



Vor mir, der unterzeichnenden

**Notarin Helga Appel**

mit dem Amtssitz in Bremen

erschienen heute in meiner Geschäftsstelle

**1.) Frau Rechtsanwältin Dorothee R. Schmundt,**

geboren am 27.07.1978,

wohhaft Bismarckstr. 97, 28203 Bremen,

- künftig kurz: die Erschienene zu 1) sowie die Verkäuferin –

hier nicht eigenen Namens handelnd, sondern in ihrer Eigenschaft als Testamentsvollstreckerin über den Nachlass von Frau Elisabeth Agnes Johanne Gildemeister, geboren am 21.03.1926 in Bremen, verstorben am 24.06.2018. Das Testamentsvollstreckezeugnis vom ????? zum Aktz.: Abschrift beigelegt. Die Testamentsvollstreckerin versichert, dass die andere Vertragspartei in keiner besonderen Beziehung zur Erblasserin stand, insbesondere nicht Erbe ist, und dass es sich bei dem heutigen Kaufvertrag um ein voll entgeltliches Geschäft handelt. Insbesondere entspricht der Kaufpreis dem Verkehrswert des Kaufobjekts, der anhand objektiver Umstände (Einhaltung von Angeboten, Heranziehung von Vergleichsobjekten, Bewertung von Dritten) von der Testamentsvollstreckerin ermittelt wurde.

**2.) für die KHAN Grundstücks- & Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Bremen,**

geschäftsansässig Riensberger Str. 56, 28359 Bremen,

eingetragen beim Amtsgericht Bremen unter HRB 30893 HB,

- künftig kurz: sowie die Verkäuferin –

Herr Dr. Walid Khan,

geboren am 11. Dezember 1975,

wohhaft Riensberger Str. 56, 28359 Bremen,

hier nicht für sich handelnd, sondern in seiner Eigenschaft als stets einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB allgemein freier

**§ 1  
Kaufobjekt**

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Bremen ist das nachfolgende zum Nachlass gehörende Wohnungseigentum verzeichnet wie folgt:

**Vorstadt R 95 Blatt 972**

248/10.000 (zweihundertachtundvierzig-zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Vorstadt R, Flur 95, Flurstück 269/5, Zur Munte 6 bis 12, Parkallee 291, 293, 295, Gebäude - und Freifläche zur Größe von 3.628 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung**.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung II enthält folgende Eintragung:

Ifd. 2: Testamentsvollstreckung ist angeordnet.

Abteilung III enthält folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 4: 10.000,- DM brieflose Grundschuld für die Stadtgemeinde Bremen.

Eingetragene Eigentümer: Susanne Meyer, Sibylle Gottschewski und Gabriele Keck in Erbgemeinschaft.

2. Im Grundbuch des Amtsgerichts Bremen ist außerdem das nachfolgende zum Nachlass gehörende Teileigentum verzeichnet wie folgt:

**Vorstadt R 95 Blatt 985**

12/10.000 (zwölf-zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Vorstadt R, Flur 95, Flurstück 269/5, Zur Munte 6 bis 12, Parkallee 291, 293, 295, Gebäude - und Freifläche zur Größe von 3.628 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Garage**.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung II enthält folgende Eintragung:

Ifd. 2: Testamentsvollstreckung ist angeordnet.

Abteilung III enthält keine Eintragungen.

Käuferin angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte. Ansprüche und Rechte der Käuferin wegen eines Sachmangels des Kaufobjekts sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferin handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz wegen Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn sie von der Verkäuferin zu vertreten sind.

4. Die Verkäuferin versichert, dass keine ihr bekannten, den Bestand oder die Benutzung des Kaufobjekts einschränkenden behördlichen Verwaltungsakte bestehen und das Kaufobjekt keiner Wohnungsbindung unterliegt.
5. Das Kaufobjekt wird frei von Miet-, Pacht- und anderen Nutzungsberechtigungen geliefert.
6. Das Kaufobjekt wird frei von Belastungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs geliefert, soweit nicht nach diesem Vertrag (Vormerkung) und gegebenenfalls zu seinem Vollzug von den Parteien vereinbarungsgemäß eine Belastung bewilligt und beantragt wird. Die Vertragsparteien beantragen die **Lösung des Grundpfandrechts III/4** (Blatt 972). Die Vertragsparteien beantragen und bewilligen außerdem die **Lösung des in Abteilung II lfd. Nr. 2 jeweils eingetragenen Testamentsvollstreckervermerks nach Vollzug der Auflassung**, da das Wohnungs- und Teileigentum sodann nicht mehr als Nachlassgegenstand der Verwaltung der Vollsteckerin unterliegt sowie für den Fall der zwischenzeitlichen Eintragung nicht übernommener Belastungen in allen Abteilungen schon jetzt die Lösung solcher Rechte und beauftragen die Notarin, die erforderlichen Löschungsunterlagen einzuholen. Die Löschungen erfolgen zugunsten der Käuferin
7. Die Käuferin tritt in die Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft ein, namentlich auch hinsichtlich der Rücklagen, der Vereinbarungen über die Verwaltung und der bisher gefassten Beschlüsse. Sie ist darauf hingewiesen, dass solche Beschlüsse, soweit nicht angefochten, für sie verbindlich sind.
8. Teilungserklärung mit Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheit und Anlagen gemäß Grundbuch (§ 1) sind gemäß der Belehrung der Notarin Bestandteil der heutigen Vereinbarungen. Die Verkäuferin übergibt der Käuferin Kopien dieser Unterlagen soweit vorhanden und weist auf die Einsichtnahme im Grundbuch hin. Beide Vertragsparteien erklären, dass die Teilungserklärung ihnen bekannt ist und dass sie auf Verlesung und Beifügung zu der heutigen Niederschrift ausdrücklich verzichten. Soweit Bestimmungen der Teilungserklärung nicht Inhalt des Teileigentums geworden sind, übernimmt die Käuferin alle hierin enthaltenen Verpflichtungen und verpflichtet sich ihrerseits, diese Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
9. Verwalterin des Objekts Gies Wohnbau GmbH Co. KG, Langenstr. 36, 28195 Bremen.

a) Die Eigentumsvormerkung zugunsten der Käuferin ist im Grundbuch eingetragen.

b) Der Notarin liegen alle Unterlagen vor, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Eigentumsvormerkung für die Käuferin eingetragen wurden und von der Käuferin nicht übernommen werden. Diese Unterlagen liegen auflagenfrei vor oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht.

Die Notarin wird ersucht, den Beteiligten den Eintritt dieser Voraussetzungen und den Inhalt von Zahlungsauflagen mitzuteilen. Zinsen sind nur bei Zahlungsverzug zu entrichten. Die Zehn-Tage-Frist beginnt mit der Mitteilung der Notarin, wenn die Käuferin nicht zuvor anderweitig Kenntnis erlangt hat, nicht jedoch vor dem 20. April 2020; **Zahlungsziel: 30. April 2020**.

Vollstreckbare Ausfertigung, soweit zugelassen, darf erteilt werden gemäß dem Inhalt des Mitteilungsschreibens der Notarin, im Übrigen ohne weitere Nachweise.

4. Um die Lastenfreiheit sicherzustellen, wird folgendes vereinbart:

Käuferin und Notarin brauchen nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängt, berechtigt sind. Soweit solche Auflagen reichen, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung, nicht durch sonstige Leistungen an die Verkäuferin oder an Dritte bezahlt werden. Die Notarin wird unwiderruflich bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für alle Vertragsteile entgegenzunehmen und zu verwenden, bei Bestellung von Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises auch zugunsten der Grundschatzgläubiger. Alle Rechte und Ansprüche, die mit den zu beseitigenden Belastungen des verkauften Grundbesitzes zu tun haben, werden schon jetzt auf die Käuferin übertragen; diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist.

5. Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das

**Konto der Verkäuferin:**

**IBAN: DE37 2905 0101 0010 6485 17.**

6. Um die Verkäuferin zu sichern, wird folgendes vereinbart:

a) Die Notarin soll die Erklärungen zum Eigentumsübergang dem Grundbuchamt erst vorlegen, wenn die Verkäuferin ihr schriftlich mitgeteilt hat oder gleichwertig nachgewiesen ist (Gutschriftbestätigung der zu 5) benannten Bank, zu der die Verkäuferin bevollmächtigt ist ausreichend), dass der Kaufpreis bezahlt ist. Eine frühere Vorlage ist nur gemäß schriftlicher Mitteilung der Verkäuferin gestattet. Bis dahin sind Ausfertigungen und bedauhbare Abschriften nur ohne Angabe

1. Die Lieferung (Übergabe) des Kaufobjektes erfolgt am **01. Mai 2020**, vollständige Leistung der Käuferin (Kaufpreiszahlung) vorausgesetzt.

2. Die mit dem Grundstück verbundenen Rechte, Nutzungen, Pflichten und Gefahren sowie die daran haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben gehen vom Lieferungstag an auf die Käuferin über. Dasselbe gilt für die Rechte und Pflichten aus dem Miteigentümerverhältnis.

3. Die Parteien sind sich einig, dass die weitere Abwicklung und der Abschluss des laufenden Rechnungsjahres mit der Eigentümergemeinschaft bis zur Lieferung von der Verkäuferin vorgenommen wird, dass Verrechnungsstichtag zwischen den Vertragsparteien der Lieferungstag ist, dass die notwendigen Zahlungen im Hausgeld enthalten sind, dass etwaige Nachschusspflichten von der Käuferin zu tragen sind, wie sie im Gegenzug etwaige Gutschriften erhält. Die Instandhaltungsrücklagen stehen dagegen der Käuferin zu. Die Verkäuferin versichert, dass ihr von uneinbringbaren Zahlungsrückständen anderer Miteigentümer gegenüber der Gemeinschaft nichts bekannt sei.

4. Die über das Kaufobjekt laufenden Versicherungsverträge hat die Verkäuferin bis zum Tage der Eigentumsumschreibung aufrechtzuerhalten. Die Parteien sind sich einig, dass die Versicherung Angelegenheit der Eigentümergemeinschaft und Bestandteil des Hausgeldes ist.

5. Die Verkäuferin bevollmächtigt die Käuferin zur Vertretung in allen Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft mit Wirkung vom Lieferungstag an.

6. Die Verkäuferin übergibt der Käuferin die das Kaufobjekt betreffenden, in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen, dabei auch eine Kopie des beim Verwalter hinterlegten gültigen Energieausweises. Die Verkäuferin schuldet keinen hiernach empfohlenen oder erforderlichen Zustand der Kaufsache.

## § 5 Hinweise, Belehrungen

1. Die Notarin hat den Grundbuchauszüge vom 21.01. bzw. 24.01.2020, die nach nochmaliger Einsicht dem aktuellen Stand entsprachen, mit den Erschienenen erörtert. Die Notarin hat die den Grundbucheintragungen zugrunde liegenden Urkunden, den amtlichen Lageplan, das Altlastenregister und sonstige baurechtliche Unterlagen nicht eingesehen. Die Notarin hat zudem darauf hingewiesen, dass grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die insbesondere für Bauvorhaben von Bedeutung sind, sich aus Eintragungen im bei der Notarin eingesehenen Grundbucheintragungen ergeben.

Zum Eigentumsübergang erklären die Vertragsparteien folgende Auflassung:

Diese Erklärungen sind in der Anlage zu dieser Urkunde enthalten. Diese Anlage, die verlesen und unterzeichnet werden wird, bildet einen Bestandteil der Urkunde.

**§ 7**  
**Vormerkung**

1. Die Verkäuferin bewilligt und die Käuferin beantragt die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung für die Käuferin an rangbereitester Stelle im Grundbuch.
2. Die Käuferin bewilligt und beantragt schon jetzt, diese Vormerkung gleichzeitig mit der Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch wieder zu löschen, es sei denn, dass Zwischeneintragungen erfolgt sind oder Zwischenanträge vorliegen, an denen sie nicht mitgewirkt hat.

Sie bewilligt ferner die Löschung der Vormerkung für den Fall, dass die Verkäuferin wirksam von einem etwaigen Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht hat und wenn sichergestellt ist, dass etwa gezahlte Kaufpreisraten zur Rückzahlung an die Käuferin zur Verfügung stehen, was das Grundbuchamt nicht nachzuprüfen hat.

**§ 8**  
**Kosten**

1. Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten einschließlich der Kosten von öffentlichen Genehmigungen sowie von Treuhandaufträgen trägt die Käuferin, ausgenommen jedoch die von der Verkäuferin zu tragenden Kosten für Löschungen nicht zu übernehmender Belastungen und insoweit erteilter Treuhand- und Vollzugsaufträge. Die Käuferin trägt ferner etwa entstehende Grunderwerbsteuer und ist verpflichtet, diese unverzüglich nach Vorliegen des Bescheides zu bezahlen.
2. Die Notarin wies auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsparteien im Außenverhältnis für Gebühren, Steuern und sonstige Kosten dieses Vertrages hin

Von dieser Vollmacht darf nur gegenüber der beurkundenden Notarin oder deren amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht ist nicht rechtlicher Bestandteil dieses Vertrages; sie bleibt auch dann bestehen, wenn dieser Vertrag rechtsunwirksam werden sollte. Die Vollmacht soll durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschen. Für die Beauftragung der Bevollmächtigten werden keine Kosten berechnet. Die Bevollmächtigten werden, soweit gesetzlich zulässig, von jeder Haftung freigestellt; die Haftung der Notarin bleibt unberührt. Die Vollmacht kann nur von den beiden Vertragsparteien gemeinsam widerrufen werden; sie erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf die Käuferin.

### **§ 10 Mitwirkung der Verkäuferin bei der Bestellung von Grundschulden (Finanzierungsvollmacht)**

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten von Kreditinstituten mit Niederlassung in Deutschland als derzeitige Eigentümerin mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen vereinbart und wiedergegeben oder durch Bezugnahme auf diese Urkunde dokumentiert werden:

a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Käuferin 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 dann gelten sie für und gegen die Käuferin als neue Sicherungsgeberin.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten auf das Konto der Verkäuferin.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Die Käuferin verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch ...

Die Vertragsparteien geben an, dass der vorliegende Kaufvertrag in Folge der Vermittlung der Firma Ungruh Immobilien, Riensberger Str. 37, 28213 Bremen, zustande gekommen ist. Die Käuferin erklärt, sie hätte mit der Maklerfirma Ungruh Immobilien einen Vertrag geschlossen, aus dem sich wegen der Vermittlung der Maklerfirma ein Anspruch auf Provision in Höhe von 14.875,- € inkl. 19 % MwSt. gegen die Käuferin ergebe.

Die Notarin wird angewiesen, der Maklerfirma eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages zuzusenden.

**Vorstehende Niederschrift einschließlich der Anlage wurde den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen sowie der Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben:**

**Anlage  
zur UR-Nr. ???/2020**

Erklärungen zum Eigentumsübergang gemäß Kaufvertrag  
der Notarin Helga Appel in Bremen  
vom 21. Februar 2020

---

