

Kaufvertrag mit Auflassung

Verhandelt

zu Biebesheim am Rhein

am 15. Juni 2020

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

Anja Barth

mit dem Amtssitz in Biebesheim am Rhein,

erscheinen:

1. Frau Merima **Redzepovic**, geb. Hodzic, geb. am 19.12.1987, wohnhaft Jahnstr. 10, 64546 Mörfelden-Walldorf, Identifikationsnummer: 75162935085
2. Herr Alexey **Kaminskiy**, geb. am 01.06.1986, wohnhaft Im Hasengrund 40, 65428 Rüsselsheim, Identifikationsnummer: 89782135042
3. dessen Ehefrau, Frau Nataliia **Kaminska**, geb. Prykhodko, geb. am 28.09.1994, wohnhaft daselbst. Identifikationsnummer: 35510467927

Die Erschienenen zu 1. wies sich aus durch Vorlage ihres serbischen Lichtbildausweises, ^{der sie} die Erschienenen zu 2. wies sich aus durch Vorlage ihres ^{serbischen Bundespersonal ausweises} serbischen Lichtbildausweises und ^{der} die Erschienenen zu 3. wies sich aus durch Vorlage ^{ihres} seines Bundespersonal ausweises, wovon sich die Notarin jeweils eine Kopie für ihre Handakte fertigte. ^{ukrainischen Lichtbildausweise}

Auf Befragen der amtierenden Notarin erklärten die vorstehend genannten Beteiligten, dass weder die amtierende Notarin noch mit der Notarin beruflich verbundene Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand der nachfolgenden Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig waren oder sind. Hinsichtlich der Identität der Personen und des Gegenstandes wurde eine Interessenkollision nach Prüfung nicht festgestellt.

Vorab erklären die Erschienenen auf Befragen der Notarin, dass sie dieses Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließen werden, der weder ihrer etwaigen gewerblichen noch ihrer etwaigen selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.

Die Erschienenene zu 1. ist serbische Staatsangehörige und die Erschienenene zu 3. ist ukrainische Staatsangehörige. Die Erschienenen zu 1. und 3. sind der deutschen Sprache hinreichend mächtig, wovon sich die Notarin durch Unterhaltung mit ihnen überzeugt hat.

Die Erschienenene zu 1. erklärt in Bezug auf § 1365 BGB, dass sie verheiratet ist und im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft lebt, jedoch bei diesem Vertrag nicht über den wesentlichen Bestandteil ihres Vermögens verfügt.

Die Erschienenen ersuchten die Notarin um die nachfolgende Beurkundung und erklärten:

I. Grundbuchstand

Wohnungsgrundbuch von Königstädten Blatt 6390

Bestandsverzeichnis:

506,72/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Königstädten Flur 10, Nr. 891,
Gebäude- und Freifläche, Am Königstädter Hügel 16, 334 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen im Unter- und Erdgeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an den mit SNR 1 bezeichneten PKW-Stellplätzen (SP A und SP B), der mit SNR 1 bezeichneten Terrasse sowie der mit SNR 1 bezeichneten Gartenfläche (im Aufteilungsplan rot umrandet).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6390 bis 6392).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 22.01.2020. *Bew. genommen*

Abteilung I: Eigentümer:

1) Redzepovic, Merima, geb. am 19.12.1987

Abteilung II:

-keine Eintragungen-

Abteilung III:

lfd. Nr. 1

Grundschuld **ohne Brief** für Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, GnR 630); 18 % Zinsen ab Bewilligung; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 24.09.2018 (UR-Nr. 521/2018 K Notar Dr. Michael

Kleuser, Mörfelden-Walldorf); eingetragen am 26.09.2018 in Blatt 2592 und bei Bildung von Wohnungseigentum übertragen am 06.04.2020.
- Gesamthaft besteht in den Blättern 6390 bis 6392 -

Ein elektronischer Grundbuchauszug wurde von der amtierenden Notarin am 15.06.2020 gefertigt, der bei Beurkundung vorlag.

Der Eigentümer erklärt, dass ihm keine zwischenzeitliche Grundbucheintragungen bekannt sind und von ihm auch keine Anträge auf Eintragungen gestellt wurden. Unter Hinweis auf die Gefahren, bestanden die Beteiligten dennoch auf Beurkundung. ~~Die Nachtragsurkunde hat dem Käufer vor Beurkundung vorgelegen. Der Inhalt der Erklärung ist ihm demnach bekannt.~~

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Der Notarin wurde es erlassen, das Baulastenverzeichnis einzusehen. Der Eigentümer versichert, dass ihm keine Baulasten bekannt sind, die zu Lasten des vorgenannten Grundstücks eingetragen sind.

II. Kaufvertrag

Die

~~Der~~ Erschienene zu 1.

- nachstehend als " der Verkäufer " bezeichnet -

verkauft

an die Erschienenen zu 2. und 3.,

- nachstehend als "der Käufer " bezeichnet -

-diesen zu je ½ Anteil zustehend-

den unter Ziffer I. genannten Grundbesitz

- nachstehend als " Grundeigentum " bezeichnet -

mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und Zubehör

zum Kaufpreis von

(i.W. EURO)

unter folgenden Bedingungen:

1. Die Veräußerung erstreckt sich auf das Zubehör des Grundeigentums, soweit dies nicht im Eigentum Dritter steht.
2. Die Übergabe erfolgt an dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Tag.

Das Eigentum geht mit der Eintragung ins Grundbuch, die Gefahr mit der Übergabe auf den Käufer über.

3. Für den angegebenen Flächeninhalt haftet der Verkäufer nicht.

Der Käufer ist nicht verpflichtet, einen etwaigen Mehrgehalt herauszugeben oder wegen desselben einen höheren Kaufpreis zu zahlen.

4. Soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist, wird für die Freiheit des verkauften Grundeigentums von Rechten Dritter gehaftet, nicht aber für die Freiheit von Grunddienstbarkeiten; der Verkäufer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind.

5. Die auf dem verkauften Grundeigentum ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten gehen mit dem Tag der Übergabe auf den Käufer über.

Der Verkäufer erklärt, dass Rückstände nicht bestehen, auch nicht auf die monatlich zu zahlenden Wohngelder und die Instandsetzungsrücklage an die Verwaltung.

6. Das Vertragsobjekt wird in dem Zustand geschuldet, wie es sich bei der letzten Besichtigung am 12.06.20 befand.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Grundeigentum bis zum Tage der Übergabe im bisherigen Zustand zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Das Gebäude wird neu errichtet. Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine Freizeichnung des Verkäufers von einer Haftung wegen Sachmängeln bei neu hergestellten Gebäuden nur im Wege einer Individualvereinbarung möglich, also nicht formularmäßig und auch nur dann, wenn der Ausschluss der Rechte des Käufers mit diesem unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert worden ist.

Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass beide Vertragsteile, als auch der Käufer, die Möglichkeit hatten, ihre Interessen zur Geltung zu bringen und Einfluss auf die Vertragsgestaltung zu nehmen, so dass der wesentliche Inhalt der Vereinbarung auch zur Disposition des Käufers stand.

Der Käufer bestätigt, dass ihm die Möglichkeit gegeben wurde, auf den Inhalt der nachfolgenden Vereinbarung Einfluss zu nehmen, so dass es sich um eine Individualvereinbarung handelt.

Die Vertragsteile haben bezüglich der Rechte des Käufers bei Sachmängeln am Vertragsobjekt Folgendes vereinbart:

Der Verkäufer wird die nach Abnahme festgestellten Mängel schnellstmöglich in angemessener Zeit fachgerecht beseitigen lassen.

Weitere Rechte des Käufers gegen den Verkäufer wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen;

Ansprüche auf Schadensersatz jedoch nur, wenn der Verkäufer nicht vorsätzlich gehandelt hat.

Nach Hinweis auf § 444 BGB versichert der Verkäufer, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objekts einen Hinweis erwarten durfte.

Alle Garantien und Beschaffenheitsvereinbarungen sind in dieser Urkunde vollständig aufgeführt. Weiterhin tritt der Verkäufer alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte wegen Sachmängeln des Bauwerkes am Sondereigentum und am Sondernutzungsrecht sowie des Gemeinschaftseigentums des Vertragsgegenstands gegen die am Bau beteiligten Baufirmen, Handwerker, Lieferanten und Planer, soweit sie ihm zustehen -und auf welchem Rechtsgrund auch immer diese Ansprüche beruhen mögen-, aufschiebend bedingt auf die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.

Sofern dies für das Gemeinschaftseigentum aufgrund bereits vorab erfolgter Abtretung nicht mehr möglich sein sollte, bleiben die Abtretungen im Übrigen wirksam: Die Rechte am Gemeinschaftseigentum werden dann durch die Eigentümergemeinschaft geltend gemacht.

Der Verkäufer steht dafür ein, dass die Abtretbarkeit der Ansprüche nicht durch Vertrag ausgeschlossen ist.

Sollten die beteiligten Baufirmen, Handwerker, Lieferanten und Planer die Mängelbeseitigung sowohl am Sonder- als auch am Gemeinschaftseigentum oder an Sondernutzungsflächen verweigern, oder aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz innerhalb der gesetzlichen Mängelgewährleistungsfrist von 5 Jahren nach Abnahme nicht vornehmen, ist der Verkäufer von seiner Haftung nicht befreit. In diesem Fall lebt der Mängelbeseitigungsanspruch gegenüber dem Verkäufer zugunsten des Käufers wieder auf, d. h. der Verkäufer haftet im Rahmen der gesetzlichen Mängelhaftung (5 Jahre ab dem Tage der Abnahme gemäß BGB).

Die vorstehend genannten Unterlagen werden dem Käufer vom Verkäufer nach Kaufpreiszahlung übergeben. ^{der o.g. Lieferanten} Der Käufer erklärt weiter, dass ihm Fotokopien der vorgenannten Unterlagen rechtzeitig vor Beurkundung zur Verfügung gestellt wurden. Der Verkäufer verpflichtet sich auf jederzeitige Anforderung die Originale der voraufgeführten Unterlagen, für z.B. die Führung eines gerichtlichen Verfahrens zu ermöglichen, zur Verfügung zu stellen. 

Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgegenstand entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde. Der Verkäufer hat am Vertragsgegenstand keine Eigenleistungen erbracht.

Die Notarin hat den Käufer über die eintretenden wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen eingehend belehrt, ihm insbesondere verdeutlicht, dass er

1. den Vorteil der Haftungsbündelung aufgibt, es also mit einer Vielzahl von Anspruchsgegnern zu tun hat,
2. das Risiko der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und des Leistungswillens dieser „Ersatzperson“ trägt,

3. sich zuverlässige Kenntnis vom Inhalt der betroffenen Verträge, dem Zeitpunkt der Abnahme und bisheriger Korrespondenz zu verschaffen hat und
4. den Verkäufer wegen eigener Versäumnisse, etwa Planungsfehlern, nicht in Anspruch nehmen kann.

Dem Käufer ist auch bekannt, dass ohne die Ausschlussvereinbarung der Verkäufer selbst im Regelfall werkvertraglich fünf Jahre haften würde.

Der Haftungsausschluss bzw. die -beschränkung gelten nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit des Verkäufers sowie für Schäden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wobei ein Verschulden ihrer gesetzlichen Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen dem Verkäufer zugerechnet wird.

Diese o.g. Regelungen wurden nochmals ausführlich erörtert und erläutert. Die Parteien wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass diese Regelungen auch richterlicher Inhaltskontrolle unterliegen.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, verborgene schädliche Bodenveränderungen, sowie Abstandsflächen-übernahmen und Baulasten nicht bekannt sind. Ihm ist dabei nach Belehrung durch die Notarin bekannt, dass ihn insoweit eine Aufklärungspflicht gegenüber dem Erwerber trifft.

Die Notarin wies die Beteiligten auf die Möglichkeit hin, dass sie Einsicht in das Altlastenkataster bei der unteren Abfallbehörde sowie eine Überprüfung der Bauleitpläne auf eventuelle Kennzeichnungen selbst vornehmen können.

Die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsobjektes geht mit Übergabe auf den Käufer über. Das Risiko des Unmöglichwerdens der Leistung bis dahin trägt der Verkäufer.

Der Verkäufer hat dem Käufer mit dem Tag der Übergabe auch den Energieausweis zu überreichen.

7. Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die endgültig hergestellt oder für die die Beitragspflicht entstanden ist, trägt der Verkäufer, unabhängig davon, ob sie bereits durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgesetzt worden sind. Der Verkäufer erklärt, dass die bisher angeforderten Anlieger- und Erschließungskosten bereits bezahlt sind. Alle weitergehenden Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen trägt der Käufer ab heute, gleichgültig wann und an wen der Bescheid zugestellt wird.
8. Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzuges, der Auflassung, der Eintragung im Grundbuch sowie die Zahlung der Grunderwerbssteuer belasten den Käufer.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

9. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in **zwei Raten**.

Die **erste Rate** in Höhe von ~~erfolgt binnen ... Tagen ab dem Tag der heutigen Beurkundung.~~ *wurden bereits gezahlt, was Verkäufer hiermit bestätigt.*

Die amtierende Notarin wies den Käufer darauf hin, dass es sich bei der Zahlung der ersten Kaufpreisrate um eine nicht gesicherte Vorleistung handelt, da die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf ihn erst nach Zahlung des gesamten Kaufpreises erfolgt. Unter Hinweis auf die Gefahren, bestanden die Beteiligten dennoch auf Beurkundung.

Die Zahlung der **zweiten Rate** in Höhe von ~~erfolgt bis~~

15.07.20
.....

frühestens jedoch 14 Tage nachdem die Notarin den Vertragsbeteiligten durch einfachen Brief bestätigt hat, dass

- a) die nachstehend bewilligte und beantragte Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Käufers auf dem verkauften Grundeigentum im Grundbuch in Abt. II und III nur nach den in Ziffer I genannten Rechten eingetragen ist, und allenfalls solche Rechte vorgehen, die unter Mitwirkung des Käufers zur Kaufpreisfinanzierung bestellt und eingetragen wurden;
- b) die Lastenfreiheit des Grundeigentums, mit Ausnahme der vom Käufer unter Ausnutzung der nachstehenden Belastungsvollmacht bestellten Grundpfandrechte sichergestellt ist, wobei die Ablösesumme der Grundpfandrechte nicht höher sein darf als der Kaufpreis.

Der Kaufpreis ist bis zu seiner Fälligkeit weder zu verzinsen, noch dinglich abzusichern. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung der Notarin den Kaufpreis zum Fälligkeitstag nicht zahlt.

Die Verzugszinsen sind direkt vom Käufer an den Verkäufer zu zahlen. Eine Stundung des Kaufpreises ist durch die vorstehende Regelung nicht vereinbart.

Die Notarin hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 %-Punkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt und sich jederzeit verändern kann.

Der Käufer unterwirft sich dem Verkäufer gegenüber in Höhe des Kaufpreises in die sofortige Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt die Notarin, diesem eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf seine Kosten zu erteilen, wenn die Voraussetzungen zur Kaufpreisfälligkeit erfüllt sind und die Notarin dies dem Käufer mitgeteilt hat.

10. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Konto des Verkäufers bzw. an die abzulösenden Banken gem. deren Treuhandaufträgen. Der Käufer weist jetzt schon die den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitute insoweit unwiderruflich an, die Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises zweckgebunden nur für denselben zu verwenden und tritt insoweit die Auszahlungsansprüche zugunsten des Verkäufers unwiderruflich ab.

Die Abtretung wird hiermit angenommen.

Der Verkäufer wiederum tritt seinen Anspruch auf Auszahlung des Kaufpreises an die abzulösenden Gläubiger in Höhe der abzulösenden Forderung unwiderruflich ab.

Die Notarin wird angewiesen, die Abtretung der kaufpreisfinanzierenden Bank unverzüglich durch Übersendung einer Kopie dieses Vertrages anzuzeigen.

Der Käufer hat bei Kaufpreisfälligkeit, zunächst die abzulösenden Forderungen an die Gläubiger zu zahlen und einen eventuell verbleibenden Rest an den Verkäufer auf dessen nachstehendes Konto zu überweisen:

**IBAN: DE83 5085 2553 0116 7705 61
bei der Kreissparkasse Groß-Gerau**

Anteilige Eigentümerrechte und sonstige Ansprüche der in Ziffer I genannten Grundpfandrechte, die durch Tilgung oder aus anderen Gründen bis zur Eigentumsumschreibung entstehen oder bereits entstanden sind, tritt der Verkäufer ab heute an den Käufer ab, einschließlich aller zur Durchführung der Abtretung erforderlichen Hilfsansprüche. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

11. Die Beteiligten **bewilligen und beantragen die Löschung bzw. die Entlassung aus der Mithaft** aller eingetragenen Rechte gemäß Bewilligung der Gläubiger und Berechtigten.

Die Notarin wird beauftragt, die Löschungs- bzw. Pfandfreigabeunterlagen einzuholen und die Forderungsberechnung zu erfragen.

Eine Überprüfung der Forderungen der Berechtigten und Gläubiger auf deren Rechtmäßigkeit erfolgt durch die Notarin nicht.

Die Notarin wird beauftragt, die Eintragungsanträge getrennt zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, rangändernde und rangbestimmende Erklärungen abzugeben.

12. Das Vertragsobjekt steht leer und ist geräumt. Es ist vollständig hergestellt und bezugsfertig. *zum 15.07.20*

Wird

13. a) Dem Käufer ist die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung bekannt.
- b) Für die Verwaltung und die Bestreitung der laufenden Kosten des Hauses - wie Instandsetzungsrücklage, Heizungskosten, pauschale Stromkosten und dergleichen - wird ein monatliches Wohngeld (Nebenkosten, Instandsetzungsrücklage) an den Verwalter entrichtet. Die Höhe des Wohngeldes ist derzeit noch nicht bekannt.

Der Verkäufer versichert, dass Rückstände hierauf nicht bestehen.

- c) Der Käufer tritt mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung in die abgeschlossenen Wartungsverträge in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer und Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein.

Desgleichen erkennt der Käufer auch alle bisher von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gefassten Beschlüsse als für sich rechtsverbindlich an.

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass bis zur Eigentumsumschreibung auch der Verkäufer gegenüber der Eigentümergemeinschaft für Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und seiner Verwaltung haftet, danach allein der Käufer.

- d) Der Verkäufer ermächtigt hiermit den Käufer, in der Zeit zwischen Besitzübergang und Eigentumsumschreibung im Grundbuch für ihn alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer betreffen, insbesondere erteilt er dem Käufer Vollmacht zur Stimmabgabe bei allen Wohnungseigentümersammlungen, die während dieses Zeitraums stattfinden und zur Entgegennahme von Ladungen für solche Versammlungen. Diese Vollmachten ergehen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht.

14. Zum Verkauf ist die Zustimmung eines Hausverwalters nicht erforderlich. Ab dem 01.06.2020 wurde die Immobilienverwaltung Monika Ilnicki, Weinheimer Str. 8, 64528 Rüsselsheim, zum Verwalter bestellt.

15. Der Käufer verpflichtet sich, alle aus diesem Vertrag, der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung sowie aus der Hausordnung sich ergebenden Verpflichtungen auf seine Rechtsnachfolger im Eigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass die Rechtsnachfolger des Käufers ihrerseits gehalten sind, den Kaufgegenstand in jedem Verkaufsfalle nur unter den gleichen Bedingungen zu veräußern, so dass die von dem Käufer übernommenen Verpflichtungen auch jeden künftigen Eigentümer der Wohnung binden.

16. Alle Beteiligten beauftragen die Notarin mit dem Vollzug dieser Urkunde.

Die Notarin wird angewiesen, den Eigentumsumschreibungsantrag erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises zu stellen und vor Zahlung des Kaufpreises keine die Auflassung enthaltende Ausfertigung zu erteilen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Erhalt des Kaufpreises unverzüglich der Notarin schriftlich zu bestätigen. Als Nachweis der Zahlung genügt auch eine schriftliche Bestätigung der Bank des Käufers, dass der Kaufpreis unwiderruflich gemäß vorstehender Vereinbarung an den Verkäufer auf das angegebene Konto gezahlt wurde.

17. Wir bewilligen und beantragen die Eintragung einer

Eigentumsübertragungsvormerkung

zur Sicherung des dem Käufer zustehenden Rechts auf Eintragung der Auflassung, sowie deren Löschung, sobald die in dieser Urkunde bewilligten Eintragungen vollzogen sind, ohne dass zwischenzeitlich weitere Belastungen erfolgt sind, es sei denn, sie wurden in Ausnutzung einer Belastungsvollmacht vom Käufer auch im Namen des Verkäufers selbst vorgenommen.

Die Eigentumsübertragungsvormerkung ist für den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis einzutragen.

Eine Abtretung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung ist vorher ohne Zustimmung des Verkäufers nicht, eine Verpfändung nur zur Finanzierung des Kaufpreises zulässig

IV. Finanzierung und Belastungsvollmacht

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer

V o l l m a c h t,

den Grundbesitz bis zur Höhe des Kaufpreises nebst bis zu 20% Zinsen jährlich zuzüglich Nebenleistungen von bis zu 10% zu belasten einschließlich der Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers in die sofortige Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO ohne den Verkäufer persönlich zu verpflichten.

Die Vollmacht gilt nur für Beurkundungen vor der Notarin Anja Barth oder der Notarin Katja Wienold jeweils in Biebesheim am Rhein oder deren amtlich bestellten Vertretern. Der Käufer tritt hiermit bereits jetzt die Auszahlungsansprüche aus den aufzunehmenden Fremdmitteln in Höhe des Kaufpreises unwiderruflich an den Verkäufer ab und verpflichtet sich, die Abtretung den Gläubigern der Fremdfinanzierungsmittel umgehend bekanntzugeben und eine Erklärung der finanzierenden Banken der Notarin umgehend vorzulegen, dass

die Valuten in Höhe des Kaufpreises zweckgebunden nur an den Verkäufer bzw. an die abzulösende Gläubigerin zur Auszahlung kommen,
und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung nur zur Sicherung des Kaufpreises dienen.

Erst nach Vorliegen einer unwiderruflichen entsprechenden Bestätigung, darf die amtierende Notarin oder ihr Vertreter im Amt die Wahrung der entsprechenden Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch beantragen.

Die Grundpfandrechte, die zu Lasten des verkauften Grundeigentums in Ausnutzung dieser Vollmacht bestellt werden, werden vom Käufer übernommen und bleiben bestehen.

Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises dienen die vorbestellten Grundpfandrechte nur zur Sicherung des von der Gläubigerin finanzierten und von ihr an den Verkäufer ausbezahlten Kaufpreises.

Der Käufer verpflichtet sich, die Valutierungsbeschränkung auch in den zu bestellenden Grundpfandrechten aufzunehmen.

V. Auflassung

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundeigentum auf den Käufer übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

Das Eigentum ist für den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis einzutragen.

VI. Vollmachten

Sämtliche Beteiligten erteilen hiermit der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter im Amt sowie ihren Angestellten:

- a. Frau Ute Lederer, geb. Kreiling,
- b. Frau Christiane Kraußmann, geb. Jockel, Notarfachwirtin
- c. Frau Nicole Lautenschläger,
- jeweils RENO – Fachangestellte -
- Dienstanschrift: Hügelstraße 25, 64584 Biebesheim / Rhein -

jeweils **E i n z e l v o l l m a c h t**,

alle zur Durchführung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben, etwaige Berichtigungen und Ergänzungen vorzunehmen, insbesondere die in der Urkunde gestellten Anträge so zu ändern oder zu ergänzen, dass etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes in formeller Hinsicht behoben werden können.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf einen anderen übertragen. Die Vollmacht ermächtigt auch zu Änderung und zur Rücknahme von gestellten Anträgen.

Die Vollmacht erlischt automatisch mit dem endgültigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch.

VII. Hinweise und Belehrungen

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass das Eigentum erst nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerbehörde und der Löschungsbzw. Pfandfreigabeunterlagen der Rechte in Abt. III umgeschrieben werden kann.

Die Vertragsbeteiligten beantragen die Erteilung aller zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen. Die Notarin wird beauftragt, diese einzuholen. Insbesondere weisen die Vertragsparteien die amtierende Notarin an, einfache Abschriften dieses Vertrages an die finanzierenden bzw. abzulösenden Gläubiger, sonstige Behörden, welche von dem Kaufvertrag zu informieren sind, sowie Makler und gegebenenfalls Hausverwalter auf deren Anfordern zu versenden.

Alle etwa erforderlichen Genehmigungen sollen mit dem Eingang bei der Notarin als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein. Die amtierende Notarin wird ermächtigt, die Genehmigungserklärung mit Wirkung für und gegen sämtliche Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen.

Die Notarin wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen die Notarin, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte. Die Notarin ist ermächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Die Erschienenen bestätigen, dass von Seiten der Notarin über den Vertrag und seine Auswirkungen keinerlei steuerliche Beratung erfolgt ist. Sie stellen sie im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen von jeglicher Haftung frei.

VIII. Rücktrittsrechte

Der Verkäufer ist berechtigt, nach angemessener Fristsetzung vom heutigen Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Käufer den Kaufpreis auch 14 Tage nach Fälligkeit nicht gezahlt hat. Durch den Rücktritt ist das Recht des Verkäufers, Schadensersatz zu verlangen, nicht ausgeschlossen.

Dem Käufer steht das Recht zum Rücktritt zu für den Fall, dass der Verkäufer den Grundbesitz binnen 14 Tagen nach Kaufpreiszahlung nicht übergeben hat.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen für den Rücktritt.
Der Rücktritt ist schriftlich dem jeweiligen Vertragspartner gegenüber zu erklären.

Im Falle des Rücktritts hat derjenige Vertragspartner alle bisher entstandenen Kosten, die durch die Beurkundung dieses Vertrags nachweislich entstanden sind, zu tragen, der den Rücktritt verursacht hat. Hierzu gehören unter anderem die Kosten der Beurkundung, der Eintragung und der Finanzierung.

Der Käufer bevollmächtigt jeweils einzeln,

- a. Frau Ute Lederer, geb. Kreiling,
- b. Frau Christiane Kraußmann, geb. Jockel, Notarfachwirtin,
- c. Frau Nicole Lautenschläger,
- jeweils RENO - Fachangestellte -
- Dienstanschrift: Hügelstraße 25, 64584 Biebesheim / Rhein -

die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor der amtierenden Notarin oder ihrem Vertreter im Amt oder vor der Notarin Katja Wienold Gebrauch gemacht werden.

Die Beteiligten weisen die Notarin übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Notarin hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer zu der im Urkundeneingang aufgeführten Anschrift versandt.
2. Der Verkäufer hat der Notarin schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung des Vertrages abgelehnt hat.
3. Der Käufer hat der Notarin auf schriftliche Anforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt ist.

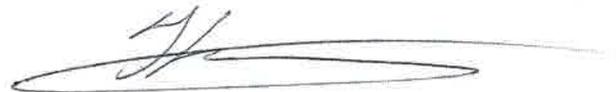
Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises bezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen. Die Notarin ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer dafür Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht.

Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:









(Notarin)