übergabestichtag ab in das bestehende und ihm bekannte Mietverhältnis über den Kaufgegenstand ein. Mit dem Übergabestichtag stehen ihm insbesondere die Mietzinsansprüche zu. Der Verkäufer sichert dem Käufer zu, dass über den Kaufgegenstand ein Mietvertrag mit einer Jahres-Netto-Miete von 3.840,00 Euro besteht.

Der Verkäufer erklärt, dass bislang die Miete für Dezember 2016 nicht gezahlt worden ist. Evtl. gezahlte Mieter-Kautionen stehen dem Käufer zu und sind auf diesen zu übertragen bzw. an ihn zu überweisen, soweit die Kautions nicht aufgrund von Mietrückständen bis zum Übergabestichtag ganz oder teilweise verbraucht worden sein sollte. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Verkäufer weiterhin für die Rückzahlung der Mieterkautionen haftet und dass dieses Haftungsrisiko

nicht abdingbar ist. Bei Besitzübergabe wird dem Käufer das Original des Mietvertrages übergeben. Außerdem sind dem Käufer Kopien der Nebenkostenabrechnungen sowie Mietabrechnungen zur Verfügung zu stellen.

Änderungen zum geschlossenen Mietvertrag, Verlängerungen derselben oder Neuabschlüsse wird der Verkäufer ab sofort nur noch in Abstimmung mit dem Käufer und mit dessen Genehmigung vornehmen.

Der Verkäufer informiert den Mieter rechtzeitig über den erfolgten Verkauf mit dem Hinweis, dass alle Mietzahlungen ab Übergabestichtag auf ein noch anzugebendes Konto des Käufers zu leisten sind.

Die Abrechnung der Nebenkosten mit dem Mieter wird alleine diejenige Partei vornehmen, die am Ende des Abrechnungszeitraumes mittelbarer Besitzer ist. Der andere Vertragsbeteiligte hat etwa empfangene Nebenkostenvorauszahlungen, soweit sie die aufzuschlüsselnden umlegungsfähigen, durch den Verkäufer getragenen Nebenkosten übersteigen, ggf. mit der Kautions an den Käufer herauszugeben. Sofern jedoch eine der Kaufvertragsparteien dies wünscht, wird auf deren Kosten eine Zwischenablesung auf den Stichtag des Besitzübergangs vorgenommen und durch Verkäufer und Käufer getrennt für die einzelnen Zeiträume abgerechnet.

7.3

Der Verkäufer garantiert: Das Mietverhältnis wurde erst nach der Aufteilung in Wohnungseigentum begründet, so dass Vorkaufrechte und besondere Einschränkungen für Eigenbedarfskündigungen nicht bestehen.

§ 8

Die Auflassung des Kaufgegenstandes soll erfolgen nach Zahlung des Kaufpreises, nach Vorliegen der zu diesem Vertrag erforderlichen Verwaltungsgenehmigung sowie nach Sicherstellung der Pfandfreiheit.

Die Parteien bevollmächtigen unwiderruflich und über ihren Tod hinaus die ReNo-Fachangestellten Ellen Clausen, Tina Symietz, Vivien Schröter und Dagmar Schwippert, alle geschäftsansässig Lise-Meitner-Str. 12, 24941 Flensburg, jede für sich, alle zur Durchführung, Erweiterung, Beschränkung und Ergänzung dieses Vertrages erforderlichen Willenserklärungen einschließlich der Auflassung sowie Erklärungen

materieller Art, die dem Vertragszweck und seiner Durchführung dienlich sind, für sie abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 9

Auf die Bedeutung und Zweckmäßigkeit einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsverschaffung hingewiesen, wünschen die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Auflassung und Eigentumsverschaffung und bewilligen und beantragen deren Eintragung in das Grundbuch und schon heute wiederum die Löschung derselben Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch; vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers nicht erfolgt sind.

Die in diesem Vertrag erteilte Vollmacht der Parteien schließt die Befugnis ein, die Löschung der Vormerkung für die Parteien zu bewilligen und zu beantragen, wenn dieser Vertrag aus irgendwelchen Gründen nicht zur Durchführung kommt. Das Grundbuchamt hat diese Voraussetzungen nicht zu prüfen. Die Löschungsbewilligung darf im Falle der Rückabwicklung des Vertrages nur vor dem amtierenden Notar und nur dann erklärt werden, wenn zuvor der Nachweis erbracht ist, dass von dem Käufer bereits entrichtete Kaufpreisteile erstattet sind.

§ 10

Der Notar **belehrte** die Parteien darüber, dass

- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und etwa nicht beurkundete Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen,
- der Vertrag der Genehmigung des Verwalters bedarf; Verwalter ist: SBV Immobilienmanagement GmbH, Friesische Straße 62, 24937 Flensburg,

- die Eigentumsumschreibung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes möglich ist,
- das Eigentum erst mit erfolgter Eigentumsumschreibung auf den Käufer übergeht,
- er das Grundbuch am 07.12.2016 eingesehen habe,
- bei dem zuständigen Bauordnungsamt ein Baulastenverzeichnis geführt wird und die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht,
- steuerliche Folgen aus diesem Vertrag seiner Prüfung nicht unterliegen,
- eine öffentlich-rechtliche Pflicht des Verkäufers zur Vorlage eines Energieausweises nach § 16 Abs. 2 EnEV 2014 besteht.

Der Notar wird von den Parteien **bevollmächtigt und beauftragt**,

- den Vertrag durchzuführen,
- alle Anträge auf Genehmigungen zu stellen,
- den Vertrag dem Finanzamt anzuzeigen,
- sämtliche Genehmigungen und Bescheide – mit Ausnahme der Grunderwerbsteuerbescheide - mit Wirkung für alle Beteiligten entgegenzunehmen und erforderlichenfalls Rechtsmittel gegen ablehnende Bescheide oder Auflagen einzulegen,
- die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, wenn zuvor der Kaufpreis vollständig gezahlt worden ist,
- Anträge aus dieser Urkunde beim Grundbuchamt - auch einzeln oder eingeschränkt - zu stellen und zurückzunehmen, wobei die Vertragsparteien auf ihr eigenes Antragsrecht verzichten.

§ 11

11.1

Um die Sicherung von Darlehen, die der Kaufpreisfinanzierung dienen, schon vor Eigentumsumschreibung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, aber für Rechnung des Käufers, zugunsten von dem Käufer auszuwählender Kreditinstitute zu deren jeweiligen Bedingungen den Kaufgegenstand bis zur Höhe des Kaufpreises mit – ggf. sofort vollstreckbaren – Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen (§ 800 ZPO) zu belasten, ohne jedoch die persönliche Haftung oder Kosten zu übernehmen.

11.2

Der Verkäufer wirkt bei der Grundschuldbestellung nur als derzeitiger Eigentümer mit. Zwischen den Vertragsparteien gilt daher folgende Vereinbarung:

a) Sicherungsabrede:

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat.

Sollte die Grundschuld zurück zu gewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht jedoch Abtretung oder Verzicht.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung:

Die Gläubigerin wird angewiesen, Zahlungen, durch die das Grundpfandrecht erstmals valutiert wird, nur vorzunehmen mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen dieses Kaufvertrages erfolgen.

c) Persönliche Haftungsübernahme:

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten.

Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld:

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

11.3

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die vorstehend unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem der Sozietät angehörigen Notare Gebrauch gemacht werden.

11.4

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung solcher Grundpfandrechte erst zu stellen, wenn

- ihm der Gläubiger schriftlich bestätigt hat, Sicherungsabrede und Zahlungsanweisung zu beachten.

11.5

Sollte bei Bestellung der Grundschuld für den Käufer bereits die Auflassungsvormerkung eingetragen sein, räumt er der einzutragenden Grundschuld bereits jetzt schon den Vorrang ein und bewilligt und beantragt die Eintragung der entsprechenden Rangänderung in das Grundbuch. Der Verkäufer stimmt dieser Rangänderung zu.

§ 12

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die in dieser Urkunde vorgenommenen handschriftlichen Zusätze und Änderungen sind während der Beurkundung erfolgt. Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. Torben Jensen

gez. Jan Carstensen

gez. Brigitte Richter

gez. Gerda Brau

gez. J. Scherneck-Czech

L.S. gez. Schlüter, N o t a r

Diese Abschrift gibt die Hauptschrift
einwandfrei und vollständig wieder.

Flensburg, den 27. Dezember 2016



Holger Rathje

Notar

als amtl. best. Vertreter
des Notars Christian Schlüter

