



Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 2024.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Albrecht Münch

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Herr **Marcus Zopp**,
geb. am 20.11.1968 in Wiesbaden
wohnhaft Walkmühlstraße 32 A, 65195 Wiesbaden,

- persönlich bekannt –

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

mit Sitz in Bietigheim-Bissingen, eingetragen beim Amtsgericht Stuttgart unter
HRB 301707, Geschäftsadresse: Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen,

(Postanschrift:

SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

Frau Nadine Burk Berliner Straße 19, 74321 Bietigheim-Bissingen, E-Mail:

burk@suedwert.de)

aufgrund notariell beurkundeter Vollmacht vom 16. November 2022, Urkundenverzeichnis 2022 S Nr. 2585 des Notars Daniel Schaal LL.M., Bietigheim-Bissingen, welche in 1. Ausfertigung vorgelegt wurde und von der eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde beigelegt ist,

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -,

2. **Herr Lavdim Gashi**,
geb. am 17.10.1982 in Glllogoc (Republik Kosovo),
wohnhaft Hugo-Wolf-Str. 32, 63069 Offenbach am Main,
Staatsangehöriger der Republik Kosovo, ausgewiesen durch Reisepass,

3. Ehefrau des Erschienenen zu 1.
Frau Edona Misini Gashi geborene Misini,
geb. am 19.11.1985 in Korrotic e poshtme (Republik Kosovo),
wohnhaft daselbst,
Staatsangehörige der Republik Kosovo, ausgewiesen durch Reisepass,

- zu Ziffer 2. und 3. nachstehend gemeinsam „**Käufer**“ genannt -.

4. **Herr/Frau**
geb. am in,
wohnhaft,
..... Staatsangehörige/r, ausgewiesen durch,

- zu Ziffer 4. nachstehend „**Dolmetscher**“ genannt -.

Die Erschienenen zu 2. und 3. sind nach Überzeugung des amtierenden Notars aufgrund des mit ihnen geführten Gespräches der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig, um den Inhalt dieser Urkunde vollumfänglich zu verstehen. Auf ihren Wunsch wurde **die/der** mit den Erschienenen zu 2. und 3. nicht verwandte, verschwägerte oder aus anderen Gründen verhinderte Erschienenene zu 4. als Dolmetscher der Sprache hinzugezogen. Auf die Hinzuziehung eines vereidigten Dolmetschers oder Aushändigung einer übersetzten Abschrift dieser Verhandlung verzichteten die Erschienenen zu 2. und 3. nach Belehrung durch den Notar ausdrücklich.

Der Notar wies darauf hin, dass die Daten der Beteiligten und weitere Angaben zu dieser Urkunde erhoben, elektronisch gespeichert, verarbeitet und sofern notwendig an Dritte übermittelt werden. Die Erschienenen, die über den Datenschutz und die Verschwiegenheitspflicht des Notars belehrt wurden, erklärten sich damit einverstanden, dass den Behörden zur Abwicklung der Urkunde vollständige Abschriften erteilt werden. Der Notar wies darauf hin, dass eine Ablichtung der vorgelegten Lichtbildausweise zum Zwecke der Identifizierung gemäß den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes zu den Nebenakten des Notars genommen wurde.

Der Notar hat die von dem Erschienenen zu 1) Vertretene als wirtschaftliche Berechtigten erhoben und dokumentiert.

Auf Nachfrage des Notars bestätigte der Erschienene zu 1) ausschließlich wie oben angegeben zu handeln, des Weiteren bestätigten die Erschienenen zu 2) und 3), für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte ungenannte wirtschaftlich Berechtigte, ferner, dass sie weder politisch exponierte Personen im Sinne des Geldwäschegesetzes sind (Personen, die wichtige öffentliche Ämter/Aufgaben ausüben oder früher ausgeübt haben) oder in den letzten zwölf Monaten waren, noch Familienmitglied oder „bekanntermaßen nahestehende Person“ einer solchen ist. Sie wurden von dem Notar auf die Verpflichtung zur Mitteilung nach § 11 Abs. 6 Geldwäschegesetz im Falle einer Änderung hingewiesen.

Auf die Frage des Notars gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Erschienenen, dass weder der Notar noch einer der mit dem Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen oder gemeinsame Geschäftsräume nutzenden Personen außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist.

Die Erschienenen zu 2) und 3) erklärten, dass ihnen der beabsichtigte Text des vorliegenden Vertrages gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG vom beurkundenden Notar oder einem Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, mindestens 14 Tage vor der heutigen Beurkundung zur Verfügung gestellt worden ist, so dass sie sich mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung auseinandersetzen konnten.

Die Erschienenen schließen mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

KAUFVERTRAG

Vorbemerkung

Der beurkundende Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass bezüglich dieser Urkunde ausländisches Recht zur Anwendung kommen könnte, der Notar dieses ausländische Recht, hier das Recht der **Republik Kosovo**, nicht kennt, der Notar insbesondere nicht weiß, ob nach diesem ausländischen Recht Bedenken gegen die Wirksamkeit der vorliegenden Urkunde bestehen. Die Erschienenen bestanden dennoch auf sofortige Beurkundung dieser Niederschrift; die Erstellung eines Gutachtens zum ausländischen Recht, z.B. durch das Deutsche Notarinstitut, wurde von den Beteiligten nicht gewünscht.

§ 1

Grundbuchstand, Bezugsurkunde

1. Die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH, (künftig „SüdWERT“) mit Sitz in Bietigheim-Bissingen ist Eigentümerin des nachfolgend in § 2 bezeichneten Raumeigentums.
2. Die SüdWERT hat durch Teilungserklärung vom 08. Februar 2022– Urkundenrolle Nr. S 315/2022 des Notars Daniel Schaal, Bietigheim-Bissingen - sowie 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 04. November 2022– Urkundenrolle Nr. S 2553/2022 des Notars Daniel Schaal, Bietigheim-Bissingen -, das Grundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Grundlage für die Aufteilung ist der amtliche Aufteilungsplan zu welchem der Kreis Offenbach am 02.02.2022 die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt hat.

3. Der Käufer bestätigt, dass er von dem Verkäufer vor dem heutigen Beurkundungstermin eine Kopie dieser Teilungserklärung sowie des Nachtrages erhalten hat. Der Inhalt dieser Urkunde, welche zur Beurkundung in beglaubigter Abschrift vorliegt, ist bekannt. Auf diese Urkunde wird als weiterer Urkundeninhalt verwiesen (**Bezugsurkunde**). Die Erschienenen verzichten auf das Vorlesen und Beifügen dieser Niederschrift zu dieser Urkunde. Die Bedeutung des Verweisens ist bekannt.

Der nachstehend verkaufte Vertragsgegenstand wird anhand des Lage- und Aufteilungsplanes von den Vertragsparteien eingesehen und genehmigt.

§ 2 Vertragsgegenstand

Die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH

- nachstehend auch „**Verkäufer**“ genannt -

verkauft an

die Eheleute Edona Misini Gashi und Lavdim Gashi

- in Errungenschaftsgemeinschaft nach kosovarischem Recht und aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner haftend -

- nachstehend auch „**Käufer**“ genannt-

- a) das im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Offenbach am Main von **Heusenstamm, Blatt 10322**, BV Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentumsrecht, bestehend aus

680/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Heusenstamm, Flur 6,

Flst.471/12	Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche, Max-Planck-Straße 28, 30, 3.111 qm groß,
Flst. 471/29	Verkehrsfläche, Ringstraße, 185 qm groß,
Flst. 471/30	Gebäude- und Freifläche, Max-Planck-Straße 20, 22, 24, 26, 5.476 qm,
Flst. 472/1	Gebäude und Freifläche, Max-Planck-Straße 28, 30, 390 qm groß,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 22** bezeichneten Wohnung nebst Balkon (1. Obergeschoss Mitte links, Gebäude Max-Planck-Straße 22)

- b) mitverkauft ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Keller **Nr. 927** im Aufteilungsplan bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoß, welcher dem vorbezeichneten Wohnungseigentumsrecht aufgrund des Vorbehalts in der Teilungserklärung dinglich zugeordnet wird.

Der Verkäufer bewilligt und **beantragt** die Eintragung der Zuweisung im Wohnungsgrundbuch bei dem veräußerten Wohnungseigentum.

- c) das im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Offenbach am Main von **Heusenstamm, Blatt 10430**, BV Nr. 1 eingetragene Teileigentumsrecht, bestehend aus

86/100.000 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **GARAGE Nr. 841** bezeichneten Garage.

- lit. a) bis c) nachfolgend kurz „**Vertragsgegenstand**“ genannt -.

Der Verkäufer verkauft an den Käufer den in § 2 beschriebenen Vertragsgegenstand einschließlich der gesetzlichen Bestandteile, etwa vorhandenen Zubehörs und etwa vorhandener vermietereigenen Einrichtungsgegenstände, wobei insoweit auf eine Einzelbeschreibung verzichtet wird.

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und Belassen einer Umspann-/Trafostation, Leitungsrecht, Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen) für Mainnetz GmbH; Obertshausen (Amtsgericht Offenbach am Main, HRB 40411);

Die Belastungen nach Abteilung II des Grundbuches bleiben bestehen.

Der Vertragsgegenstand ist nach Abt. III lastenfrei.

Den vorstehenden Grundbuchinhalt hat der Notar am 25.04.2024 bzw. am 07.05.2024 durch Einsicht in das elektronische Grundbuch in seiner Kanzlei feststellen lassen und sich durch Aktualitätsnachweis vom heutigen Tag davon überzeugt, dass seit der Einsichtnahme keine Veränderungen erfolgt sind. Nach Belehrung durch den Notar über die damit verbundenen Risiken verzichteten die Vertragsparteien auf weitere Feststellungen zum Grundbuchstand (Einsicht in die Grundakte) und wünschten die Fortsetzung der Beurkundung.

§ 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt insgesamt

EUR 145.000,00

(i.W.: Euro einhundertfünfundvierzigtausend)

Dieser entfällt mit:

- a) EUR 130.000,00 (i.W. Euro einhundertdreißigtausend) auf den Verkaufsgegenstand § 2 lit. a) und b) (Wohnung und Keller), sowie mit
- b) EUR 15.000,00 (i.W. Euro fünfzehntausend) auf den Verkaufsgegenstand § 2 lit. c) (Garage).

2. Der Kaufpreis ist in voller Höhe bis spätestens **31.07.2024**, frühestens jedoch innerhalb einer Woche nach Absendung einer Mitteilung des beurkundenden Notars an den Käufer per Einwurf-Einschreiben, dass die in Abs. 5 aufgeführten Voraussetzungen vorliegen, die vom Notar überwacht werden, zur Zahlung fällig. Der Verkäufer fordert den Käufer bereits heute zur Zahlung am Fälligkeitstermin auf.
3. Der Kaufpreis ist unbar zahlbar bis zu dem genannten Fälligkeitstermin auf das Objektkonto des Verkäufers

IBAN DE09 6005 0101 0008 6946 83

bei der Landesbank Baden-Württemberg (BIC SOLADEST)

Verwendungszweck: „VE 90159 Einheit Nr. 22 und Garage 841.“

Der Notar erläuterte das Barzahlungsverbot, auf die Regelungen in § 8 Ziff. 1 wurde verwiesen.

Kommt der Käufer in Verzug, dann ist der Verkäufer berechtigt, ohne Mahnung Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB zu beanspruchen. Der Nachweis eines höheren Verzugschadens und/oder die Ausübung weiterer Rechte wegen des Verzugs bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

4. Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gemäß Abs. 1 und der Verzugszinsen gemäß Abs. 3 ab Fälligkeit unterwirft sich der Käufer hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Um dem in der Zwangsvollstreckung geltenden Bestimmtheiterfordernis gerecht zu werden, gelten die Verzugszinsen gemäß § 3 Ziff. 3 als ab dem Tag, an dem der Antrag auf Erteilung der vollstreckbaren Urkunde bei dem Notar eingeht geschuldet.

Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, dem Verkäufer auf dessen Antrag bei Vorliegen der durch den Notar zu prüfenden Kaufpreisfälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung auf Kosten des Käufers zu erteilen. Der Käufer soll jedoch zuvor eine Frist von zwei Wochen zur Stellungnahme erhalten. Durch die vorstehende Anweisung wird die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert.

5. Der Kaufpreis nach Abs. 1 ist fällig, wenn
 - a) der Kaufvertrag rechtswirksam ist und etwaige für seinen Vollzug erforderliche Genehmigungen vorliegen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes im Grunderwerbssteuerinteresse und der Zahlung der anfallenden Gerichtskosten,
 - b) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eine Vormerkung eingetragen ist, wobei dieser Vormerkung neben den derzeit eingetragenen Belastungen nur etwaige unter Mitwirkung des Käufers neu bestellten Belastungen (Finanzierungsrechte) im Range vorgehen oder gleichstehen dürfen.

6. Da nicht absehbar ist wie lange es dauern wird, bis die Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und die Vertragsparteien eine zeitnahe Abwicklung des vorliegenden Vertrages wünschen, vereinbaren sie:

Für den Fall, dass lediglich die Kaufpreisfälligkeit voraussetzung gemäß vorstehender Ziffer 5 b) nicht bis spätestens **16.07.2024** vorliegt, ist der Kaufpreis bis spätestens zu dem in vorstehender Ziffer 2 genannten Termin auf ein von dem amtierenden Notar einzurichtendes und den Vertragsparteien von dem Notar bekannt zu gebendes Notaranderkonto zu hinterlegen.

Die Hinterlegung auf dem Notaranderkonto ist nur dann vertragsgerecht, wenn sie auflagenfrei erfolgt oder unter Treuhandaufgaben der finanzierenden Bank, die mit den aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen vereinbar sind. Die bankübliche Befristung der Treuhandaufträge steht der vertragsgerechten Zahlung nicht entgegen.

Der Notar wird angewiesen, den auf Notaranderkonto hinterlegten Betrag zzgl. evtl. Zinsen abzüglich Kontoführungsgebühr an die in vorstehender Ziffer 3. genannten Empfänger auszuzahlen, sobald die in vorstehender Ziffer 5 genannten Fälligkeit voraussetzungen vorliegen.

Die Parteien wurden von dem Notar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehende Auszahlungsanweisung grundsätzlich nur durch eine gemeinsame und schriftliche Erklärung abgeändert werden kann. Einseitigen Weisungen darf der Notar nach Eintritt der Bindungswirkung, die im Zeitpunkt der Hinterlegung des Kaufpreises eintritt, nicht Folge leisten.

Soweit nachstehend Regelungen getroffen sind, die sich auf den Kaufpreis und dessen Zahlung beziehen (z.B. Zeitpunkt des Übergangs des Kaufobjekts an den Käufer, Verwahrung der Auflassung), gelten diese im Fall der Hinterlegung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto für den Zeitpunkt der Hinterlegung entsprechend.

Bei Einrichtung eines Notaranderkontos ist die Vollstreckbarkeit für den Verkäufer darauf beschränkt, die Zahlung auf das Anderkonto zu verlangen.

§ 4 Finanzierung

1. Der Käufer ist berechtigt, zum Zweck der Finanzierung des Kaufpreises und/oder mit dem Erwerb verbundener Kosten/Aufwendungen eines oder mehrere Darlehen, auch über den Kaufpreis hinaus, bei einem oder mehreren Kreditinstituten aufzunehmen. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung der zugunsten dieser Kreditinstitute einzutragenden und zur Finanzierung dienenden Grundpfandrechte mitzuwirken, und zwar dergestalt, dass in den entsprechenden Urkunden die dinglichen Erklärungen von ihm und die schuldrechtlichen Erklärungen von dem Käufer abgegeben werden.
2. Der Käufer weist seine finanzierenden Kreditinstitute unwiderruflich an, Darlehensbeträge bis zur Höhe des Kaufpreises nur an die in § 3 Ziff. 3 genannten Zahlstellen zu zahlen und zwar zur Tilgung der Kaufpreisschuld. Die Grundpfandrechtsgläubiger werden weiter unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden.

Der Grundpfandgläubiger darf die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als der Käufer tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld an den Verkäufer geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungs-erklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Falle ab Eigentums-umschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Sollte der Vertrag nicht durchgeführt werden, aus welchen Gründen auch immer, und ist der Valutabetrag von dem Gläubiger nicht gezahlt worden oder wird er an den Gläubiger wegen Nichtdurchführung des Vertrages zurückgezahlt, so hat der Gläubiger ohne Forderung weiterer Kosten oder anderer Auflagen die Löschung des Grundpfandrechtes zu bewilligen.

3. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für ihn die vorgenannten dinglichen Erklärungen abzugeben und den jeweiligen Eigentümer des Vertragsobjekts der Zwangsvollstreckung in unbegrenzter Höhe nebst bis zu 20 % Zinsen und 10 % Nebenleistungen in den Grundbesitz zu unterwerfen.

Voraussetzung der Ausübung der Vollmacht ist die Aufnahme der vorstehenden Haftungsbeschränkung bis zum Eigentumsübergang in die Bestellsurkunden für die Finanzierungsgrundpfandrechte, sowie die Beurkundung der Finanzierungsgrundpfandrechte durch den amtierenden Notar, seinen amtlich bestellten Vertreter oder einem Notar, mit dem sich der amtierende Notar zu gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat.

4. Der Verkäufer überträgt dem dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt durch die vollständige Kaufpreiszahlung, spätestens jedoch durch die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch, alle Eigentümerrechte bezüglich eingetragener oder einzutragender Grundpfandrechte.
5. Der Käufer hat alle im Zusammenhang mit seiner Finanzierung anfallenden Kosten - insbesondere hinsichtlich der Bewilligung, der Beantragung, der Eintragung, sowie einer etwaigen Löschung des Finanzierungsgrundpfandrechtes - zu tragen und den Verkäufer von jeder Inanspruchnahme freizustellen.

§ 5 Übergabe

1. Die Übergabe des Vertragsgegenstands erfolgt am **01.08.2024** unter der Voraussetzung der vollständigen Kaufpreiszahlung auf das vorstehend genannte Objektkonto bzw. auf das Notaranderkonto. Bei verspäteter Zahlung erfolgt die Übergabe an dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten.
2. Mit der Übergabe gehen Besitz, Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Somit trägt der Käufer ab diesem Zeitpunkt auch die Grundsteuer.
Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass die Grundsteuer als Jahressteuer geschuldet ist und jeweils für das gesamte Kalenderjahr von demjenigen angefordert wird, der am Jahresanfang Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer war. Somit bezahlt SüdWERT die

Grundsteuer für das gesamte Jahr an die Stadt Heusenstamm. Der Käufer ist jedoch verpflichtet, SüdWERT für die Zeit ab Besitzübergabe die Grundsteuer zu erstatten. Hierüber erhält der Käufer eine gesonderte Rechnung.

3. Sämtliche Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz und den örtlichen Satzungen werden unabhängig vom bautechnischen Beginn der Maßnahmen ab sofort vom Käufer bezahlt, soweit diese von der Gemeinde beim Verkäufer noch nicht angefordert sind. Dasselbe gilt für die kommunalabgabenrechtliche Kostenerstattung für Hausanschlüsse. Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei.
Der Verkäufer versichert, dass Zahlungsrückstände aus rechtskräftigen Beitragsbescheiden nicht bestehen.
4. Sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungs-, Wartungs- sowie Ver- und Entsorgungsverträge bleiben bestehen. Der Käufer tritt mit Wirkung ab Besitzübergabe auch in sämtliche nach der obigen Regelung bestehen bleibende Verträge dieser Art an Stelle des Verkäufers als Vertragspartner der anderen Vertragsteile ein. Die entsprechenden Rechte werden hiermit auf diesen Zeitpunkt an ihn abgetreten, die Pflichten von ihm übernommen.
5. Die Pflicht zur Zahlung von Beiträgen zur Instandhaltungsrückstellung sowie von anderen Hauskosten, welche von den Wohnungseigentümern an die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den WEG-Verwalter zu bezahlen sind, geht vom Tag der Übergabe an auf den Käufer über. Der Käufer verpflichtet sich hiermit auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den WEG-Verwalter, zur künftigen Zahlung des Hausgeldes in der jeweils geschuldeten und dem Käufer bekannten Höhe. Der Verkäufer versichert, dass er mit Zahlungen an den WEG-Verwalter bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft nicht im Rückstand ist. Auf eine eventuell mögliche Haftung des Käufers für solche Rückstände wird hingewiesen.

Der Verkäufer verpflichtet sich im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter, hier der Wohnungseigentümergeinschaft, Hausgeldnachzahlungen für Wirtschaftsjahre, die im Zeitpunkt der Übergabe vollständig abgeschlossen, aber noch nicht bestandskräftig abgerechnet sind, zu tragen. Hausgeldrückerstattungen für Wirtschaftsjahre, die im Zeitpunkt der Übergabe vollständig abgeschlossen, aber noch nicht bestandskräftig abgerechnet sind, stehen dem Verkäufer zu. Die Kaufvertragsparteien weisen den WEG-Verwalter an, eine Hausgeldteilabrechnung für die Zeit bis zur Übergabe und eine Hausgeldteilabrechnung für die Zeit nach der Übergabe zu erstellen, wobei die Gesamtkosten für das Wirtschaftsjahr, in das die Übergabe fällt, entsprechend zeitanteilig auf den Verkäufer und den Käufer, verteilt werden. Ferner weisen die Kaufvertragsparteien den WEG-Verwalter an, dem Verkäufer die ihn betreffende Hausgeldteilabrechnung für die Zeit bis zur Übergabe zu übersenden.

Die Kaufvertragsparteien ermächtigen den WEG-Verwalter, die vorgenannten Hausgeldnachzahlungen für abgeschlossene Wirtschaftsjahre und gemäß der vorgenannten Hausgeldteilabrechnungen für das Wirtschaftsjahr, in das die Übergabe fällt, entsprechend bei den Kaufvertragsparteien anzufordern.

Die Kaufvertragsparteien weisen den WEG-Verwalter an, die vorgenannten Hausgeldrückerstattungen für abgeschlossene Wirtschaftsjahre und gemäß der vorgenannten Hausgeldteilabrechnungen für das Wirtschaftsjahr, in das die Übergabe fällt, für die Nutzungszeit während des Abrechnungszeitraumes bis zur Übergabe an den

Verkäufer bzw. dessen Mietverwalterin, die CAPERA Immobilien Service GmbH, Dornhofstraße 100, Neu-Isenburg, auf das Mietverwaltungskonto bei der Deutschen Kreditbank (IBAN: DE 46 1203 0000 1079 0388 48; BIC BYLADEM1001) insoweit mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem Käufer direkt auszuführen. Der Käufer tritt insoweit seine Ansprüche auf gegenwärtige und zukünftige Hausgeldrückerstattungen an den Verkäufer ab, der diese Abtretung bereits jetzt annimmt. Der Käufer wird auf Verlangen des Verkäufers unverzüglich eine gesonderte Abtretungsurkunde zur Vorlage gegenüber dem WEG-Verwalter oder anderen Dritten unterzeichnen. Sollte der WEG-Verwalter die dem Verkäufer zustehenden vorgenannten Hausgeldrückerstattungen nicht an den Verkäufer ausbezahlen, ist der Käufer zum Zahlungsausgleich gegenüber dem Verkäufer verpflichtet.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer und dessen Mietverwalter, Einsicht in die Verwalterunterlagen des WEG-Verwalters betreffend des Vertragsgegenstandes und vom WEG-Verwalter die Übersendung einer Kopie der beschlossenen Hausgeldabrechnung zu verlangen, soweit der Verkäufer dies für die Überprüfung der oben genannten Hausgeldteilabrechnung oder für die Erteilung der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter für vollständig abgeschlossene Abrechnungszeiträume und für den Abrechnungszeitraum, in den die Übergabe fällt, benötigt. Der Käufer wird auf Verlangen des Verkäufers unverzüglich eine schriftliche Vollmacht in einer gesonderten Urkunde zur Vorlage gegenüber dem WEG-Verwalter erteilen.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Abrechnung der bereits abgeschlossenen Wirtschaftsjahre und des Wirtschaftsjahres, in das die Übergabe fällt, erforderlich oder zweckmäßig sind, insbesondere zur Erstellung der oben genannten Hausgeldteilabrechnungen.

Sollte der WEG-Verwalter dem Verkäufer nicht Einsicht in die vorgenannten Verwalterunterlagen gewähren, wird der Käufer dem Verkäufer alle bei ihm eingehenden Unterlagen betreffend die abgeschlossenen Wirtschaftsjahre und das Wirtschaftsjahr, in das die Übergabe fällt, unverzüglich im Original geordnet und prüfungsfähig zur Verfügung stellen.

6. Der Vertragsgegenstand zu § 2 Ziff. a) und b) (Wohnung nebst Keller) steht derzeit leer und ist nicht vermietet.

Der Vertragsgegenstand zu § 2 Ziff. c) (Garage) ist derzeit noch an Frau Linda Lange vermietet. Der Mietvertrag ist seitens der Mieterin zum 31.07.2024 rechtswirksam gekündigt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand dem Käufer ordnungsgemäß geräumt und frei von Miet- und sonstigen Nutzungsverhältnissen zu übergeben. Der Verkäufer haftet für den ungehinderten Besitzübergang.

§ 6 Mängelhaftung

1. Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstands, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden oder auf Wunsch des Käufers für dessen Kaufpreisfinanzierung eingetragen werden. Eine Haftung für nicht im Grundbuch eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten wird nicht übernommen. Der Verkäufer versichert, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.

2. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln des Grundstücks und des Gebäudes, des Gemeinschafts- und des Sondereigentums werden hiermit ausgeschlossen. Dem Käufer ist bekannt, dass das Gebäude ca. 1965 errichtet wurde, und dass die Altbausubstanz des Gebäudes nicht mehr der heute aktuellen DIN oder den derzeit gültigen technischen Standards entspricht. Der Verkäufer haftet nicht für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks. Garantien werden nicht übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten, nicht bekannt sind. Der Vertragsgegenstand ist dem Käufer bekannt. Er kauft ihn im gegenwärtigen Zustand.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass baujahresbedingt teilweise schadstoffhaltige Bodenbeläge im Kaufgegenstand verlegt worden sein könnten. Die vorgenannten Beläge können in geringen Mengen schadstoffhaltige Materialien als Füllmaterial enthalten, die im vorhandenen Kunststoff festgebunden sind. Unbeschädigte Bodenbeläge mit festgebundenen schadstoffhaltigen Materialien sind unbedenklich und müssen nicht entfernt werden. Bei evtl. Ausbau der Beläge müssen diese als Sondermüll entsorgt werden.

Der beurkundende Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei einem Sachmangel keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen, er also etwa auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss, auch wenn diese nicht erkennbar waren.

3. Soweit Rechte in dieser Urkunde zulässigerweise ausgeschlossen sind, gilt dies nicht für Ansprüche des Käufers auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
4. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass die vorstehenden Regelungen und die Haftungsausschlüsse ihnen vom Notar eingehend erläutert und von ihnen ausdrücklich akzeptiert worden sind.
5. Auf das Baulastenverzeichnis hat der Notar hingewiesen.
6. Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Abs. 2 EnEV hat der Verkäufer dem Käufer bei der Besichtigung eine Kopie des Energieausweises zur Verfügung gestellt und hat ihm bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages einen Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Energieausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung und der Verkäufer ist lediglich seiner gesetzlichen Pflicht zur Vorlage nachgekommen bzw. hat seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Übergabe entsprochen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Mängelansprüche bzw. Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Energieausweis Modernisierungsempfehlungen enthält.

§ 7

Teilungserklärung, Eigentümerverwaltung

1. Der Käufer tritt mit Besitzübergabe im Innenverhältnis zum Verkäufer in alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Wohnungseigentümergeinschaft, sowie der Teilungserklärung, den Nachträgen zur Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, der Hausordnung, den bisher gefassten Beschlüssen, dem Gesetz und abgeschlossenen Verträgen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben, mit schuldbeitreitender Wirkung für den Verkäufer ein. Dies gilt auch für die schuldrechtliche Bestimmungen der Teilungserklärung sowie deren Nachträgen.

Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, ab der oben in § 5 genannten Besitzübergabe für ihn alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer betreffen. Insbesondere ist der Käufer vom Verkäufer bevollmächtigt, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und das Stimmrecht auszuüben. Der Käufer ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Auf Verlangen des Käufers ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer eine entsprechende schriftliche Vollmacht in einer gesonderten Urkunde zu erteilen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit zur Vertretung in der Eigentümerversammlung durch die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung beschränkt sein kann.

2. Der Verkäufer behält sich vor, den Grundriss einzelner Wohnungen und dazugehöriger Nebenräume sowie Sondernutzungsflächen zu verändern, insbesondere zu vergrößern oder zu verkleinern oder neu zu begründen, jeweils auch unter Inanspruchnahme von gemeinschaftlichem Eigentum.

Ferner ist der Verkäufer berechtigt, Wohnungseigentumseinheiten zusammenzulegen oder neu zu unterteilen.

Alle diese Änderungen dürfen jedoch zu keiner Veränderung des heutigen Vertragsgegenstandes führen.

3. Der Verkäufer ist weiter berechtigt, an den Außenwänden oder auf dem Grundstück des Vertragsgegenstandes Verkaufsschilder anzubringen, solange er noch Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit ist.

Form und Farbgebung der Verkaufsschilder bestimmt der Verkäufer nach freiem Ermessen.

4. Zur Verwalterin für die gesamte Wohnanlage ist die Firma CAPERA Immobilien Service GmbH, Dornhofstraße 100, Neu-Isenburg bestellt.

§ 8

Auflassung, Eigentumsvormerkung

1. Die Auflassung erfolgt sofort wie folgt: Über den entsprechenden Eigentumsübergang auf den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis sind wir uns einig.

Diese Auflassung ist unbedingt, beinhaltet jedoch keine Eintragungsbewilligung. Vielmehr beauftragen und bevollmächtigen wir den beurkundenden Notar, seinen Sozius, deren Vertreter und Nachfolger im Amt je einzeln, unwiderruflich und über unseren Tod hinaus, den Auflassungsvollzug zu überwachen, die Eintragungsbewilligung abzugeben und die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch zu veranlassen, sobald ihnen die

vollständige Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen (ohne Zinsen und Kosten) gemäß § 16a Abs. 2 GwG und nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in diesem Abschnitt nachgewiesen wird, was aber vom Grundbuchamt nicht zu prüfen ist.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die dem § 16a Abs. 1 GwG entsprechende Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen (ohne Zinsen und Kosten) des Käufers im zeitlichen Rahmen des § 16a Abs. 4 GwG (ein Jahr nach Einreichung des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt) dem Notar unverzüglich nach Zahlungseingang schriftlich, per Fax oder eingescanntem Brief (E-Mail ohne Unterschrift reicht nicht aus) den unbaren Erhalt des vollen Kaufpreises zu bestätigen unter Beifügung einer schriftlichen Bestätigung seines Kreditinstituts (auch per Scan/Fax) oder durch Vorlage von Kontoauszügen hinsichtlich der Erbringung des gesamten Kaufpreises. Hilfsweise wird der Notar unwiderruflich bevollmächtigt, eine Zahlungsbestätigung der Veräußererbank und/oder eine Zahlungsbestätigung mit Ausführungsbestätigung der Erwerberbank einzuholen. Veräußerer und Erwerber weisen ihre Kreditinstitute zur entsprechenden Auskunftserteilung unwiderruflich an.

2. Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Käufers gem. § 2 bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Erwerbsvormerkung. Dieser dürfen nur in dieser Urkunde genannte oder mit Zustimmung des Käufers eingetragene Belastungen vorgehen. Die Löschung der Vormerkung wird mit dem Eigentumswechsel bereits jetzt bewilligt und beantragt, vorausgesetzt es erfolgte keine Zwischeneintragung ohne Zustimmung der Käufer.

Die Vormerkung ist auflösend bedingt. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde die Löschung der Vormerkung ohne gleichzeitigen Vollzug der Auflassung beantragt. Unwiderruflich weisen die Parteien den Notar hierzu an, wenn der Verkäufer ihm mitgeteilt hat, dass er vom Vertrag zurückgetreten ist, der Notar durch Einwurf-Einschreiben dem Käufer diese Mitteilung an dessen zuletzt genannte Adresse abgesendet hat und der Käufer nicht innerhalb von drei Wochen dem Notar schriftlich dargelegt hat, dass der Rücktritt unwirksam ist. Der Notar wird angewiesen, die Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung ihm nachgewiesener Kaufpreiszahlungen an den Käufer zur Löschung zu bringen. Der Käufer sollte dem Notar unbedingt eine Adressänderung mitteilen.

3. Die Eigentumsänderung im Grundbuch kann im Übrigen erst erfolgen, wenn die zu diesem Vertrag erforderliche steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt.

§ 9

Verwaltervollmacht

Der Käufer tritt in den bestehenden Verwaltervertrag mit der Firma CAPERA Immobilien Service GmbH, Dornhofstraße 100, Neu-Isenburg, ein.

Hinsichtlich der Verwaltung der Wohnanlage wird, ohne Rücksicht darauf, wer zum Verwalter bestimmt wird, und ohne dass hierdurch die weitergehenden gesetzlichen Befugnisse des Verwalters eingeschränkt werden, folgende Verwaltervollmacht erteilt:

1. Der Verwalter ist berechtigt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die ihm nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag übertragen sind.

2. Der Verwalter ist zur Erfüllung seiner Aufgaben befugt, Unterbevollmächtigte zu bestellen.
3. Die Vollmacht wird auch für die Erben des Vollmachtgebers erteilt.
4. Der jeweilige Verwalter ist berechtigt, die Vollmacht in dem Umfang weiter zu übertragen, in dem die Verwaltung auf eine andere Person übergeht. Diese Übertragbarkeit der Vollmacht wird vom Vollmachtgeber hiermit ausdrücklich bestätigt.

§ 10 Änderungsvollmacht

Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von § 181 BGB **Vollmacht**, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung im Rahmen des Vorbehalts gem. Abschnitt V. der Teilungserklärung (Bezugsurkunde) abzuändern. Die Vollmacht gilt jedoch nur solange, wie die teilende Eigentümerin noch Eigentümerin eines Wohnungs- oder Teileigentumsrechts auf dem betreffenden Grundstück ist. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt, im Innenverhältnis jedoch dahingehend eingeschränkt, dass dem Käufer keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt werden dürfen und sein Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte unberührt bleiben. Der Bevollmächtigte darf insbesondere Sondernutzungsrechte verändern oder neu begründen sowie Räume und Flächen aus dem Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum überführen, soweit nicht Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des Käufers berührt sind. Diese Vollmacht gilt auch für bauliche Veränderungen und umfasst auch die Befugnis zur Berichtigung von Miteigentumsanteilen sowie die Bestellung von Baulasten und/oder Dienstbarkeiten für Ver- und Versorgungsanlagen, Geh- und Fahrrechte, Abstandsflächen, An- und Aufbaurechte, Stellplatzsicherung und –nachweise, Gemeinschaftsregelungen, Änderung des Inhalts im Grundbuch bereits eingetragener Dienstbarkeiten, Durchführungen aller gem. der Teilungserklärung vorbehaltenen Maßnahmen.

§ 11 Kosten, Grunderwerbsteuer, Genehmigungen, Rücktrittsrecht

1. Alle Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, der Eintragung der Erwerbsvormerkung, der Auflassung sowie die Kosten der Bestellung und der Eintragung der im Auftrag des Käufers vom Verkäufer zu bestellenden Grundpfandrechte sowie etwaiger Zustimmungserklärungen trägt der Käufer, bei mehreren Käufern als Gesamtschuldner.
2. Sämtliche zusätzliche Kosten eines evtl. Notaranderkontos trägt der Käufer.
3. Sollte der Vertrag nicht durchgeführt werden, so hat im Innenverhältnis die Vertragspartei sämtliche Kosten des Vertrages zu tragen, von der die Pflichtverletzung zu vertreten ist, auf welche die Nichtdurchführung des Vertrages zurückgeht.
4. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Über deren Höhe wird belehrt.
5. Die Beteiligten beauftragen den Notar, alle zum Vollzug der Urkunde etwa erforderlichen Genehmigungen, Beschlüsse und Bescheinigungen einzuholen und für uns entgegenzunehmen. Über die damit verbundenen Kosten wurde belehrt.

6. Zahlt der Käufer anfallende Kosten nach Ziffer 1 oder die Grunderwerbsteuer nach Ziffer 4 nicht, ist der Verkäufer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Mehrere Personen aus diesem Vertrag haften für alle Verbindlichkeiten, Verpflichtungen und Auflagen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder in dem Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für und gegen alle. Mehrere Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Verpflichtungen mit verbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen. Für eine Erklärung des Verkäufers genügt es, wenn sie gegenüber einem der aus diesem Vertrag Berechtigten oder Verpflichteten abgegeben wird.
2. Soweit vom Käufer durch diesen Vertrag und durch Eintritt in die Teilungserklärung und Nachträgen zur Teilungserklärung Auflagen, Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen übernommen worden sind, ist er verpflichtet, diese auch einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger wiederum entsprechend zu verpflichten.

Der Käufer haftet sowohl dem Verkäufer gegenüber als auch gegenüber den übrigen Miteigentümern des Gesamtobjekts für die Einhaltung dieser Verpflichtung.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder der Urkunden, auf die heute Bezug genommen wurde, unwirksam sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die ungültige Bestimmung durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck der unzulässigen Bestimmung mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht. Sinngemäß Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken.

§ 13 Hinweise

Die Vertragsparteien wurden von dem Notar darauf hingewiesen,

- dass das Eigentum an dem Kaufobjekt nicht schon mit dieser Verhandlung und auch nicht mit Zahlung des Kaufpreises, sondern erst nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf den Käufer übergeht;
- dass es zur Umschreibung des Eigentums auf den Käufer der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes im Grunderwerbsteuerinteresse bedarf, die nach Zahlung der Grunderwerbssteuer erteilt wird;
- dass alle getroffenen Vereinbarungen in diese Urkunde mit aufzunehmen und korrekt wiederzugeben sind, widrigenfalls dieser Vertrag unter Umständen nichtig sein kann und in der Regel sein wird, und in diesem Fall auch die Auflassungsvormerkung dem Käufer keinen Schutz gewährt;
- dass außerhalb dieser Urkunde gemachte Angaben zu dem Kaufobjekt, insbesondere Angaben in einem Makler-Exposé, regelmäßig keine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung begründen, sofern entsprechende Angaben nicht ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen werden;

- dass dem Notar die steuerlichen Verhältnisse der Parteien unbekannt sind, keine Überprüfung der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages stattgefunden hat und die Parteien erforderlichenfalls vor Vertragsschluss die Beratung durch einen Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht in Anspruch nehmen sollten;
- dass dem Notar selbst das Kaufobjekt nicht bekannt ist, keine Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises durch den Notar erfolgt und es alleine Sache der Beteiligten ist, die insoweit nötigen Feststellungen zu treffen.

§ 14 Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit - auch namens ihrer Rechtsnachfolger -

1. die Notare Albrecht Münch und Dr. Astrid Pönicke,
2. die Mitarbeiterinnen der Notare Dorte Stock, Anita Loch und Judith Thoma, sämtlich dienstansässig Niedenu 61 - 63, 60325 Frankfurt am Main,

- jeweils einzeln und zu 2) unter verantwortlicher Überwachung durch die genannten Notare - alle zur Durchführung des Vertrages notwendigen Erklärungen für sie abzugeben. In diesem Zusammenhang erhalten die Bevollmächtigten auch das Recht, Eintragungsanträge jeglicher Art gegenüber dem Grundbuchamt, anderen Behörden, Kreditinstituten und Privatpersonen zu stellen, zurückzunehmen, einzuschränken und erneut zu stellen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind sie befreit.

Sie sind insbesondere befugt,

- a) Rangänderungen bezüglich dieser Urkunde zu erklären,
- b) Änderungs- und Ergänzungserklärungen zu diesem Vertrag abzugeben um den Zweck des Vertrages zu erreichen,
- c) für den Fall des Rücktritts einer Vertragspartei von diesem Vertrag oder der anderweitigen Nichtdurchführung des Vertrages alle Erklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Rückabwicklung dieses Vertrages, namentlich zur Wiederherstellung des eingangs beschriebenen Grundbuchstandes erforderlich sind, unter Einschluss insbesondere der Abgabe der Löschungsbewilligung und Stellen des Löschantrags für die Aufassungsvormerkung.

Die Vollmacht berechtigt weiter auch zur Vertretung der Vertragschließenden bei etwaigen künftigen Änderungen und Berichtigungen der Teilungserklärung.

Bei Erklärungen in notariell beurkundeter oder beglaubigter Form können die Bevollmächtigten zu Ziff. 2. von dieser Vollmacht nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch machen.

Diese Vollmachten sind Treuhandvollmachten. Sie sind mit Ausnahme der unter lit. c) erteilten Vollmacht jederzeit widerruflich, zu lit. c) unwiderruflich.

Sie erlöschen von selbst mit der Beendigung der grundbuchlichen Vertragsabwicklung und können von den Bevollmächtigten zu 2) nur gegenüber dem Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden. Bei entsprechender Ausübung der Vollmacht sind die Bevollmächtigten zu 2) von einer persönlichen Haftung befreit.

§ 15
Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde soll erteilt werden:

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | elektronisch beglaubigte Abschrift | an das Grundbuchamt Offenbach am Main |
| 1 | einfache Abschrift | an das Finanzamt: Hessische Zentralstelle für
Grunderwerbsteuer (HZG), Lauterbach (Hessen) |
| 1 | einfache Abschrift | Amt für Bodenmanagement Heppenheim,
Gutachterausschuss, Heppenheim (Bergstraße) |
| 1 | Scan | an SüdWERT |
| 1 | beglaubigte Abschrift | an Käufer. |

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, einschließlich der Erläuterungen des Notars von dem Dolmetscher übersetzt, von den Erschienenen zu 1., 2. und 3. genehmigt und von ihnen, dem Dolmetscher und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: