

- einseitig beschrieben -

Ergebungsdatum: 23. DEZ. 85

.15 Uhr .15 Min.

..... / .....

..... / .....



# Verhandelt

zu Berlin

am 6. Juni 1985

Vor dem Notar

## Edmund Pattberg

in 1000 Berlin 15, Kurfürstendamm 186

erschien en heute

12-302

1. Herr Wolfgang Kind, Steuerberater, geb. am 10.2.1942,  
i 9.0) geschäftsansässig in 1000 Berlin-Charlottenburg (19),  
Leistikowstr. 2,
2. Herr Rechtsanwalt und Notar Günther Krause,  
9.2) Nürnberger Straße 21 in 1000 Berlin 30,
3. Herr Rechtsanwalt Dr. Michael Schöne,  
9.3) Bundesallee 55, 1000 Berlin 31,
4. Herr Michael Schröder, Geschäftsführer,  
9.4) geschäftsansässig in Berlin 19, Leistikowstr. 2,
5. Herr Dirk Gädeke, Kaufmann,  
geb. am 12.7.1943,  
geschäftsansässig in 1000 Berlin-Charlottenburg  
(15), Kurfürstendamm 224.

Die Erschienenen zu 1., 2. und 5. sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen zu 3. und 4. wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Berliner Personalausweise Nr. 4914187 und 3939860 ausgestellt vom Polizeipräsidenten in Berlin am 19.1.1984 und am 9.3.1979.

Der Erschienene zu 1. erklärte vorab, daß er sowohl im eigenen Namen handele wie in Vollmacht

- a) des Anlagenberaters Jörg Eberhardt, *Eig. 9.1) u.Nr. 204/85 - 27.V.85*  
Griegstraße 29, 1000 Berlin 33,
- b) des Röntgenfacharzt Udo Braun, *Eig. 9.6) - Ed. 182 - u.Nr. 282/85 - 25.6.85*  
Schillerstr. 29, 1000 Berlin 45,
- c) des Zahnarztes Dr. Georg Sikatzis, *Eig. 9.8) u.Nr. 111/85 Dr. V. 28 25.6.85*  
Flietnerweg 5, 1000 Berlin 33,
- d) des Architekten Frank Metz, *Eig. 9.1) - 9.11.85 -*  
Bregenzer Straße 10, 1000 Berlin 15,
- e) des Steuerberaters Axel Schnauck, *Eig. 9.1)*  
Sarrazinstr. 11, 1000 Berlin 41

die mit den Erschienenen zu 1. bis 4. eine Gesellschaft  
bürgerlichen Rechts unter dem Namen

Gesellschaft bürgerlichen Rechts  
Kurfürstendamm 12 - 15

✓  
4.1.1950 (157)

bilden. Der Erschienene zu 1. legt auf ihn lautende  
Vollmachten der Gesellschafter Metz und Schnauck in  
Ausfertigungen vor, von denen beglaubigte Ablichtungen  
zur Protokollanlage genommen werden und verspricht, die  
auf ihn lautenden Vollmachten der restlichen Gesell-  
schafter unverzüglich nachzureichen.

Der Erschienene zu 1. versichert und steht dafür  
ein, daß die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Kurfür-  
stendamm 12 - 15 jetzt nur aus ihm und den von ihm in  
dieser Verhandlung kraft Vollmacht vertretenen Person  
und den Erschienenen zu 2. - 4. besteht.

Der Erschienenene zu 5. erklärte vorab, daß er nachfolgend sowohl im eigenen Namen handele, wie auch als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gädeke & Landsberg GmbH und diese Gesellschaft nicht im eigenen Namen, sondern im Namen der

[ Gädeke & Landsberg GmbH & Co.  
Passage am Kurfürstendamm 13 KG ]

*Handwritten notes:*  
Verkaufsgeschäft - vol. 9  
13 KG  
20000

als persönlich haftende Gesellschafterin.

Der Notar bescheinigt aufgrund heutiger  Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu 96 HRB 23 692, daß die Gädeke & Landsberg GmbH von dem Erschienenen zu 5. als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer vertreten wird.

Der Erschienenene zu 1. und die von ihm vertretenen Mitgesellschafter sowie die Erschienenen zu 2. - 4. - nachstehend als "der Verkäufer"  bezeichnet - und die // Gädeke & Landsberg GmbH & Co. Passage am Kurfürstendamm 13 KG // - nachstehend als "der Käufer" bezeichnet - geschlossen nach Erörterung der Grundbuchlage mit dem Notar aufgrund der Einsicht des Notars in das Grundbuch und die Grundakten am 15. Mai 1985 den nachfolgenden

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

I.

§ 1

Kaufsache

1. Der Verkäufer hat durch Kaufvertrag vom 29. Mai 1984 zu Protokoll des Notars Dr. Vinck, in Berlin, Urkundenrolle Nr. 166 Jahr 1984, einen Kaufvertrag über die im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt-Charlottenburg wie folgt eingetragenen Grundstücke abgeschlossen:

Blatt 12 385

Flur 7 Flurstück 20/29 Hof- und Gebäude-  
fläche Kurfürstendamm 12 - 13, 1000 Berlin 15,  
Größe: 2 302 m<sup>2</sup>;

Blatt 11 003 ✓

Flur 7 Flurstück 17/35 Hof- und Gebäude-  
fläche Kurfürstendamm 14 - 15, 1000 Berlin 15,  
Größe: 1 906 m<sup>2</sup>. ✓

Der Kaufvertrag ist grundbuchlich bisher noch nicht vollzogen.

2. Der Verkäufer verkauft von diesen Grundstücken an den Käufer folgende, noch zu vermessende Trennstücke:

a) vom Grundstück Kurfürstendamm 13

*Blatt 10225*  
eine Teilfläche von ca. 582 m<sup>2</sup> Größe, das in dem zur Protokollanlage genommenen Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-A bezeichnet und in (grüner Farbe) gekennzeichnet ist;

*Fol. 105*

- nachstehend: "Trennstück 1" genannt -

b) von dem rückwärtigen Teil der Grundstücke Kurfürstendamm 12 - 15 eine Teilfläche von ca. 2 258 m<sup>2</sup> Größe, die in dem zur Protokollanlage genommenen Lageplan mit den Buchstaben C-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-ZZ-H-G-F-E-D-C bezeichnet und in roter Farbe gekennzeichnet ist;

*Blatt 11003*

*Erweiterung des Kaufgegenstandes Fol. 6 3 d 2*

- nachstehend: "Trennstück 2" genannt -.

Der zur Protokollanlage 1 genommene Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Trennstücke 1 und 2 werden nachfolgend auch als "die Grundstücke" bezeichnet.

3. Das Trennstück 1 ist zur Zeit mit einem Flachbau bebaut, in welchem sich Einzelhandelsläden befinden. Das Trennstück 2 umfaßt die unbebauten, überwiegend als Kraftfahrzeugeinstellplätze genutzte Hofflächen der Grundstücke Kurfürstendamm 12 - 15 sowie Flächen, auf denen sich zur Zeit Seitenflügel und Anbauten der Vorderhäuser befinden.

- 4 a) Käufer übernimmt Trennstück 1 im vorhandenen Zustand. Die Abräumung vorhandener Gebäude und Gebäudeteile ist die Sache des Käufers, mit Ausnahme des zum Haus Kurfürstendamm 12 gehörenden Kinogebäudes.
- 4 b) Käufer übernimmt Trennstück 2 nach vollständiger Abräumung der darauf befindlichen Gebäude und Gebäudeteile durch den Verkäufer.

§ 2

Belastungen

1. Das Grundstück im Grundbuch von Charlottenburg Blatt 12 385 verzeichnete Grundstück ist in Abt. II zu lfd. Nr. 5 mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Baubeschränkung) nach Maßgabe der Bewilligung vom 1.9.1952 belastet. Das im Grundbuch von Charlottenburg Blatt 11 003 verzeichnete Grundstück ist in Abt. II zu lfd. Nr. 11 mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für das Land Berlin.

2. Soweit diese Grunddienstbarkeiten sich inhaltlich auf die hier verkauften Trennstücke erstrecken, werden sie vom Käufer als nicht wertmindernd und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.
3. Im übrigen werden die Grundstücke frei von Lasten in Abt. II und III der Grundbücher verkauft. Die vorhandenen Belastungen in Abt. III werden aus dem Kaufpreis abgelöst.
4. Der Verkäufer versichert, daß keine Rückstände auf Steuern und öffentliche Abgaben bestehen, für die der jeweilige Grundstückseigentümer haftet, namentlich keine Rückstände auf Grundsteuern und Anliegerbeiträge und keine Hypothekengewinnabgabeschuld. Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, daß solche Rückstände bis zum Zeitpunkt des Lastenwechsels nicht entstehen werden.
5. Der Verkäufer steht dafür ein, daß die Kaufsache im Zeitpunkt des Lastenwechsels von Nutzungsrechten Dritter und jeder tatsächlichen Nutzung durch Dritte frei sein wird. Der Verkäufer steht dafür ein, daß das Grundstück im Zeitpunkt des Lastenwechsels frei sein wird von Nutzungsbeschränkungen und privaten Rechten, die zu ihrem Bestand der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen.

§ 3

Gewährleistungsausschluß

Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für die Güte oder die Beschaffenheit des Baugrundes und für das Vorhandensein und die Richtigkeit von Grenzmarkierungen.

§ 4

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

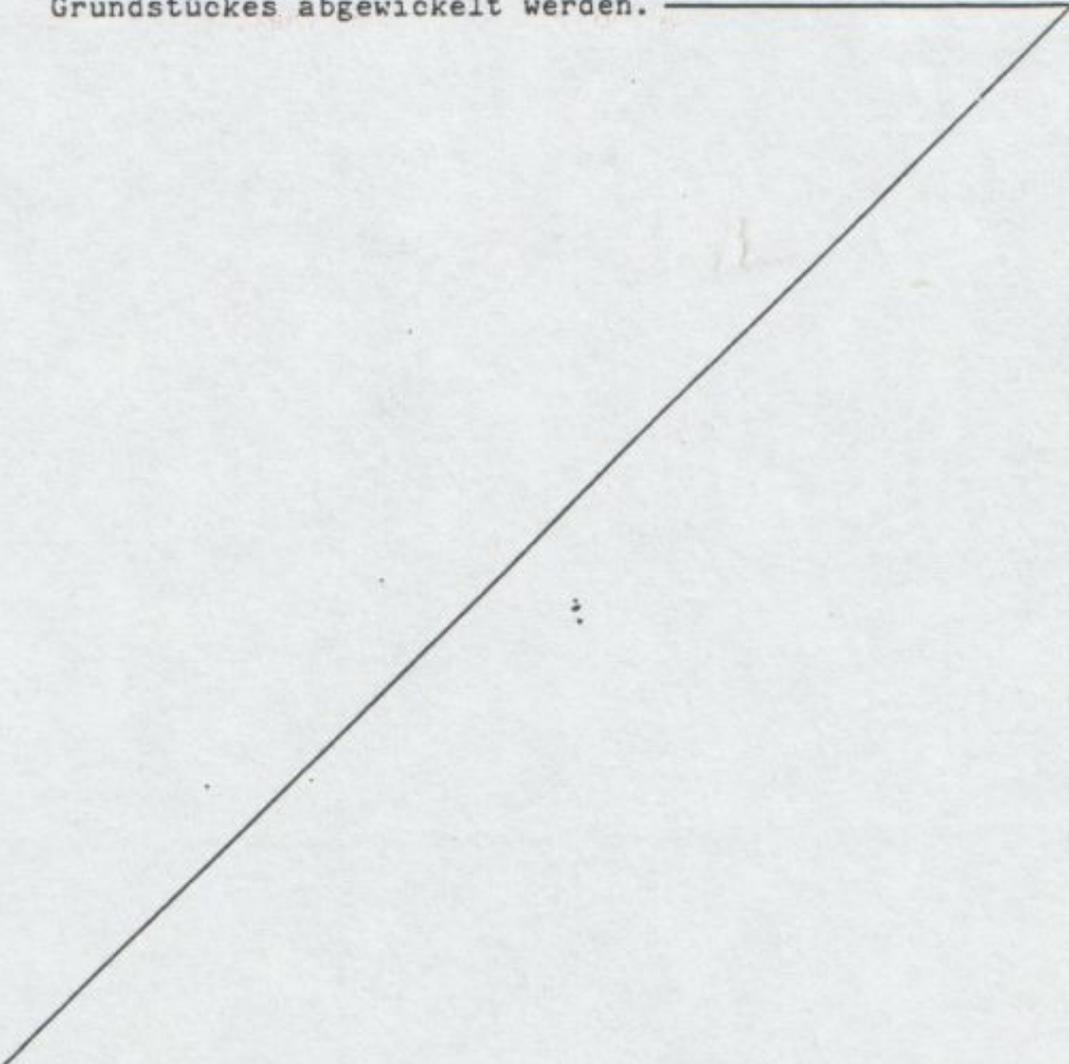
X DM 15 000 000,-- X

(in Worten:-Fünfzehnmillionen-Deutsche Mark).

Der Kaufpreis bleibt unverändert, auch wenn die Vermessung der Grundstücke eine größere oder kleinere Fläche ergeben sollten, als in diesem Vertrag angenommen wird. Mit dem Kaufpreis ist die Freimachung der Grundstücke von Mietern und der vom Verkäufer gemäß § 1 Ziff. 4 zu erbringende Abriß der Gebäudeteile, die sich auf den betreffenden Kaufgrundstücken befinden, abgegolten.

2. Der Käufer zahlt den Kaufpreis unverzüglich nach Übergabe der Grundstücke gemäß nachfolgenden § 5 zu Händen des Notars durch Überweisung durch ein von dem Notar

bei der Berliner Volksbank e.G. zu eröffnendes  
Notaranderkonto. Die Fälligkeit des Kaufpreises hat  
außer der vertragsgemäßen Übergabe der Grundstücke  
zur Voraussetzung, daß Baugenehmigungen zur Bebauung  
der Grundstücke mit Wohn- und Gewerbebauten erteilt  
sind, durch die eine Bebauung bestandskräftig für  
zulässig erklärt wird, die die Merkmale aus der  
Anlage 2 dieser Urkunde aufweist. Wird eine Baue-  
nehmigung mit diesem Merkmal nur für eines der  
Grundstücke oder für Teile davon erteilt, ist vom  
Käufer nur der auf dieses Grundstück entfallende  
Teilbetrag des Gesamtkaufpreises zu entrichten.  
Dieser Kaufvertrag kann danach hinsichtlich dieses  
Grundstückes abgewickelt werden.



3. Dem Verkäufer ist bekannt, daß der Kaufpreis durch Darlehen finanziert wird. Er ist damit einverstanden, daß die Auszahlung der beim Notar hinterlegten Beträge von einem Kreditinstitut durch Auflagen an den Notar davon abhängig gemacht wird, daß zugunsten des Kreditinstitutes Grundpfandrechte eingetragen sind oder werden. Wird der Kaufpreis oder werden Teile des Kaufpreises unter einer solchen Bedingung hinterlegt, ist die Hinterlegungsfrist gemäß vorstehendem Abs. 2 nur gewahrt, wenn innerhalb der Frist
  - a) das geforderte Grundpfandrecht formgerecht entsprechend den Bedingungen des betreffenden Kreditinstitutes bestellt ist;
  - b) die Eintragungsgebühren des Grundbuchamtes bezahlt oder dem Notar übergeben sind, sofern nicht Gebührenfreiheit besteht.
  
4. Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder von Teilen des Kaufpreises in Verzug, ist der Kaufpreis für die Dauer des Verzuges mit 4 % über dem jeweiligen Discontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen, unbeschadet des Rechtes des Verkäufers zur Geltendmachung weiteren Verzugsschadens oder sonstiger gesetzlicher oder vertraglicher Rechte, z. B. des Rücktrittsrechts. Das gesetzliche Rücktrittsrecht steht dem Verkäufer auch im Falle des § 454 BGB zu, dessen Anwendung auf diesen Kaufvertrag mithin ausgeschlossen wird.

5. Der Notar wird angewiesen, den Kaufpreis einschließlich aufgelaufener Zinsen abzüglich der Kosten der Führung des Kontos an den Verkäufer auszuzahlen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen oder deren Eintritt nach Ansicht des Notars gewährleistet ist:
- a) Vorliegen der Negativbescheinigung des zuständigen Planungsamtes über das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes der Gemeinde nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz;
  - b) Vorliegen der Löschungsbewilligungen der Gläubiger von Rechten, die nach diesem Verträge nicht vom Käufer übernommen werden sowie der sonstigen zur Löschung erforderlichen Unterlagen;
  - c) Teilungsgenehmigung und der Katasterunterlagen, die zur Abschreibung der Grundstücke aus dem Bestande der im § 1 dieses Kaufvertrages genannten Grundbücher und zur Übertragung auf zwei neu anzulegende Grundbuchblätter erforderlich sind;
  - d) Eintragung der in Abschnitt II, 2 dieser Vertragsurkunde bewilligten Vormerkung für den Käufer;
  - e) Eintragung zur Sicherung der Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechte in den neu anzulegenden Grundbüchern.
6. Der Notar wird vom Verkäufer beauftragt, die Forderungen eingetragener Gläubiger aus zu löschenden Rechten aus dem Kaufpreis abzulösen. Soweit Teile des Kaufpreises zur Lastenfreimachung des Kaufgrundstückes erforderlich sind, hinterlegt der Käufer den Kaufpreis beim Notar mit der Treuhandaufweisung, den Kaufpreis ausschließlich zur Herbeiführung der in diesem Verträge vereinbarten Lastenfreiheit des Kaufgrundstückes zu verwenden.

§ 5

Übergabe, Lastenwechsel

1. Die Grundstücke werden dem Käufer spätestens am 31. Juli 1986 übergeben. Der Verkäufer ist berechtigt, die Abnahme der Grundstücke zu jedem von ihm gewünschten Zeitpunkt vor dem 31.7.1986 zu verlangen. Er muß die Übergabe jedoch mindestens vier Wochen vorher ankündigen.
  
2. Mit der Übergabe gehen Nutzungen und Lasten sowie die Verkehrsgefahr auf den Käufer über.
  
3. Die Grundstücke sind frei von Rechten Dritter, insbesondere von Rechten von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach der entsprechend § 1 Ziff. 4 dieses Vertrages durchzuführenden Abräumung der zur Zeit darauf noch vorhandenen Gebäudeteile und nach Auflösung der Miet- und Nutzungsverhältnisse und Freimachung der auf dem Trennstück 1 abzureißenden Gebäudeteile zu übergeben. Für das Trennstück 1 müssen dabei sämtliche Mietverhältnisse aufgelöst, Nutzungsverhältnisse beendet und die abzureißenden Gebäudeteile zum Abriß freigemacht sein.

§ 6

Belastungsvollmacht

1. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, die Grundstücke bereits vor der Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten, auch Gesamtgrundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises mit beliebigen Zinsen und beliebigen Nebenleistungen zugunsten von Finanzierungsinstituten nach deren Bedingungen zu Protokoll des amtierenden Notars zu belasten und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück zu unterwerfen. Eine persönliche Schuld wird vom Verkäufer nicht übernommen.

Diese Vollmacht erstreckt sich nicht auf die Übernahme einer persönlichen Verpflichtung weder für aufzunehmende Darlehen noch für Kosten und Nebenleistungen.

Der Notar soll die Eintragung von Grundpfandrechten, die aufgrund dieser Vollmacht bestellt werden, erst beantragen, wenn der Kaufpreis in voller Höhe bei ihm hinterlegt ist, und wenn sichergestellt ist, daß der Notar nach Eintragung des oder der Grundpfandrechte über den hinterlegten Betrag nach Maßgabe dieses Vertrages verfügen kann.

2. Das Grundbuchamt wird ausdrücklich davon freigestellt, das Vorliegen dieser Voraussetzungen für die Belastungsvollmacht zu überprüfen. Die Anweisungen und Bedingungen gelten ausschließlich im Innenverhältnis. Nach außen ist die Belastungsvollmacht unbeschränkt.

3. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Verpflichtungen frei, die sich aus der vorzeitigen Belastung der Grundstücke ergeben sollten. Er hat auf seine Kosten eingetragene Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn dieser Kaufvertrag nicht durchgeführt wird. Der Notar wird für diesen Fall ermächtigt, die Löschungsunterlagen Zug um Zug gegen Rückzahlung der hinterlegten Beträge einzuholen.
4. Sämtliche Auszahlungsansprüche werden bis zur Höhe des Kaufpreises in Höhe von 15 Millionen DM hiermit abgetreten an die Deutsche Kreditbank für Baufinanzierung AG.

## § 7

### Nachbarrechte

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig:
  - a) von der Bauaufsicht geforderte Baulasten zur Absicherung der baulichen Ausnutzung, über Verkehrs- und Zugangsrechte, Leitungsrechte, Fluchtwege, Feuerwehrezufahrten, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen zu bewilligen;
  - b) die erforderlichen oder für die Bewirtschaftung zweckmäßigen Zugangs-, Fahr- oder Leitungsrechte einzuräumen, ferner gegebenenfalls Rechte auf Einrichtung von Müllsammelstellen, Revisionsschächten, Übergabe- und Meßstationen, Fahrstuhlanlagen oder Nottreppen und solche Rechte auf Verlangen durch Grunddienstbarkeiten abzusichern;
  - c) nachbarrechtliche Zustimmungen zu baurechtlichen Dispensen aller Art zu erteilen.
2. Die Kosten, die durch die Bewilligung, die Eintragung in öffentliche Register oder die sonstige Durchführung der im vorstehenden Abs. 1. aufgeführten Maßnahmen entstehen, trägt derjenige Vertragsschließende, zu dessen Gunsten oder auf dessen Veranlassung die Maßnahmen durchgeführt werden.

§ 8

Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung

1. Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Kosten der Vermessung der Grundstücke und der Kosten des Katasteramtes trägt der Käufer im Innenverhältnis zum Verkäufer allein. Zu den Kosten der Vertragsdurchführung gehören auch die Gelderhebungsgebühren des Notars. Mehrkosten, die durch die Auszahlung des hinterlegten Kaufpreises in Teilbeträgen entstehen, trägt der Verkäufer.
2. Der Verkäufer trägt abweichend von vorstehendem Absatz 1. die Kosten der Löschung von Rechten, die nach diesem Vertrage vom Verkäufer abzulösen sind sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit der Ablösung solcher Rechte durch Treuhandaufträge der Gläubiger oder sonstiger berechtigter Dritter entstehen.
3. Die Kosten, die durch die Erteilung von Vollmachten entstehen, einschließlich der Vergütung für Bevollmächtigte und Erstattung von Auslagen von Bevollmächtigten trägt jede vertretene Partei selbst.
4. Am Zustandekommen dieses Vertrages hat kein Makler mitgewirkt.

§ 9

Steuern

Der Käufer trägt die Grunderwerbssteuer. Er verpflichtet sich, die Steuer spätestens bei Anzeige des Verkäufers gemäß § 5 Abs. 1 zu bezahlen.

§ 10

Rücktrittsrechte des Käufers

1. Der Käufer kann von diesem Vertrage zurücktreten, wenn
  - a) feststeht, daß die Teilungsgenehmigung für die Abtrennung der Grundstücke aus dem Bestande der im § 1 genannten Grundbücher nicht oder nur mit wesentlichen Abweichungen von dem als Anlage 1 zur Protokollanlage genommenen Teilungsentwurf erteilt wird;
  - b) die Teilungsgenehmigung Auflagen oder Bedingungen enthält, durch die die wirtschaftlichen oder rechtlichen Grundlagen dieses Vertrages erheblich geändert werden;
  - c) der Abriß der vorhandenen Gebäudeteile nicht oder nur unter Bedingungen und Auflagen genehmigt wird, die den Bauplänen entgegenstehen, die Gegenstand der Voranfrage sind;
  - d) die Baugenehmigungen für die Bebauung der Grundstücke nicht oder nicht im wesentlichen mit den Merkmalen aus der Anlage 2 dieser Vertragsurkunde erteilt werden.
2. Der Rücktritt ist schriftlich zu Händen der beurkundenden Notars zu erklären, der hiermit von dem Verkäufer Vollmacht zur Empfangnahme der Rücktrittserklärung erhält.

II.

Bürgschaft

Der Erschienene zu 5. und der von ihm Kraft Vollmacht vertretene Kaufmann Günter Landsberg verbürgen sich selbstschuldnerisch für die Erfüllung sämtlicher in diesem Kaufvertrag seitens des Käufers eingegangenen Verpflichtungen. Die entsprechende Vollmacht des Kaufmanns Günter Landsberg, die in Ausfertigung vorlag, wurde in beglaubigter Abschrift zur Protokollanlage genommen.

Wegen eines Teilbetrages von 1 500 000,-- DM unterwerfen sich Herr Gädeke und Herr Landsberg wegen der Bürgschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen und weisen den Notar an, dem Verkäufer jederzeit wegen dieses Teilbetrages eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

III.

Grunddienstbarkeit

1. Der Verkäufer räumt dem Käufer an den Gebäuden, die sich nach Abschreibung der mit diesem Vertrag verkauften Grundstücksflächen auf den Restgrundstücken Kurfürstendamm 12 Blatt 12 385 und Kurfürstendamm 14 - 15 Blatt 11 003 befinden ein entgeltliches Dauernutzungsrecht unter Ausschluß des Eigentümers ein. Das Recht erstreckt sich auf sämtliche Räume im Erdgeschoß der Gebäude mit Ausnahme der Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte. Die auf dem als Anlage 3 diesem Vertrag beigelegten Plan rotschraffierten Flächen zeigen den Umfang des Dauernutzungsrechts. Das Recht wird auf unbegrenzte Zeit bestellt. Das Dauernutzungsrecht beginnt mit Übergabe der Räume gemäß nachstehendem Absatz 5. Als Inhalt des Dauernutzungsrechts wird vereinbart, daß der Käufer die ihm überlassenen Räume in jeder für seinen Geschäftszweck zweckmäßigen Form nutzen darf.

2. Der Verkäufer räumt dem Käufer unentgeltlich das Recht ein, vom östlichen Rand des Grundstücks Kurfürstendamm 12 vom Kurfürstendamm aus bis zum herrschenden Grundstück und vom östlichen Rande seines Grundstücks Kurfürstendamm 14 - 15 vom Kurfürstendamm aus Passagen anlegen zu dürfen und zu unterhalten. Die Abmessungen und genaue Lage der Passagenzüge bestimmen sich aus den genehmigten Bauplänen. Ferner räumt der Verkäufer dem Käufer das unbeschränkte Durchgangsrecht, Geh- und Wegerecht insbesondere für den öffentlichen Verkehr ein. Die auf dem als Anlage beigefügten Plan grünschraffierte Fläche, dient einer weiteren Darstellung der mit dem Passage-, Durchgangs- Geh- und Wegerecht belasteten Teile der Grundstücke.
3. Der Käufer kann in den Räumen, an dem ihm das Dauernutzungsrecht eingeräumt worden ist bauliche Veränderungen auf eigene Kosten durchführen, wenn dadurch die Standfestigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Widerspricht die Eigentümerin, der das Vorhaben vor Beginn anzuzeigen ist, so unterwerfen sich die Vertragsschließenden dem Schiedsgutachten eines von der Architektenkammer zu benennenden Sachverständigen.
4. Die Dauernutzungsberechtigte kann an der Straßenseite des Hauses in ganzer Breite unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Stockwerkes Firmenschilder oder Reklamebuchstaben - auch in Leuchtschrift - anbringen.
5. Die überlassenen Räume werden der Berechtigten in dem ungebauten Endzustand übergeben, der der den Vertragsparteien bekannten Planung der Architekten Sypereck und Metz entspricht.
6. Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt der vorbezeichneten Grunddienstbarkeiten - Ziffer 1 und 2 - etwaigen Veränderungen der Bauplanung anzupassen, wenn die endgültige Baugenehmigung vorliegt.
7. Die Grunddienstbarkeiten sollen in den Grundbüchern der Grundstücke Kurfürstendamm 12 - 13 Blatt 12 385 und Kurfürstendamm 14 - 15 Blatt 11 003 an rangerster Stelle eingetragen werden, vorausgesetzt ist die Rangbewilligung der das Gesamtprojekt finanzierenden Bank, jedoch zunächst an rangbereitetester Stelle.

#### IV.

#### Grundbuchanträge, Auflassung

1. Die Parteien erklären die Auflassung wie folgt:  
Käufer und Verkäufer sind sich darüber einig, daß das Eigentum an den in § 1 des vorstehenden Kaufvertrages näher bezeichneten Grundstücken auf den Käufer übergeht. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

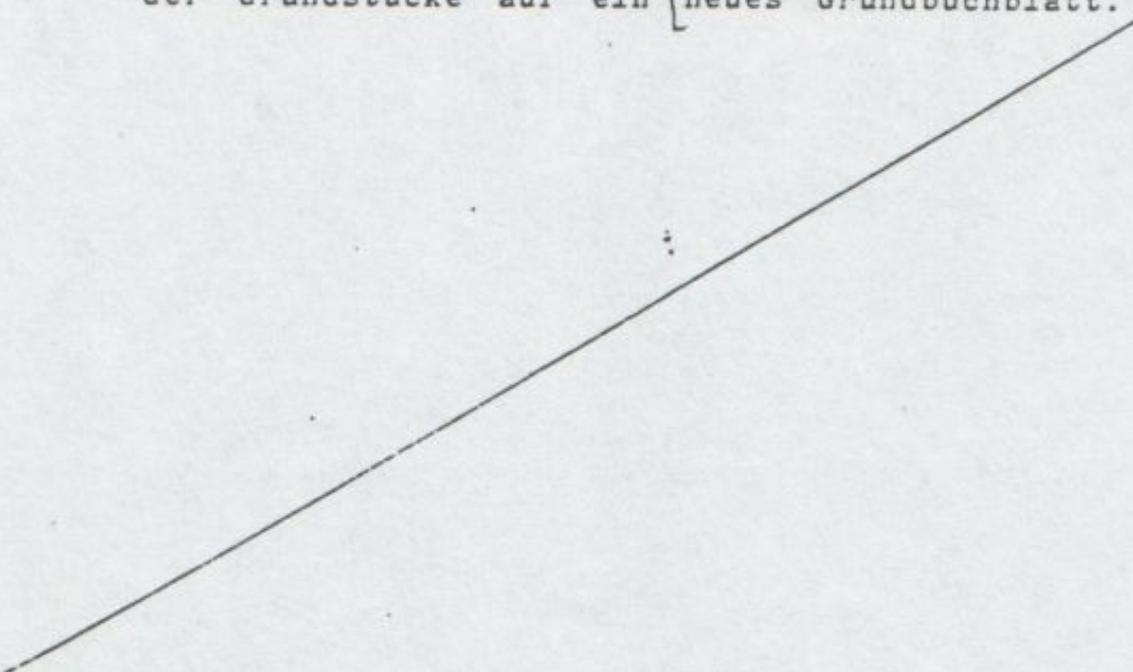
n.9.1  
unzulässig

2. Vormerkung

a) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, für den Käufer zur Erhaltung des Rechts auf Erwerb des Eigentums an den in § 1 dieses Vertrages aufgeführten Grundstücken Vormerkungen einzutragen. R

b) Der Käufer beantragt die Löschung dieser Vormerkungen gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, wenn nicht nach Eintragung der Vormerkung andere Eintragungsanträge beim Grundbuchamt eingegangen sind. Anträge auf Eintragung von Hypotheken und Grundschulden, die der Käufer aufgrund der ihm in diesem Vertrage erteilten Belastungsvollmacht im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung stellt, stehen der Löschung der Vormerkung nicht entgegen. R

3. Der Käufer beantragt die [Abschreibung der Grundstücke frei von Lasten in Abt. III der Grundbücher aus dem Bestande der Grundbücher von Charlottenburg Blätter 12 385 und 11 003 und die Übertragung jedes der Grundstücke auf ein [neues Grundbuchblatt. R



V.

Hinweise des Notars, Durchführungsauftrag und Vollmachten

1. Der Notar belehrte die Beteiligten

- a) über die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises und sonstiger Gegenleistungen; - die Beteiligten versicherten die Richtigkeit und Vollständigkeit der beurkundeten Angaben -;
- b) über das gesetzliche Vorkaufsrecht für die Gemeinde nach §§ 24 ff. Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz, die Vorschriften über die Bodenverkehrsgenehmigung nach § 23 Bundesbaugesetz sowie über Anliegerbeiträge nach §§ 123 ff. Bundesbaugesetz;
- c) darüber, daß zur Eigentumsumschreibung die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer beim Grundbuchamt erforderlich ist, und daß Käufer und Verkäufer für die Zahlung einer etwaigen Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften;
- d) darüber, daß das Eigentum an dem verkauften Grundstück nicht schon mit Abschluß dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Erwerbers übergeht, und daß Eintragungen und Löschungen im Grundbuch von der vorherigen Zahlung der Gerichtskosten abhängig gemacht werden können;

- e) darüber, daß alle Rechte und Pflichten aus bestehenden Miet- und Pachtverträgen von Gesetzes wegen im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den Käufer übergehen;
- f) über die vom Käufer bei der Abwicklung des Kaufvertrages zu erbringende Vorleistung (Übergabe vor Kaufpreiszahlung),
- g) über die Notwendigkeit der Erlangung einer Abrißgenehmigung für die zu entfernenden Gebäudeteile und einer Teilungsgenehmigung für die Abtrennung der Trennstücke aus dem bisherigen Bestand;
- h) über mögliche Rechte von Mietern und anderen Nutzungsberechtigten, die dem Abriß oder der Freimachung der Gebäude entgegenstehen könnten;
- i) darüber, daß für den im § 4 Ziff. 2 angedachten Fall, daß lediglich eine Baugenehmigung für eines der Grundstücke erteilt und der Kaufvertrag nur hinsichtlich dieses Grundstücks vollzogen wird, der Vertrag nur abwickelbar ist, wenn eine zusätzliche Einigung der Parteien über den Kaufpreis erfolgt.

Der Notar erörterte mit den Vertragsparteien die eventuell bestehenbleibenden Belastungen in Abt. II der Grundbücher.

2. Die Kaufvertragsparteien beauftragen den Notar mit der Durchführung des Kaufvertrages. Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach Anträgen des Notars gemäß § 15 GBO erfolgen. Der Notar wird von beiden Parteien ermächtigt, Anträge zum Vollzug dieses Vertrages getrennt oder eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise zurückzunehmen. Der Käufer verzichtet auf sein Recht, die Eigentumsumschreibung selbst zu beantragen.
3. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkungen erst nach Zahlung des Kaufpreises zu stellen. Bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises sind dem Käufer Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieses Vertrages nur auszugsweise ohne den Abschnitt II dieser Urkunde zu erteilen.
4. Die Vertragsparteien erteilen:
  - a) der Bürovorsteherin Sabine Polewacz geb. Börner,
  - b) dem RENO-Gehilfen Gerhard Kromer,beide dienstansässig beim beurkundenden Notar, und zwar jeden von ihnen allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, für sie zum Vollzug dieses Vertrages Eintragungen, Löschungen und Rangänderungen im Grundbuch zu beantragen, die Identitätserklärung abzugeben, erforderlichenfalls die Auflassung zu ergänzen oder zu wiederholen sowie die vorstehend in Abschn. III vereinbarte Grunddienstbarkeit zu bewilligen und zu ändern sowie die Eintragungsbewilligung und den Eintragungsantrag abzuändern und alle Erklärungen abzugeben, die durch Verfügungen des Grundbuchamtes notwendig werden. Der Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeit darf erst gestellt werden, wenn die Erschienenen zu 4. und 5. den Notar schriftlich dazu anweisen.

*1. 10. 1968  
11. 9. 11*

Die Vertragsparteien stellen die Bevollmächtigten von jeder Haftung mit Ausnahme von Fällen grober Fahrlässigkeit und Vorsatz frei. Von dieser Vollmacht darf nur zu Protokoll des amtierenden Notars Gebrauch gemacht werden.

5. Beide Parteien bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Ergänzung und Änderung ihrer Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt, gegenüber Behörden, Ämtern und Privatpersonen, sofern dies zur Herbeiführung der gewünschten Eintragungen im Grundbuch oder anderweitigen Durchführung des Vertrages etwa erforderlich werden sollte.
6. Der Käufer beantragt Befreiung von den Gerichtsgebühren, soweit es sich um Eintragungen im Zusammenhang mit dem Trennstück Nr. 1 handelt und versichert, daß es sich dabei um Geschäfte im Sinne des § 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30.5.1953 handelt.

Das Protokoll ist den Erschienenen von dem Notar / **nebst Anlagen 2**  
 vorgelesen, von d EN Beteiligten  
 ...gt und eigenhändig unterschrieben worden:

*Michael Schreiber*  
*J. Hirt*  
*Dr. Michael Schreiber*  
*P. Hirt*  
*Clas, No. 12*

Ausfertigungen sind erteilt \*)

am	Wem?	Der Notar

...als vollstreckbar, anzugeben.

**Kostenberechnung**

§§ 141, 154 KostO

...wert. DM 15.000.000,

... § 32 ., 36. II . . . . .	DM	37.650,--
... gebühr §§ 58, 59 . . . . .	.	.
... § 150 I . . . . .	.	10,--
... § 146 I . . . . .	.	9.412,50
... Auslagen §§ 136, 152 . . . . .	.	.
... gebühren §§ 137, 152 . . . . .	.	40,80
... ge Auslagen §§ 137 ff . . . . .	.	.
	DM	47.113,30
... steuer (MWSt) .14. & . . . . .	.	6.595,86
zusammen	DM	<u>53.709,16</u>

Pattberg , Notar

