

Kaufvertrag mit Auflassung

V e r h a n d e l t

zu Biebesheim am Rhein

am 13. Januar 2021

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin

Anja Barth

mit dem Amtssitz in Biebesheim am Rhein,

erscheinen:

1. Herr Ass.jur. Norbert Linnenkemper, geb. am 27.05.1958,
geschäftsansässig: Nordendstr. 48, D-64546 Mörfelden-Walldorf,

-handelnd nicht eigenen Namens, sondern als Bevollmächtigter von

Frau Merima **R e d z e p o v i c**, geb. Hodzic, geb. am 19.12.1987,
wohnhaft Jahnstr. 10, 64546 Mörfelden-Walldorf,
Identifikationsnummer: 75162935085

unter Bezugnahme auf die Vollmacht vom 06.07.2020, welche dieser Urkunde in
beglaubigter Kopie als Bestandteil beigelegt wird-

2. Frau Aliye **D e m i r**, geb. am 17.10.1994,
wohnhaft Im Sampel 2, 55246 Mainz-Kostheim.
Identifikationsnummer: 54 750 932 681

Der Erschienenene zu 1. wies sich aus durch Vorlage seines Lichtbildausweises und die
Erschienenene zu 2. wies sich aus durch Vorlage ihres Bundespersonalausweises,
wovon sich die Notarin jeweils eine Kopie fertigte.

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.

VOLLMACHTGEBER

Merima Redzepovic, geb. Hodzic, geb. 19.12.1987
Jahnstr. 10, 64546 Mörfelden-Walldorf
Identifikationsnummer: 75162935085

Ich, Merima Redzepovic, bin Eigentümerin der im Grundbuch von Königstädten des Amtsgerichts Rüsselsheim eingetragenen Miteigentumsanteile am Grundstück

Flur 10, Nr. 891

Gebäude- und Freifläche, Am Königstädter Hügel 16, 334 qm

a) Blatt 6390

506,72/1000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, 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).

b) Blatt 6391

305,27/1000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen im 1. Obergeschoss nebst Balkon und dem mit Nr. II bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an den mit SNR 2 bezeichneten Pkw-Stellplätzen (SP C und SP E).

c) Blatt 6392

188,01/1000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Räumen im Dachgeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an dem mit SNR 3 bezeichneten Pkw-Stellplatz (SP D).

Hiermit erteile ich

Herrn **Ass. jur. NORBERT LINNENKEMPER**

geboren am 27. Mai 1958

geschäftsansässig Nordendstr. 48, D-64546 Mörfelden-Walldorf

V O L L M A C H T ,

mich in allen Angelegenheiten, die den vorgenannten, im Grundbuch von Königstädten des Amtsgerichts Rüsselsheim eingetragenen Grundbesitz am Grundstück Flur 10, Nr. 891 Am Königstädter Hügel 16 betreffen, gerichtlich und außergerichtlich, insbesondere vor Behörden, Grundbuchämtern, Notaren und Dritten zu vertreten und zu diesem Zweck alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen ohne Ausnahme vorzunehmen.

Der Bevollmächtigte ist insbesondere befugt, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die notwendig oder zweckdienlich sind, um eine Bebauung des Vertragsbesitzes vorzubereiten, insbesondere Anträge auf Baugenehmigung, Abriss, Teilung etc. zu stellen sowie Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu beantragen den Grundbesitz ganz oder teilweise in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen (und Teilungen aufzuheben) und vor oder nach grundbuchlichem Vollzug der Teilungserklärung oder -erklärungen die Wohnungs- oder Teileigentumsrechte zu veräußern, Auflassungen zu erklären, den Rücktritt von Verträgen zu erklären, Teilflächen an Dritte zu veräußern, Eintragungen jeder Art in die Grundbücher zu bewilligen, überhaupt Erklärungen aller Art hinsichtlich der vorgenannten Liegenschaften abzugeben oder entgegenzunehmen.

Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, die Bedingungen des jeweiligen Kaufvertrages festzulegen, die Einigung über den Eigentumsübergang zu erklären und entgegenzunehmen und überhaupt alle Erklärungen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen abzugeben, die zum Abschluss und zur Durchführung des Kaufvertrages erforderlich oder zweckdienlich sind.

Der Bevollmächtigte hat darauf zu achten und dafür Sorge zu tragen, dass Zahlungen stets auf das vom jeweils amtierenden Notar den Vertragsbeteiligten in dessen Fälligkeitsmitteilung angegebene Konto der jeweiligen finanzierenden Bank zu leisten sind.

Der Teil des Kaufpreises, der nicht zur Lastenablösung beim jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger zu verwenden ist, ist jeweils auf das Konto

IBAN: DE83 5085 2553 0116 7705 61 bei der Kreissparkasse Groß-Gerau zu zahlen.

Der Bevollmächtigte ist weiter ermächtigt, den zu veräußernden Grundbesitz mit Grundpfandrechten für deutsche Kreditinstitute in beliebiger Höhe samt beliebigen Nebenleistungen zu belasten, ihn in Ansehung solcher Grundpfandrechte der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen (auch nach § 800 ZPO) und die Eintragung solcher Grundpfandrechte und der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung im Grundbuch zu bewilligen.

Für den Vollmachtgeber kann jedoch keinerlei persönliche Schuldhaft übernommen werden. Im Innenverhältnis, also vom Grundbuchamt nicht zu prüfen, wird bestimmt, dass die Vollmacht zur Bestellung von vorgenannten Grundpfandrechten jedoch nur zur Mitwirkung bei der Kaufpreisfinanzierung des Käufers gebraucht werden darf und eine entsprechende eingeschränkte Zweckbestimmungserklärung daher bei der Grundschuldbestellung vereinbart werden muss.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Bevollmächtigte befreit.

Untervollmacht darf nur für Vollzugszwecke und Finanzierungszwecke (Belastungsvollmacht an den Erwerber) erteilt werden.

Die hiesige Vollmacht erlischt nicht aus einem der in § 672 Satz 1 BGB genannten Gründe, gilt also insbesondere über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

Der Bevollmächtigte ist auch ermächtigt den Hausverwalter für die WEG zu bestellen. Er darf auch den Hausverwaltervertrag abschließen. Insoweit wird die Vollmacht erstreckt auf allen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit der WEG stehen, insbesondere Beschlüsse zu fassen.

Die Vollmacht ist im weitesten Sinne auszulegen.

Sollten angegebene Grundstücksbezeichnungen unrichtig sein oder durch Katasterfortschreibung oder auf sonstige Weise in Zukunft unrichtig werden, gilt die Vollmacht für die im Zeitpunkt der Ausübung jeweils maßgebliche Grundstücksbezeichnung, die der Bevollmächtigte selbst richtigstellen kann.

06. Juli 2020

Datum:

Unterschrift:



Ortsgericht Mörfelden-Walldorf
Flughafenstraße 37 / Rathaus Walldorf
64546 Mörfelden-Walldorf



Frau Merima Redzepovic, geb. am 19.12.1987, wohnhaft in 64546 Mörfelden-Walldorf, Jahnstraße 10, ausgewiesen durch Reisepass, hat die umseitige Unterschrift vor mir vollzogen.

Dies wird hiermit öffentlich beglaubigt.

Mörfelden-Walldorf, den 06. Juli 2020

DER ORTSGERICHTSVORSTEHER



(Geiß)

Tagebuch-Nr.: M 482/2020
Gebühr: € 6,00 bezahlt

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender /
umstehender - ~~Abschrift~~ - Fotokopie - mit der mir
vorliegenden Urschrift - Ausfertigung - beglaubigte.
~~Abschrift~~ - beglaubige ich

Biebesheim/Rhein, den 13.01.2021



Barth, Notarin



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 Erschienenen ersuchten die Notarin um die nachfolgende Beurkundung und erklärten:

I. Grundbuchstand

Wohnungsgrundbuch von Königstädten Blatt 6392

Bestandsverzeichnis:

188,01/1000 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. 3 gekennzeichneten Räumen im Dachgeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an dem mit SNR 3 bezeichneten PKW-Stellplatz (SP D).

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 Bezug genommen.

Abteilung I: Eigentümer:

1) Redzepovic, Merima, geb. am 19.12.1987

Abteilung II:

-keine Eintragungen-

Abteilung III:

lfd. Nr. 1

Grundschild **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 6391 bis 6392 -

Ein elektronischer Grundbuchauszug wurde von der amtierenden Notarin am 12.01.2021 gefertigt, der bei Beurkundung vorlag.

Der Eigentümer erklärt, dass ihm keine zwischenzeitliche Grundbucheintragungen bekannt sind und von ihm bisher auch keine Anträge auf Eintragungen gestellt wurden. Unter Hinweis auf die Gefahren, bestanden die Beteiligten dennoch auf Beurkundung.

Klarstellend wird erklärt, dass ein Nachtrag zur Teilungserklärung am 25.11.2020 unter der Urkunde Nr. 504/2020B der amtierenden Notarin erklärt wurde. Eine Kopie des Nachtrages wurde der Erschienenen zu 2. vor Beurkundung überreicht. Gemäß der Nachtragsurkunde wurde dem vorstehend näher aufgeführten Wohnungseigentum Nr. 3 ein Sondernutzungsrecht an dem mit SNR3 gekennzeichneten Abstellraum zugeordnet. ~~Die Eintragung der Nachtragserklärung wurde dem Grundbuchamt noch nicht eingereicht, da die Genehmigung der Eigentümer der Einheit Nr. 1 noch aussteht.~~ Weitere nachträglichen Erklärungen wurden in der vorgenannten Urkunde nicht abgegeben.

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 Vertretene zu 1.

- nachstehend als " der Verkäufer " bezeichnet -

verkauft

an die Erschienene zu 2., zum Alleineigentum,

- nachstehend als "der Käufer " bezeichnet -

den unter Ziffer I. genannten Grundbesitz

- nachstehend als " Grundeigentum " bezeichnet -

mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und Zubehör

zum Kaufpreis von

(i.W.)

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 07.01.2021 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 der oben genannten Lieferanten werden dem Käufer vom Verkäufer nach Kaufpreiszahlung übergeben. 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 ~~bis spätestens zum~~

.....

~~frühestens jedoch~~ binnen 14 Tagen 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 ~~wird~~ bezugsfertig zum

13. a) Dem Käufer ist die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung sowie die Nachtragsurkunde hierzu 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 beträgt derzeit

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

Bei Beurkundung
geändert
Notarin

Stimmabgabe bei allen Wohnungseigentümerversammlungen, 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 in beliebiger Höhe 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 Löschungs- bzw. 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.

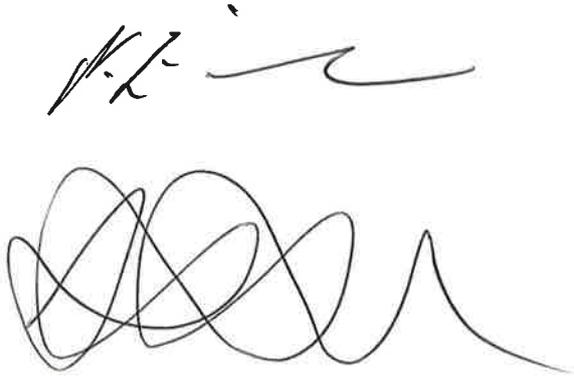
Die Beteiligten weisen die Notarin übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

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:

Two handwritten signatures in black ink. The top signature is a simple, cursive line. The bottom signature is a more complex, scribbled cursive line.

Rahr
(Notarin)