

URNr. 358/2016



Verhandelt
zu Flensburg am 08. April 2016

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Christian Schlüter

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

erschieden heute:

1. die Kanzleimitarbeiterin Frau Nicole Lau,
geschäftsansässig Lise-Meitner-Straße 12, 24941 Flensburg, han-
delnd als Vertreter ohne Vertretungsmacht und ohne eigene Haf-
tung für:
 - a. Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger,
Werderstraße 2, 28199 Bremen,
 - b. Deutsche Krebshilfe gemeinnützige GmbH,
Buschstraße 32, 53113 Bonn (Amtsgericht Bonn HRB 21746),
2. Herr Jan Carstensen, geb. 02.09.1989,
Gewerbestraße 12, 25923 Süderlügum,
3. Herr Torben Jensen, geb. 20.04.1990
Schaarsteinweg 22, 20459 Hamburg,
4. Herr Eric Heinemann, geb. 28.03.1992
Alfredstraße 55, 20535 Hamburg.

Die Beteiligten zu 2) bis 4) handeln als Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen Carstensen, Jensen & Heinemann VermögensverwaltungsgesellschaftbR, geschäftsansässig Schaarsteinweg 22, 20459 Hamburg.

- Zu 1. von Person bekannt,
- zu 2. ausgewiesen durch: Personalausweis Nr. L1H4ZXFVZ
- zu 3. ausgewiesen durch: Personalausweis Nr. L1GPGC1MK
- zu 4. ausgewiesen durch: Personalausweis Nr. L6OG3M93X

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.

Die Verkäufer werden auf ausdrücklichen Wunsch bei der heutigen Beurkundung vollmachtlos vertreten und bestätigen, von dem Notar vor der heutigen Beurkundung den Entwurf dieses Vertrages mit der Bitte erhalten zu haben, gewünschte Änderungen mitzuteilen und eine telefonische Beratung des Notars in Anspruch zu nehmen. Die vollmachtlos Vertretenen haben schriftlich bestätigt, dass sie mit dem Inhalt des Vertrages und der vollmachtlosen Vertretung bei der Beurkundungsverhandlung einverstanden sind.

Der Notar wies darauf hin, dass bis zu der Genehmigung durch die Vertretenen das vorzunehmende Rechtsgeschäft schwebend unwirksam ist. Die Beteiligten bestanden gleichwohl auf die Beurkundung und beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die Genehmigung im Namen aller Beteiligten einzuholen und mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten entgegenzunehmen. Es wird klargestellt, dass die Aufforderung des Notars die Frist nach § 177 Abs. 2 BGB nicht auslöst.

Die Erschienenen ersuchten den Notar sodann um die Beurkundung des nachfolgenden

Kaufvertrages über Wohnungseigentum,

in dem die Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger und die Deutsche Krebshilfe gemeinnützige GmbH als "der Verkäufer" und die Beteiligten zu 2) bis 4) als Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem

Namen Carstensen, Jensen & Heinemann VermögensverwaltungsgesellschaftbR als "der Käufer" bezeichnet werden.

Die Erschienenen zu 2) bis 4) erklärten vorab:

Wir haben eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet. Wir versichern an Eides Statt, dass wir die alleinigen Gesellschafter der Carstensen, Jensen & Heinemann VermögensverwaltungsgesellschaftbR, geschäftsansässig Schaarsteinweg 22, 20459 Hamburg sind. Wir haben keine vom Gesetz abweichende Regelung über die Geschäftsführung getroffen, so dass wir gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft befugt sind. Vorsorglich bestätigen wir hiermit nochmals die Gründung dieser Gesellschaft, an der wir beteiligt sind.

Vorbemerkung:

Die Deutsche Krebshilfe gemeinnützige GmbH, eingetragen im Handelsregister des AG Bonn unter HRB 21746, ist im Wege des Formwechsels am 14.09.2015 durch Eintragung im Handelsregister des AG Bonn, HRB 21746, Gesamtrechtsnachfolger des Vereins Deutsche Krebshilfe e.V., AG Bonn VR 3898, geworden. Die Berichtigung des Grundbuches Flensburg Blatt 14827 wird verkäuferseits beantragt.

§ 1

Der Verkäufer verkauft das im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Flensburg von Flensburg Blatt 14827 eingetragene Wohnungseigentum:

411/10.000 MEA an dem Grundstück:

Gemarkung Flensburg H Flur 046 Flurstück 369 groß 1.331 qm „Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Hertz-Straße 1 a“ verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung Bismarckstraße im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 7 und dem Kfz.-Einstellplatz Nr. 7

an den Käufer.

Mitverkauft sind auch die Anteile des Verkäufers an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen gemeinschaftlichen Vermögen der Wohnungseigentümer. Die Instandhaltungsrücklage der WEG beträgt per 15.03.2016 Euro 12.403,26, mithin für die veräußerte Wohnheit

509,77 € (entspricht 411/10.000 MEA). Der Verkäufer erklärt, dass seitens der Eigentümergemeinschaft keine Beschlüsse gefasst sind, deren Kostenverursachung den Bestand der Reparaturrücklage übersteigen würden.

Der Verkäufer gibt die Wohnfläche mit ca. 50 qm an; diese Erklärung hat nur schuldrechtliche Bedeutung.

§ 2

2.1

Der Kaufpreis beträgt **EUR 61.000,00** (in Worten: Euro einundsechzigtausend).

Der Kaufpreis ist fällig am **01. Mai 2016**, sofern bis zu diesem Tage die nachstehend unter a. bis c. aufgeführten Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen; anderenfalls vierzehn Tage nach schriftlicher Mitteilung des Notars

- a. über die Vorlage der Genehmigungen der Verkäufer,
- b. über die Vorlage der Verwaltergenehmigung,
- c. über die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

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

2.2

Der Kaufpreis ist – je zur Hälfte – zu zahlen auf das Konto des Verkäufers bei der

Bank: Deutsche Bank AG
IBAN: DE83 2907 0050 0212 3610 00
Kontoinhaber: DGzRS

Bank: Sparkasse Köln Bonn
IBAN: DE38 3705 0198 1937 0087 36
Kontoinhaber: Deutsche Krebshilfe gemeinnützige GmbH

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 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde, hinsichtlich der etwaigen Verzugszinsen ab dem Tage der Beurkundung und hinsichtlich des Kaufpreises ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt).

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.

Ausgenommen vom Ausschluss sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Verkäufer erklärt, 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 Verkäufer haben die Immobilie geerbt, sie ist ihnen aus eigener Anschauung nicht bekannt.

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 Erschließungskosten bzw. –beiträge und Anliegerbeiträge werden verkäuferseits nur getragen, soweit dem Verkäufer oder dem Erblasser bis zum Tage der Beurkundung dieses Kaufvertrages ein Kosten- oder Beitragsbescheid zugestellt worden ist. Im übrigen trägt diese der Käufer.

Der Käufer trägt auch eventuelle Erschließungskosten bzw. –beiträge und Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die bis zum Tage des Vertragschlusses bautechnisch begonnen und noch nicht abgeschlossen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. 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 Woh-

nungseigentums 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 ausghändig:

- Teilungserklärung nach WEG,
- Eigentümerabrechnung 2015,
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2013-2015,
- Energieausweis.

5.2

Das monatliche Hausgeld beträgt z.Zt. 177,00 €.

§ 6

6.1

Der Verkäufer liefert dem Käufer, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Vertrage 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 erklärt, 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 - die in Abt. II des Grundbuches des Kaufgegenstandes eingetragenen Rechte Nr. 1 bis 4 (Abwässeraufnahme- und Weiterleitungsverpflichtung, Wegerechte).

§ 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 unbefristete Mietverhältnis über den Kaufgegenstand ein. Mit dem Übergabestichtag stehen ihm insbesondere die Mietzinsansprüche zu.

Der Verkäufer erklärt, dass keine Mietrückstände bestehen. Evtl. gezahlte Mieter-Kauttionen stehen dem Käufer zu und sind auf diesen zu übertragen bzw. an ihn zu überweisen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Verkäufer weiterhin für die Rückzahlung der Mieterkauttionen haftet und dass dieses Haftungsrisiko nicht abdingbar ist. Eine Mietkauttion ist nicht vorhanden. 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 desselben oder Neuabschlüsse wird der Verkäufer ab sofort nur noch in Abstimmung mit dem Käufer und mit dessen Genehmigung vornehmen.

Der Verkäufer informiert die 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 Kauttion 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.

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

§ 8

Nach Belehrung über die Rechtswirkung und Kostenfolge einer sofortigen Auflassung erklären die Parteien:

Die Auflassung des Kaufgegenstandes soll erfolgen nach Zahlung des Kaufpreises, nach Vorliegen der zu diesem Vertrag erforderlichen Verwaltergenehmigung 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.

Der Anspruch auf Auflassung ist ohne Zustimmung des Verkäufers weder abtretbar noch verpfändbar.

§ 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 Vormerkung ist ohne Zustimmung des Verkäufers nicht abtretbar oder verpfändbar.

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.

Die Vollmacht zur Abgabe der Löschungsbewilligung im Falle der Rückabwicklung des Vertrages wird durch den Käufer unwiderruflich erteilt.

§ 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: HV Wilh. Clausen, Niedermai 9, 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 04.03.2016 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 - einschließlich 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 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. Die Kosten eines Vertretenen trägt der Vertretene selbst.

§ 13

Die Vertragsparteien bestätigen, dass der Vertrag zustande gekommen ist durch Vermittlung von Kontor Kjer Immobilien e.K., Angelburger Straße 23, 24937 Flensburg, und dass dem Makler aus der mit ihm getroffenen Vereinbarung eine Vermittlungsprovision zusteht. Der Käufer verpflichtet sich, 3.629,50 € inkl. gesetzl. MwSt. als Ver-

mittlungsprovision an den Makler zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit dieses Vertrages verdient und fällig. Diese Provisionsklausel bestätigt die getroffenen Vereinbarungen zwischen dem Makler und dem Käufer und erhöht den Wert dieser Urkunde nicht. Der Makler soll eine unbeglaubigte Abschrift des Kaufvertrages erhalten.

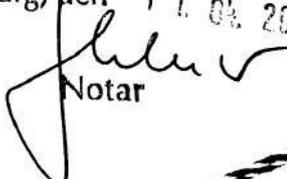
Die in dieser Urkunde vorgenommenen handschriftlichen Zusätze und Änderungen sind während der Beurkundung erfolgt. Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

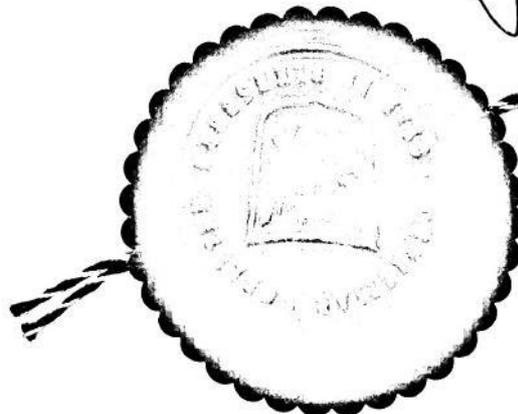
gez. Nicole Lau
gez. Eric Heinemann
gez. Jan Carstensen
gez. Torben Jensen

LS. gez. Schlüter
 Notar

Diese Abschrift gibt die
Hautschrift einwandfrei
und vollständig wieder.

Flensburg, den 11. 04. 2016


Notar



Beglaubigte Abschrift

URNr. 1045/2016



Verhandelt
zu Flensburg am 13. Oktober 2016

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Christian Schlüter

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

erschieden heute – alle von Person bekannt -:

- 1) Herr Eric Heinemann, geb. am 28.03.1992,
wohnhaft Alfredstraße 55, 20535 Hamburg,
- 2) Herr Jan Carstensen, geb. am 02.09.1989,
wohnhaft Mühlenstraße 6, 24937 Flensburg,
- 3) Herr Torben Jensen, geb. am 20.04.1990,
wohnhaft Schaarsteinweg 22, 20459 Hamburg,

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.

Die Erschienenen ersuchten den Notar um die Beurkundung des nachfolgenden

V e r t r a g e s

über die Veräußerung und Abtretung von GbR-Beteiligungen.

Präambel

Gemäß Gesellschaftsvertrag vom 24.02.2016 sind die Erschienenen zu 1), 2) und 3) jeweils mit einem Gesellschaftsanteil von 1/3 an der **Carstensen, Jensen & Heinemann Vermögensverwaltungsgesellschaft bR** mit Sitz in 24937 Flensburg, geschäftsansässig Schaarsteinweg 22, 20459 Hamburg, nachfolgend "die Gesellschaft" genannt, beteiligt.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Flensburg von Flensburg Blatt 14827 verzeichneten Grundvermögens.

Der Erschienenene zu 1), Herr Eric Heinemann („Veräußerer“), beabsichtigt, seinen Anteil an der Gesellschaft an die Erschienenen zu 2) und 3), nämlich Herrn Jan Carstensen und Herrn Torben Jensen („Erwerber“), jeweils zur Hälfte zu veräußern und durch die Abtretung des Gesellschaftsanteils zu übertragen, sodass Herr Jan Carstensen und Herr Torben Jensen anschließend zu je 50 % an der Gesellschaft beteiligt sind. Die Käufer beabsichtigen, den jeweiligen Anteil zu erwerben und die Anteilsabtretung anzunehmen.

§ 1

Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist der Gesellschaftsanteil des Veräußerers von 1/3 an der Carstensen, Jensen & Heinemann Vermögensverwaltungsgesellschaft bR mit Sitz in 24937 Flensburg. Der Vertragsgegenstand umfasst sämtliche Gesellschafterrechte und -pflichten des Veräußerers; insbesondere bilanziell den Stand sämtlicher Kapitalkonten, die

für den Veräußerer in der Carstensen, Jensen & Heinemann Vermögensverwaltungsgesellschaft bR zum Abschlusszeitpunkt 31.12.2015 geführt werden. Das zum 01.01.2016 für den Veräußerer in der Gesellschaftsbilanz geführte Kapitalkonto geht zum 01.01.2016 mit einem Anteil von jeweils 50 v.H. auf die Kapitalkonten der Erwerber über.

§ 2

Anteilsverkauf, Anteilsabtretung

1.

Der Veräußerer überträgt und tritt seinen Gesellschaftsanteil von 1/3 an der Carstensen, Jensen & Heinemann Vermögensverwaltungsgesellschaft bR mit Wirkung zum 01.01.2016 in voller Höhe an die Erwerber je zur Hälfte ab. Die Erwerber nehmen die Abtretung des jeweils hälftigen Geschäftsanteils an und stimmen der Veräußerung zu. Der Veräußerer scheidet nach Übertragung seines Geschäftsanteils als Gesellschafter aus der Carstensen, Jensen & Heinemann Vermögensverwaltungsgesellschaft bR aus.

2.

Die Erwerber sind berechtigt, die bisherigen wesentlichen Firmenbestandteile fortzuführen.

§ 3

Gegenleistung

1.

Als Gegenleistung für die Übertragung des Gesellschaftsanteils übernehmen die Erwerber im Wege der befreienden Schuldübernahme das Grundpfandrecht Abt. III:

Nr. 5 der Nord-Ostsee Sparkasse über nominell EUR 40.000,00.

Mitübernommen werden die diesem Grundpfandrecht zugrunde liegenden Verbindlichkeiten zur Verzinsung und Tilgung ab Antrittstag. Die Valuta des übernommenen Grundpfandrechtes geben die Parteien mit ca. 40.000,00 EUR an. Soweit durch Tilgung eigene Rechte des Veräußerers entstanden sind, tritt er diese an die Erwerber als Gesamtgläubiger ab, die die Abtretung annehmen.

Die Erwerber haben sich bereits der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

Die Erwerber verpflichten sich, die Freistellung im Außenverhältnis dergestalt zu bewirken, dass eine Erklärung der in Abteilung III des Grundbuches unter Nummer 5 eingetragenen Gläubigerbank dem Notar darüber vorliegt, dass der Erschienene zu 1) aus den der eingetragenen Belastung zugrundeliegenden Darlehensverbindlichkeiten entlassen ist.

Der Notar wird beauftragt, diese Erklärung der Gläubigerbank für die Beteiligten einzuholen.

Der Veräußerer garantiert, dass

- keine Verbindlichkeiten gesichert werden, an deren Begründung die Erwerber nicht mitgewirkt haben,
- er das Grundpfandrecht künftig nicht mehr zur Sicherung von Verbindlichkeiten verwenden wird.

Der Notar wird von den Erschienenen unwiderruflich angewiesen, die Eintragung der Grundbuchberichtigung erst zu veranlassen, nachdem der Darlehensgläubiger den Veräußerer aus der Mithaft für die Darlehensverbindlichkeiten entlassen hat. Dem Nachweis der Schuldhaftentlassung steht es gleich, wenn der Gläubiger diese Entlassung lediglich von der Eintragung der Grundbuchberichtigung im Grundbuch abhängig macht.

§ 4 Sicherheiten

Eine Sicherungsübereignung von Maschinen oder sonstige Sicherheiten werden vom Veräußerer nicht gewünscht.

§ 5 Stichtag, Rechte und Pflichten, Verbindlichkeiten

1. Der vorstehend veräußerte Gesellschaftsanteil geht mit Wirkung zum 01.01.2016 auf die Erwerber über.

2.

Der Veräußerer überträgt den Erwerbern mit Wirkung zum Stichtag sämtliche dem Gesellschaftsanteil an der Gesellschaft anhaftenden und verbundenen Rechte und Pflichten. Die Parteien werden insoweit auf eine Entlassung des Veräußerers aus den Verbindlichkeiten für das Anlagevermögen bei den Banken hinwirken.

3.

Die Erwerber verpflichten sich im Innenverhältnis den Veräußerer bis dahin von allen Ansprüchen gleich welcher Art freizuhalten.

4.

Der Notar wies darauf hin, dass der Veräußerer im Außenverhältnis für bis zu seinem Ausscheiden begründete Verbindlichkeiten bis zu 5 Jahre nach seinem Ausscheiden haftet, soweit für den Anspruch im Zeitpunkt des Ausscheidens der Rechtsgrund bereits gelegt war, § 736 II BGB.

Im Innenverhältnis stellen die Erwerber den Veräußerer von der 5-jährigen Nachhaftung für im Zeitpunkt des Ausscheidens in der jeweiligen GbR vorhandene Schulden frei.

§ 6 Gewährleistung

1.

Der Veräußerer versichert, dass die seinem Gesellschaftsanteil anhaftenden und verbundenen Rechte ausschließlich ihm zustehen.

2.

Der Veräußerer gewährleistet im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens (§ 311 Abs. 1 BGB), dass der genannte Gesellschaftsanteil rechtswirksam begründet, durch Verluste oder Entnahmen nicht gemindert und mit irgendwelchen Rechten Dritter nicht belastet ist.

3.

Sollten sich aus der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der in Ziffer 1 oder 2 enthaltenen Erklärungen bezifferbare Vermögensnachteile für die Erwerber ergeben, ist der Veräußerer zum Schadensersatz verpflichtet.

Klarstellend wird festgehalten, dass es sich bei diesen Erklärungen nicht um Beschaffenheitsgarantien im Sinne des § 444 BGB handelt. Weitergehende oder andere Gewährleistungsansprüche, gleich welchen Inhalts, welcher Art oder welchen Rechtsgrundes, stehen den Erwerbern gegenüber dem Veräußerer nicht zu.

4.

Sollte die persönliche Haftung des Veräußerers für Verbindlichkeiten der GbR nach der Übertragung des in § 2 Ziff. 1 genannten Gesellschaftsanteils wegen nach seinem Ausscheiden begründeten Ereignissen aufleben, so haben die Erwerber den Veräußerer von dieser persönlichen Haftung freizustellen.

5.

Der Veräußerer versichert, dass der aufgrund dieses Vertrages veräußerte Gesellschaftsanteil und die diesem anhaftenden und verbundenen Rechte nicht im Wesentlichen sein gesamtes Vermögen darstellen (§ 1365 BGB).

§ 7

Grundbuchberichtigung

1.

Die Gesellschaft wird umfirmiert zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungsgesellschaft bR. Der Sitz der Gesellschaft wird verlegt nach Hamburg; die Geschäftsräume befinden sich in 20459 Hamburg, Schaarsteinweg 22.

2.

Die Parteien bewilligen und beantragen hiermit die Berichtigung des Grundbuches von Flensburg Blatt 14827 dahingehend, dass nunmehr Eigentümer ist:

die Carstensen & Jensen Immobilienverwaltungsgesellschaft bR, Hamburg, bestehend aus den Gesellschaftern

1) Jan Carstensen, geb. am 02.09.1989,

2) Torben Jensen, geb. am 20.04.1990.

Die Gesellschafter versichern an Eides Statt, dass weitere Gesellschafter nicht vorhanden sind.

§ 8 Jahresabschluss per Stichtag/Inventur

Die Parteien verpflichten sich, nach Abschluss dieses Vertrages die Jahresabschlüsse für die von der Übertragung betroffene Gesellschaft zum regulären Bilanzstichtag in Auftrag zu geben und spätestens in 9 Monaten die Abschlüsse mit den entsprechenden Kapitalkonten des Veräußerers und der Erwerber vorzulegen.

Die Jahresabschlüsse sind nach den in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung unter Wahrung der Bilanzkontinuität zu erstellen. Die hierdurch zusätzlich entstehenden Kosten tragen die Erwerber.

§ 9 Gewinn- und Verlustabgrenzung

Der bei der Gesellschaft auf Grund des gem. § 8 aufzustellenden Jahresabschlusses per Stichtag ermittelte Gewinn hinsichtlich des jeweils verkauften Anteils steht dem Veräußerer zu und ist seinem Kapitalkonto zum Stand 1.1.2016 zuzuschreiben.

§ 10 Dauerschuldverhältnisse

Die Gesellschaft ist aus längerfristigen Verträgen (Miet- und Pachtverträge, Versicherungsverträge, Leasingverträge) verpflichtet. Erwerber und Veräußerer wirken gemeinsam auf die jeweiligen Gläubiger dahingehend ein, dass der Veräußerer aus der Verpflichtung entlassen wird. Soweit dies nicht der Fall ist, haben die Erwerber den Veräußerer für jeden Fall der Inanspruchnahme so zu stellen, als sei der Veräußerer nicht mehr Schuldner des jeweiligen Vertragsverhältnisses.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit

der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Parteien Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt; das gleiche gilt im Falle einer Lücke.

§ 12 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und der Durchführung des Vertrages tragen die Erwerber je zur Hälfte. Der Notar wies darauf hin, dass es sich dabei um eine Regelung im Innenverhältnis handelt, die Parteien jedoch als Gesamtschuldner für die Kosten haften.

Der Notar wies darauf hin, dass er über steuerliche Folgen nicht belehren kann und sich die Parteien diesbezüglich an ihren Steuerberater wenden sollten.

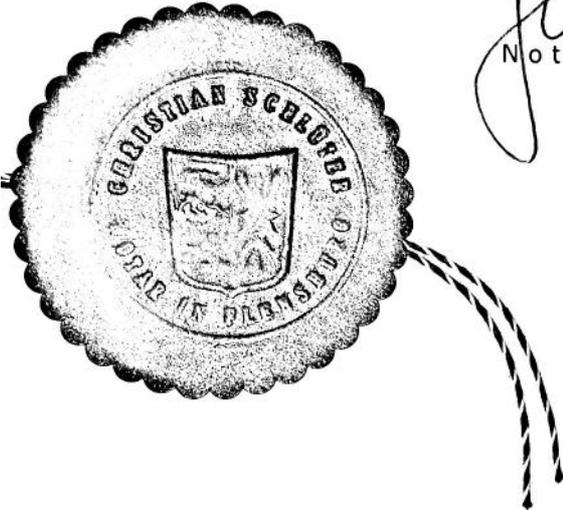
Die in dieser Urkunde vorgenommenen handschriftlichen Zusätze und Änderungen sind während der Beurkundung erfolgt. Die Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

gez. Eric Heinemann
gez. Jan Carstensen
gez. Torben Jensen
LS gez. Schlüter, Notar

Diese Abschrift gibt die Hauptschrift
 einwandfrei und vollständig wieder.

Flensburg, den 13.10.2016

[Handwritten Signature]
 Notar



Blunck, Peter	229	196	17/151	Hansen, Natilie-Wendelin	524	N 1003	22/21	KOHL, Mirko	210	18/	SG 10	Petersen, I
Blunck, Peter	229	142	17/121	Hansen, Peter-Heinrich	398	73	3/31	Kuppe, Justine	3041	N 4085.1	ZPD	Pfeiffer, Ju
		142	26/21	Hansen, Thomas	3018	N 4083	ZPD	Kuske, Martin (Verm.)	605	1	2/60	Plache, Ak
		N 1005	22/43	Hansen, Torben	291	37	4/332	Langefeld, Kim Lena	248	40	4/317	Plache, Ak
				Hartwigsen-Clausen, Karen	466	N 2003	EX 01	Langmeack, Tanja	413	124	2/13	Poggendorf
								Laijans, Birgit	601	N 1019	22/11	Postel-Sch
										220	5/82	Prübyl, Con