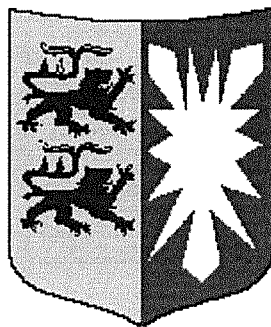


Auszugsweise Abschrift

Urkundenrolle Nr. 28 /2018



*Verhandelt
zu Niebüll*

am 15.01.2018

*Vor der unterzeichneten Notarin Dr. Anne Marleen Stodian
in Niebüll*

erschieden heute

- 1.) Herr Carsten Uwe **von Ozenski**, geb. am 12.10.1962,
wohnhaft in Dänemark, Hojbjergsvej 13, 6780 Skaerbaek
ausgewiesen durch gültigen Reisepass;

- nachstehend Eigentümer genannt -

für

- 2.) Frau Britta **von Ozenski**, geb. am 31.03.1961,
wohnhaft Zum guten Hirten 12, 48155 Münster

- nachstehend Erwerberin genannt -

die Notarfachwirtin Andrea Lorenzen
persönlich bekannt, dienstansässig Gather Landstraße 67, 25899 Niebüll

mit dem Versprechen, eine Genehmigungserklärung nachzureichen, ohne hierfür persönlich
zu haften.

Die Beteiligten verneinten auf Befragen der amtierenden Notarin eine Vorbefassung gemäß
§ 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.

Keine Vertragspartei handelt bei Abschluss dieses Vertrages in Ausübung einer gewerblichen oder
selbständigen beruflichen Tätigkeit und damit als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines

Erbaueinandersetzungsvertrages

§ 1 Gegenstand

Die Beteiligten zu 1.) und 2.) sind Geschwister. Sie sind gemeinschaftlich Erben nach ihrer gemeinsamen Mutter Anita von Ozenski gemäß Erbschein des Amtsgerichts Münster 26 VI 272/14 vom 10.11.2014.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Eigentumswohnung

Grundbuch von	Blatt Nr.	Bestands- verzeichnis Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Berlin Charlottenburg	11748	1	Charlottenburg	14	1/3	2517

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude Akazienallee 47, 49, gelegenen Wohnung Nr. 6.

Postanschrift: Akazienallee 47/49, 14050 Berlin-Charlottenburg

§ 2 Veräußerung

Die Beteiligten heben die Erbengemeinschaft hiermit auf. Der Beteiligte zu 1.) veräußert den ihm gehörenden Erbanteil an seine Schwester, die Beteiligte zu 2.).

Der Erwerb erfolgt ohne Zubehör.

Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.

Die Teilungserklärung vom 16.11.1959 ist den Beteiligten bekannt. Sie verzichten gemäß § 13 a BeurkG auf das Vorlesen und Beifügen zu dieser Urkunde.

Die Erwerberin erkennt die der Wohnanlage zugrunde liegende Gemeinschaftsordnung an und übernimmt die sich hieraus für ihn sowie sein Sondereigentum ergebenden – auch nur schuldrechtlich wirkenden – Verpflichtungen und Beschränkungen. Sie tritt mit allen Rechten und Pflichten anstelle des Eigentümers in die Wohnungseigentümergeinschaft ein. Hierzu erklärt die Erwerberin, dass sie sich durch Aushändigung der aktuellen Gemeinschaftsordnung sowie Einsicht in die Versammlungsniederschriften über den Inhalt der bestehenden Vereinbarungen und der gefassten Beschlüsse informieren konnte.

Der Eigentümer versichert, dass ihm anderweitige Regelungen der Eigentümergeinschaft nicht bekannt sind.

Die bisher gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und die in den Grundakten befindliche Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sind für den Erwerber unabhängig von seiner Kenntnis verbindlich. Der Notar hat diese nicht überprüft. Er riet dem Erwerber, vor dem Kauf die Gemeinschaftsordnung und die Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft durchzusehen.

§ 3 Gegenleistung

Die Übertragung erfolgt als Teil einer Erbaueinandersetzung beim Amtsgericht Sonderburg.

§ 4 Grundbuch

Die beurkundende Notarin hat den Grundbuchinhalt nicht festgestellt.

Die Beteiligten entbinden die Notarin trotz ausdrücklicher Belehrung über die damit verbundenen Gefahren von der Verpflichtung zur Einsicht und bitten um sofortige Beurkundung.

Es liegt jedoch ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.10.2016 vor. Die Beteiligten erklärten, dass nach dem 11.07.2016 keine weiteren Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sind.

Nach diesem Grundbuchauszug sind im Grundbuch folgende Belastungen eingetragen:

Abt. II:

Nr. 4: Nießbrauch für Anita von Ozenski, löschbar bei Todesnachweis

Nr. 5: Nießbrauch für Britta von Ozenski, löschbar bei Todesnachweis

Nr. 7: Erbanteil des Beteiligten zu 1.) gepfändet für Kosteneinziehungsstelle der Justiz

Abt. III:

Nr. 3: 80.000,00 € Grundschuld für Britta von Ozenski

Nr. 5: 3.122,15 € Zwangssicherungshypothek am Anteil Heinz von Ozenski zugunsten Rechtsanwalt
Rainer W. Menthel, Berlin

Nr. 6: 1.341,46 € Anteil Heinz von Ozenski: Zwangssicherungshypothek für Carsten von Ozenski

Die bei den Grundpfandrechten angegebenen Beträge sind jeweils nur Nennbeträge ohne Rücksicht auf die tatsächliche Valutierung.

Übernommen werden die oben aufgeführten Belastungen mit allen sich daraus ergebenden Pflichten.

§ 5 Gewährleistungsausschluss

1. Haftungsausschluss

Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich um ein ca. 58 Jahre alte Eigentumswohnung im altersentsprechenden Abnutzungszustand handelt.

Die Erwerberseite kennt den altersbedingten Zustand der Wohnung. Als Ergebnis der Vertrags- und Kaufpreisverhandlungen besteht Einigkeit darüber, dass Ansprüche und Rechte der Käuferseite wegen etwaiger Sachmängel ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferseite handelt vorsätzlich. Die Notarin hat über die Rechtswirkungen dieser Vereinbarung und über die Abweichungen zur gesetzlichen Regelung informiert.

Alle Beteiligten erklären auf Befragen durch die Notarin, dass sie außer den beurkundeten Vereinbarungen bisher weder schriftlich noch mündlich weitere Absprachen getroffen haben. Über die Reichweite des Beurkundungserfordernisses nach § 311 b BGB und die Rechtsfolgen bei dessen Mißachtung hat die Notarin belehrt.

2. Garantie

Die Eigentümerseite garantiert, dass

1. ihr von dem Vorhandensein von Asbestbelastung, Schwamm-, Fäule- oder Hausbock und Befall von umweltschädigenden Stoffen nichts bekannt ist,
2. ihr Bodenverunreinigungen, deren Beseitigung nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) verlangt werden kann, nicht bekannt sind,
3. dass alle für den gegenwärtigen Ausbauzustand erforderlichen Baugenehmigungen, auch für genehmigungspflichtige Nebengebäude, vorliegen, die vorhandene Bebauung eingemessen und die Einmessungskosten bezahlt sind, und keine Denkmaleigenschaft vorliegt, und
4. dass Rückstände an Grundsteuern, Grundlasten und Grundabgaben, für die der Grundbesitz haftet, nicht bestehen.

§ 6

Besitzübergabe, Mietübergang

Die Besitzübergabe erfolgt heute.

Der Veräußerer hat bis zur Übergabe für die gewöhnliche Instandhaltung des Gegenstandes zu sorgen. Der Veräußerer hat alle in seinem Besitz befindlichen Grundstückspapiere dem Erwerber bis zum Übergabetag auszuhändigen, behördliche Bescheide im Original.

Nutzungen und Lasten, die Gefahr, die Verkehrssicherungspflicht, Steuern, Versicherungsprämien und öffentliche Abgaben gehen von diesem Tage auf die Erwerberseite über. Soweit Zahlungen bereits erfolgt sind, muss eine interne Rückerstattung an die Eigentümerseite erfolgen.

Ab Besitzübergabe tritt der Veräußerer Ansprüche aus objektbezogenen Versicherungen an den dies annehmenden Erwerber ab. Vor Gefahrübergang tritt in einem Schadensfall die Versicherungssumme an die Stelle des beschädigten Gegenstandes. Der Vertrag bleibt also trotz eines Schadensfalles voll wirksam.

Der Veräußerer garantiert, dass der Vertragsgegenstand zum gleitenden Neuwert und nicht unterversichert ist und keine Prämienrückstände bestehen.

Der Erwerber übernimmt für die Zeit ab Besitzübergang alle Rechte und Pflichten des Eigentümers gegenüber Eigentümergemeinschaft und Verwalter, soweit es um den Vertragsgegenstand geht. Alle Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft und an den Verwalter sowie alle entsprechenden Rückvergütungen für das laufende Wirtschaftsjahr werden zwischen Erwerber und Eigentümer in dem Verhältnis geteilt, in welchem die Zeitspanne des laufenden Wirtschaftsjahres vor dem Besitzübergang zur Zeitspanne des laufenden Wirtschaftsjahres nach dem Besitzübergang steht, und zwar unabhängig davon, wann die zu bezahlende Leistung erbracht oder beschlossen worden ist.

Wird der Eigentümer oder der Erwerber für Schulden der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten nach § 10 Abs. 8 WEG in Haftung genommen, so haftet im Innenverhältnis alleine der Eigentümer, soweit die Gegenleistung des Gläubigers vor Besitzübergang erbracht wurde, und alleine der Erwerber, soweit sie ab Besitzübergang erbracht wurde.

Soweit außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen, die bis zum heutigen Tage beschlossen sind, den Erwerber mit einem Betrag treffen, der höher ist als die auf ihn übergehende Instandhaltungsrücklage, hat der Eigentümer den Erwerber hiervon freizustellen.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Erwerber, vom Besitzübergang an, alle Rechte wahrzunehmen, die mit dem Vertragsgegenstand verbunden sind, insbesondere das Recht, in der Eigentümerversammlung

abzustimmen. Sollte eine Bevollmächtigung nach der Gemeinschaftsordnung nicht zulässig sein, wird der Eigentümer sein Stimmrecht entsprechend den Wünschen des Erwerbers ausüben.

Miet- oder Pachtverhältnisse für den Vertragsbesitz bestehen nach Angabe der Eigentümerseite mit Herrn Gajewski.

Dieses Vertragsverhältnis ist der Erwerberseite inhaltlich bekannt. Die Erwerberseite tritt in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein.

§ 7

Verzicht auf Eintragung einer Vormerkung

Die Beteiligten verzichten auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, obwohl die Notarin sie darüber belehrt hat, dass bis zum Eingang der Auflassung beim Grundbuchamt noch Verfügungen über den Vertragsgegenstand sowohl durch die Verkäuferseite als auch durch Dritte möglich sind, welche die Rechte des Erwerbers beeinträchtigen oder ausschließen können, insbesondere eine weitere Veräußerung, die Eintragung von Sicherheitshypotheken, eine Insolvenzeröffnung oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter.

§ 8

Auflassungserklärung

- Im Original erfolgt hier die Auflassung. –

§ 9

Bevollmächtigung zur Abgabe von Erklärungen

1.) Vollmachtserteilung

Wir bevollmächtigen hiermit die jeweiligen Angestellten der amtierenden Notarin, sämtlich geschäftstätig Gather Landstraße 67, 25899 Niebüll, jede für sich allein, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen einschließlich Identitäts-, Ergänzungs- und Berichtigungserklärungen gegenüber Gericht und Behörden abzugeben und für uns die Auflassung vor der Notarin zu erklären, zu ergänzen oder zu wiederholen.

2.) Umfang der Vollmacht

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, den Vertragsgegenstand grundbuch-, kataster- und flächenmäßig abweichend und ergänzend zu diesem Vertrag zu bezeichnen. Die Bevollmächtigung gilt ausdrücklich auch für die Erteilung von Löschungsbewilligungen und Rangrücktrittserklärungen. Sie erstreckt sich auf alle erforderlichen Erklärungen, die mit der Rückabwicklung des Vertrages zusammenhängen, wobei dem Grundbuchamt die Voraussetzungen für die Rückabwicklung nicht nachgewiesen zu werden brauchen.

3.) Dauer und Einschränkungen der Vollmacht

Die Vollmacht ist unwiderruflich, gilt über den Tod hinaus und wird mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Von dieser Vollmacht kann nur bei der beurkundenden Notarin oder ihrem amtlichen Vertreter Gebrauch gemacht werden.

**§ 10
Kosten und Steuern**

1. Die Kosten dieses Vertrages, seiner Durchführung und die Grunderwerbssteuer trägt die Erwerberin.
2. Die Notarin wird ermächtigt, die Kosten der Verwalterzustimmung für Rechnung des Erwerbers zu begleichen. Der Erwerber verliert dadurch nicht einen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft auf Übernahme dieser Kosten.

Der Verkehrswert der Wohnung beträgt 20.000,00 € (gem. Verkehrswert vom 9.9.2013, 10.000 €).

**§ 11
Notarhinweise**

Die Notarin wies die Beteiligten darauf hin, dass

- 1.) das Eigentum an dem Grundvermögen erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht,
- 2.) die Beteiligten kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch für die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer haften,
- 3.) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen, insbesondere die Kaufpreishöhe zutreffend angegeben sein muß, und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist,
- 4.) eventuell Zweitwohnungssteuer fällig werden kann,
- 5.) die Notarin hinsichtlich der steuerlichen Folgen dieses Vertrages mit Ausnahme der Hinweise auf die Grunderwerbsteuer und der Einkommenssteuerpflicht von Veräußerungsgewinnen keine Beratung erteilt hat,
- 6.) der Mieter zum Vorkauf nach § 577 BGB berechtigt ist, wenn vermietete Wohnräume, an deren nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft werden und dass die Mitteilung der Verkäuferseite oder der Käuferseite über den Inhalt des Kaufvertrages mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden ist. Die Verkäuferseite erklärt hierzu, nach Belehrung über die rechtlichen Voraussetzungen, dass ein solches Vorkaufsrecht nicht besteht.
- 7.) die Wirksamkeit des Vertrages von der nachträglichen Genehmigung der Vertretenen abhängt,
- 8.) Einkommensteuer anfallen kann,
 - a) wenn ein gewerblicher Zwischenhandel vorliegt, insbesondere wenn mehr als 3 Objekte innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren entgeltlich veräußert werden,
 - b) wenn durch die Veräußerung ein Grundstück aus dem Betriebsvermögen entnommen wird und dadurch stille Reserven aufgedeckt werden,
 - c) wenn ein Veräußerungsgewinn gem. §§ 22, 23 Einkommensteuergesetz erzielt wird, und zwar gegebenenfalls unter Anrechnung von Abschreibungen,
- 9.) der Eigentümer verpflichtet ist, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis heute bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

§ 12 Notarauftrag

Die Notarin wird beauftragt, den Vertrag durchzuführen, Genehmigungsanträge, Löschungsbewilligungen und Pfandentlassungserklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes einzuholen und entgegenzunehmen und erforderlichenfalls Rechtsmittel gegen ablehnende Bescheide oder Auflagen einzulegen. Teilvervollzug dieser Urkunde ist gestattet, soweit dies die Notarin beantragt. Bescheide sind ihm zuzustellen, außer dem Steuerbescheid, der der Käuferseite direkt zugestellt werden soll. Für den Fall der uneingeschränkten Genehmigung verzichten die Beteiligten schon jetzt auf die Zustellung des Beschlusses an sich und auf die Einlegung von Rechtsmitteln. Dem Notar wird von allen Beteiligten Zustellungsvollmacht für alle behördlichen Bescheide im Zusammenhang mit dem Vollzug des Vertrages erteilt.

§ 13 Vertragsänderungen

Wesentliche Änderungen des Vertrages bedürfen der notariellen Beurkundung, andere zumindest der Schriftform.

§ 14 Erklärungen zum Güterstand

Die Wirksamkeit eines Vertrages, durch den ein Ehegatte über einen wesentlichen Teil seines Vermögens verfügt, bedarf bei Zugewinnngemeinschaft der Genehmigung des anderen Ehegatten.

Die Eigentümerseite erklärt:

- Ich bin verheiratet.
- Meine Vertragsleistung stellt nicht mein Vermögen im Ganzen dar.

Die Erwerbenseite erklärt:

- Ich bin nicht verheiratet.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Lücke enthält. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt bedacht hätten.

2. Abschriften und Ausfertigungen

Die Vertragsparteien erhalten folgende Anzahl von Vertragsabschriften:

Empfänger	Anzahl	Versand
Eigentümer		Post – E-Mail
Erwerber		Postl
Gutachterausschuß des Landes Berlin	1	Post
Finanzamt Berlin (Unbedenklichkeitsbescheinigung)	1	Post
Finanzamt Berlin (Schenkungssteuerstelle)	1	Post
Rechtsanwaltsbüro Henningsen& Kaup GbR	1	E-Mail

Benachrichtigt werden:

- Verwalter (Verwalterzustimmung).

Eine elektronisch beglaubigte Abschrift erhält das zuständige Grundbuchamt für die Eigentumsumschreibung.

Die Beteiligten erhalten auf Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde.

Vorstehendes Protokoll wurde den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, um 10.28 Uhr unterschrieben:

gez. Carsten v. Ozenski
gez. Andrea Lorenzen
(L.S.) gez. Stodian, Notarin