



Schlüter • Schlüter • Postfach 2850 • D-24918 Flensburg

Herrn  
Torben Jensen  
Schaarsteinweg 22  
20459 Hamburg

Datum: 16.11.2020  
Unsere Akte: 001926-20-cl Jaffke / Carstensen und Jensen  
Sachbearbeiter: Ellen Clausen  
Sekretariat: Notar Christian Schlüter  
Telefon: 318317 42

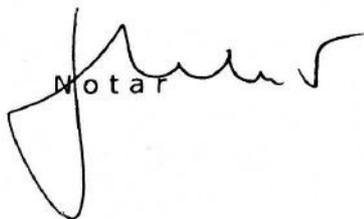
**Kaufvertrag über Wohnungseigentum  
Melanie Jaffke / Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungs-  
gesellschaft bR URNr. 864/2020 vom 13. Nov. 2020**

Sehr geehrter Herr Jensen,

in vorbezeichneter Angelegenheit überreichen wir Ihnen zwei beglaubigte Abschriften des Vertrages zur gefälligen Kenntnis. Weitere Abschriften stellen wir Ihnen auf Anforderung gern zur Verfügung.

Dem Finanzamt haben wir Veräußerungsanzeige erstattet. Die zum Vertrag erforderlichen Genehmigungen haben wir ebenfalls beantragt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Notar

Günter Schlüter  
Rechtsanwalt und Notar a.D. (bis 2015)

Matthias Schlüter  
Rechtsanwalt<sup>1,2</sup>  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
Verkehrsrecht, Verkehrsstrafrecht,  
Ordnungswidrigkeiten

Christian Schlüter  
Rechtsanwalt und Notar<sup>2</sup>  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Grundstücks- und Immobilienrecht

Momme Bartels  
Rechtsanwalt und Notar<sup>2</sup>  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Grundstücks- und Immobilienrecht,  
Erbrecht

Armin Kenzler  
Rechtsanwalt<sup>2</sup>  
Fachanwalt für  
Gewerblichen Rechtsschutz  
Gesellschaftsrecht, Steuerrecht,  
Markenrecht, Wettbewerbsrecht,  
Urheberrecht, Energierecht

Holger Rathje  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Grundstücks- und Immobilienrecht,  
Verkehrsrecht,  
Ordnungswidrigkeiten

Simone Röser  
Rechtsanwältin  
Familienrecht,  
Mietrecht, WEG-Recht

Julius Adam  
Rechtsanwalt  
Verkehrsrecht

  
PARTNERANWALT  
kfz-sh.de

  
QUALITÄT DURCH  
FORTBILDUNG  
Fortbildungszertifikat der  
Bundesrechtsanwaltskammer

URNr. 864/2020



Verhandelt  
zu Flensburg am 13. November 2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Christian Schlüter**

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

erschieden heute

1. Frau Melanie Jaffke, geb. 06.04.1976,  
wohnhaft 24943 Tastrup, Zur Ziegelei 8,
2. Herr Torben Hendrik Jensen, geb. am 20.04.1990,  
wohnhaft in 20459 Hamburg, Schaarsteinweg 22
3. Herr Jan Lennart Carstensen, geb. am 02.09.1989,  
wohnhaft in 24955 Harrislee, Alt Frösleer Weg 52 e,

zu 1) ausgewiesen durch: Personalausweis Nr. L1M816GLP  
zu 2) und 3) von Person bekannt.

Die Erschienenen zu 2) und 3) handeln als alleinige Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungsgesellschaft bR, geschäftsansässig in 20459 Hamburg, Schaarsteinweg 22.

Die Erschienenen zu 2) und 3) versichern als Gesellschafter 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 am 28. Oktober 2020 ausgehändigt erhalten zu haben.

Die Erschienenen ersuchten den Notar sodann um die Beurkundung des nachfolgenden

### **Kaufvertrages über Wohnungseigentum,**

in dem Frau Jaffke als "der Verkäufer" und die Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungsgesellschaft bR als "der Käufer" bezeichnet werden.

### **§ 1**

#### **1.1**

Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Flensburg von Glücksburg Blatt 3774 eingetragenen Wohnungseigentums:

16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

beide Gemarkung Glücksburg beide Flur 006 Flurstück 86/19 (6607 qm) und 311 (1,2298 ha) „Gebäude- und Freifläche, Gorch-Fock-Straße 1,3,5,7,9,11,10,12,13,14,15,16,17,2,4,6,8“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohneinheit (1. Obergeschoss rechts im Haus Gorch-Fock-Straße 8“. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Diesem Sondereigentum ist das Nutzungsrecht

- an dem Kellerraum Nr. 160
- an dem Dachgeschossraum Nr. 295

aus Glücksburg Blatt 3758 zugeordnet.

## 1.2

Der Grundbuchinhalt gemäß Grundbuchauszug vom 20.10.2020 wurde mit den Beteiligten erörtert. Das Grundbuch weist zu Lasten des Kaufgegenstandes folgende Belastungen aus:

### Abt. II:

keine Eintragungen

### Abt. III:

#### lfd. Nr. 2:

58.000,00 Euro Grundschuld LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG in Kiel

## 1.3

Der Verkäufer verkauft hiermit das vorbezeichnete Wohnungseigentum an den Käufer.

## 1.4

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 31.12.2019 Euro 6.308,02. Der Verkäufer versichert, dass seitens der Eigentümergemeinschaft keine Beschlüsse

gefasst sind, deren Kostenverursachung den Bestand der Reparaturrücklage übersteigen würden.

1.5  
Nach Wissen des Verkäufers beträgt die Wohnfläche 78,71 qm. Die Parteien sind sich einig, dass diese Wohnflächenangabe lediglich informatorischen Charakter hat. Abweichungen sollen sich nicht auf den Kaufpreis auswirken.

## § 2

2.1  
Der Kaufpreis beträgt **EUR 125.000,00** (in Worten: Euro einhundertfünfundzwanzigtausend). Vom Kaufpreis entfallen EUR 1.500,- auf die mitveräußerte Einbauküche und EUR 1.000,- auf die mitveräußerte Markise.

2.2  
Der Kaufpreis ist fällig zur Zahlung an den Verkäufer am **1. Januar 2021**, jedoch nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. die Vorlage der Verwaltergenehmigung,
- b. die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch und
- c. die Vorlage der zur vertragsgerechten Lastenfreistellung erforderlichen Gläubigererklärung bezüglich der in Abt. III Nr. 2 eingetragenen Belastung und dass davon bedingungslos oder gegen Zahlung eines Ablösebetrages aus dem Kaufpreis Gebrauch gemacht werden kann.

Bei Fälligkeit hat der Käufer aus dem Kaufpreis zunächst die nicht übernommene Belastung in der von der Gläubigerin angeforderten Höhe abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer zu überweisen auf dessen Konto

Bank: ING-DiBa AG  
IBAN: DE 96 5001 0517 5424 8097 00

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

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. 2.2 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 Räumung 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 **1. Januar 2021** geräumt und besenrein 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 Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich oder arglistig.

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 oder arglistiger Handlung.

Der Verkäufer weist den Käufer auf folgende Mängel hin:

- der Mechanismus der Dreh- und Kippfunktion des Fensters im Kinderzimmer (Zimmer neben dem Bad) ist defekt,
- die Wohnungseingangstür lässt sich auch von innen nur unter Verwendung des Haustürschlüssels öffnen,
- in der Badewanne befindet sich ein Riss, der die Funktion nicht beeinträchtigt aber ausgebessert werden muss,
- der Heizkörper im Kinderzimmer hat ein Loch (an der rechten Seite), welches repariert/ausgebessert werden sollte.

Diese Mängel wurden bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

##### 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 Zeit-

punkt des Entstehens der Beitragsschuld von dem Käufer zu tragen. Gleiches gilt für die Anschlussbeiträge aller Versorgungsträger.

#### 4.3

Der Verkäufer verpflichtet sich, ab Vertragsabschluss ohne Zustimmung des Käufers keinerlei nachteiligen Veränderungen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht im Bezug auf Nutzungs- oder Grundbuchverhältnisse an dem Kaufgegenstand vorzunehmen oder zu dulden.

Zur gewöhnlichen Instandhaltung des Kaufgegenstandes bis zur Übergabe ist der Verkäufer verpflichtet. Der Verkäufer hat dem Käufer dafür einzustehen, dass zum Zeitpunkt der Übergabe die technischen Anlagen der verkauften Baulichkeiten (Heizungsanlage, Elektroanlagen und sonstige Energieversorgungsanlagen, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung) funktionsfähig sind.

### § 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,
- Eigentümerabrechnungen 2017, 2018 u. 2019,
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2018, 2019 u. 2020,
- Hausordnung,
- Energieausweis,

#### 5.2

Das monatliche Hausgeld beträgt z.Zt. 334,13 €.

## § 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 Verkäufer beantragt die Löschung der im Grundbuch des Kaufgegenstandes eingetragenen Belastung Abt. III Nr. 2. Der Notar wird mit der Einholung der Löschungsunterlagen beauftragt.

## § 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 Kaufgegenstand wird zum Übergabestichtag geräumt und miet- und pachtfrei übergeben.

## § 8

8.1  
Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese

## Auflassung

im Grundbuch einzutragen, vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt. Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

## 8.2

Die Vertragsparteien bevollmächtigen unwiderruflich und über ihren Tod hinaus die ReNo-Fachangestellten Ellen Clausen, Tina Sdralek, Vivien Feyh 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 und insbesondere berechtigt, den Kaufgegenstand katasteramtlich und grundbuchlich zu bezeichnen.

## § 9

### 9.1

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf die vereinbarte Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand **bewilligen** und **beantragen** die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch. Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu prüfenden Erklärung des amtierenden Notars bzw. dessen Vertreter beim Grundbuchamt, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Der Notar wird angewiesen, diese Erklärung nur dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn:

- der Notar die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer unter der zuletzt mitgeteilten Anschrift versandt hat, und

- der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen Zahlungsverzuges von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist, und
- der Notar dem Käufer unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf von 6 Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung dem Grundbuchamt einreichen werde, und
- der Käufer innerhalb dieser Frist weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung erbracht noch substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

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.

Die Abtretung des Anspruchs auf Auflassung bzw. auf Verschaffung des Eigentums wird ausgeschlossen.

## 9.2

Die Parteien **bewilligen** und **beantragen** bereits jetzt die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, sofern Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers nicht erfolgt sind oder zur Eintragung vorliegen.

## § 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: BUD Bau- und Dienstleistung GmbH, Moltkestraße 36, 24837 Schleswig,

- 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 20.10.2020 eingesehen habe,
- bei dem zuständigen Bauordnungsamt ein Baulastenverzeichnis geführt wird und die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht,
- unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner haften,
- der Grundbesitz für öffentliche Abgaben und Lasten haftet,
- 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 auch über die Höhe des Kaufpreises hinaus, jedoch nur bis zu einem Betrage in Höhe von 150.000,- EUR, 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 valuiert 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.

Demgegenüber gehen zu Lasten des Verkäufers die Kosten der Pfandfreistellung.

### § 13

Der Verkäufer erklärt mit Rücksicht auf § 1365 BGB (Ehegattenzustimmung), nicht verheiratet zu sein.

### § 14

Die Vertragsparteien bestätigen, dass der Vertrag zustande gekommen ist durch Vermittlung der VR Bank Nord eG, Immobilien, Friedrich-Ebert-Str. 9, 24937 Flensburg, und dass dem Makler aus der mit ihm getroffenen Vereinbarung eine Vermittlungsprovision zusteht. Der Verkäufer verpflichtet sich 1,16 % des Kaufpreises und der Käufer verpflichtet sich 3,48 % des Kaufpreises, und zwar jeweils inkl. gesetzl. MwSt. als Vermittlungsprovision an den Makler zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des Vertrages verdient und fällig mit dem Kaufgeld. Diese Provisionsklausel bestätigt die getroffenen Vereinbarungen zwischen dem Makler und den Vertragsparteien und erhöht den Wert dieser Urkunde nicht. Der Makler soll eine unbeglaubigte Abschrift des Kaufvertrages erhalten. Diese Erklärung führt nicht zu einer Erweiterung der Verpflichtungen aus dem Maklervertrag oder zum Verzicht auf Einwendungen, hat allerdings Beweiswirkung zugunsten des Maklers.

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. Melanie Jaffke  
gez. T. Jensen  
gez. Jan Carstensen

LS.       gez. Schlüter  
              Notar

Diese Abschrift gibt die  
Hauptschrift einwandfrei  
und vollständig wieder.

Flensburg, den 16. 11. 2020

  
Notar

