



V E R H A N D E L T

zu 36119 Neuhof, Fuldaer Straße 1

am 2020

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

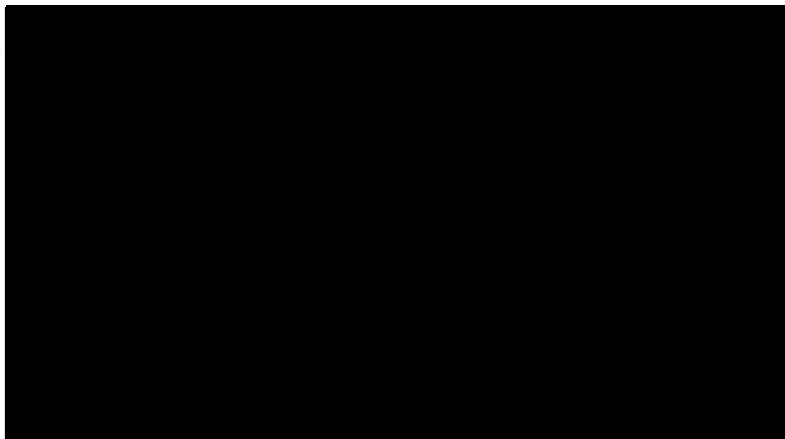
JOACHIM GAUL

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in Neuhof

erschien/en heute:

1. dem Notar von Person bekannt
Christian Bien
geb. am 13.02.1981
wohnhaft in 36399 Freiensteinau,
Am Kirchberg 3

2.



Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.
Der Notar wies auf die einschlägigen Bestimmungen der Art. 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe c) DS-GVO in Verbindung mit Art. 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e) DS-GVO und Art. 9 Absatz 2 Buchstabe f) und g) DS-GVO hin, auf deren Grundlage personenbezogene Daten gespeichert und zum Zwecke der Erfüllung des dem Notar erteilten Auftrags an hierzu berechnigte Dritte (Finanzamt, Grundbuchamt, Genehmigungsbehörden) weitergegeben werden.

Die Erschienenen gaben folgenden

Kaufvertrag über Wohnungseigentum

zu Protokoll:

§ 1

Der Erschienene zu 1) handelt nachstehend nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als vertretungsberechtigter Geschäftsführer der

GaBi Projekt GmbH

mit dem Sitz 36399 Freiensteinau, Am Kirchberg 3
- eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Gießen
unter **HRB 9316** –

für diese.

Die durch den Erschienenen zu 1) vertretene Gesellschaft - nachstehend Verkäufersin“ genannt -, ist die Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelnhausen von **Altenhaßlau Blatt 3184** eingetragenen

1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Altenhaßlau
Flur 15 Flurstück 22/18
Gebäude- und Freifläche
Georg-Bock-Straße 7, 8, mit 2.760 qm,

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen in dem im Aufteilungsplan mit Nr. ■■■■ gekennzeichneten Wohnhaus. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an einer nicht überbauten Fläche, auf welcher sich das Wohnhaus Nr. ■■■■ befindet - im Aufteilungsplan bezeichnet mit ■■■■.

Die Teilungserklärung einschließlich der Gemeinschaftsordnung und des Aufteilungsplans vom 07.02.2019 - UR.Nr. 88/2019 des beurkundenden Notars - liegen den Käufern vor. Auf Beifügung zu dieser Urkunde wird verzichtet.

Die Käufer bestätigen, dass ihnen die genannte Teilungserklärung zusammen mit dem Entwurf dieses Vertrages mehr als zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung zur Verfügung gestellt worden ist.

Dies vorausgeschickt, verkauft die durch den Erschienenen zu 1) vertretene GmbH das vorstehend genannte Wohneigentum Nr. [REDACTED] an die Erschienenen zu 2) - nachstehend „Käufer“ genannt -, je zum Bruchteil der ideellen Hälfte.

Mitverkauft sind die in der Teilungserklärung mit dem Sondereigentum verbundenen Sondernutzungsrechte – Sonderungsnutzungsrechte an der gesamten Infrastruktur des Grundstücks, der nicht überbauten Fläche des Grundstücks sowie der gesamten Außenhaut des verkauften Gebäudes – .

Dem Wohnungseigentum „Nr. [REDACTED] werden die Stellplätze Nr. [REDACTED] und [REDACTED] zugeordnet. Die Beteiligten sind sich über die Zuordnung einig und **bewilligen und beantragen** die entsprechende Eintragung.

§ 2

Der Notar hat den Grundbuchinhalt im elektronischen Verfahren am 05.05.2020 eingesehen.

Rechte in Abt. II sind nicht verzeichnet.

Zu den in Abt. III lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Grundpfandrechten wird der [REDACTED] beurkundende Notar [REDACTED] beauftragt, die Pfandentlassungserklärungen/Löschungsbewilligungen der eingetragenen Gläubiger einzuholen und formlos für die Beteiligten entgegenzunehmen.

§ 3

Der Besitz an dem Kaufobjekt geht am Tag der Kaufpreiszahlung - eingehend auf dem Konto der Verkäuferin - mit allen Rechten und Pflichten auf die Käufer über.

Ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs sind die Käufer für das Wohnungseigentum verantwortlich. Ab dann tragen diese alle mit dem Kaufobjekt verbundenen Kosten, die öffentlichen Abgaben, die Sachversicherungsprämien, den Erhaltungsaufwand und das Risiko von Veränderungen.

§ 4

Die Verkäuferin schuldet die Übereignung eines schlüsselfertig und bezugsfertig hergerichteten Wohnhauses. Die Verkäuferin hat das Wohnhaus in der Art und Weise bereits hergestellt, wie dies in den genehmigten Bauzeichnungen, die den Käufern in Kopie vorliegen, ausgewiesen ist.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der den Käufern vorliegenden Wohnflächenberechnung.

Das Vertragsobjekt ist fertiggestellt. Die Bezugsfertigkeit ist noch nicht gegeben, da die Käufer selbst auf eigene Kosten noch Bodenbeläge anbringen und Wände und Decken streichen müssen.

Im übrigen ist vereinbart:

Lastenfreie Übertragung des Eigentums und Übertragung des Eigentums frei von Ansprüchen Dritter ist vereinbart. Die Käufer müssen nur solche Einschränkungen gegen sich gelten lassen, die sich aus der Gemeinschaftsordnung und der Teilungserklärung ergeben.

Die Verkäuferin sichert in diesem Zusammenhang zu, dass auch bei späteren Verkäufen die Sondernutzungsrechte so erhalten bleiben bzw. zugeordnet oder ausgestaltet werden, dass wechselseitige Kostentragungspflichten bezüglich der Erhaltung des Grundstücks, seiner Infrastruktur und der Gebäude nicht entstehen, dass also jeder Miteigentümer wie ein Hauseigentümer auch innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft behandelt wird, als ob er – was Kosten und Erhaltung angeht – nicht Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft sondern Eigentümer eines eigenen Grundstückes wäre.

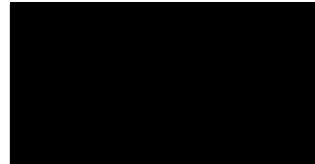
Ausgenommen von dieser Kostenregelung sind solche Kosten und öffentliche Abgaben, die einzelne Miteigentümer nicht einzeln aufgegeben werden können, weil sie den gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen. Bei solchen Kosten und solchen öffentlichen Abgaben ist jeder Miteigentümer innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft in dem Verhältnis zu beteiligen, in welchem sein Miteigentumsanteil zu dem gesamten Grundstück steht.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße Georg-Bock-Straße werden von der Verkäuferin getragen. Derzeit handelt es sich um eine Baustraße. Herstellung erfolgt voraussichtlich 2020.

§ 5

Der Kaufpreis beträgt:

für das verkaufte Wohneigentum
für die beiden Stellplätze je 5.000,00 EUR
insgesamt:



Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar, nachdem folgende Voraussetzungen eingetreten sind:

- a) Eintragung einer Vormerkung zur Besicherung des Rechts auf Eigentumserwerb für die Käufer in Abt. II des Grundbuchs, welcher keine von den Käufern nicht zu übernehmenden Rechte vorgehen, für die dem amtierenden Notar nicht die Löschungsbewilligung oder Pfandentlassungserklärung zu Bedingungen vorliegt, die aus dem Kaufpreis zu erfüllen sind. Die Eintragung dieser Vormerkung wird hiermit **bewilligt und beantragt**.

Ihre Löschung wird bereits jetzt auf den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung **beantragt**, es sei denn, dass dann Zwischeneintragungen vorliegen, die die Käufer nicht ausdrücklich bewilligt haben.

- b) Vorliegen der Pfandentlassungserklärungen bzw. Löschungsbewilligungen für alle auf dem verkauften Wohnungseigentum liegenden Belastungen, soweit sie nicht von den Käufern begründet worden sind.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsbeteiligten unverzüglich Mitteilung zu geben, sobald die letzte der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten ist. Anlässlich der Fälligkeitsmitteilung hat der Notar den Parteien auch bekanntzugeben, ob und wenn ja, in welcher Höhe Zahlungen an die Gläubiger zur Herbeiführung der Lösungsreife zu entrichten sind.

Der Kaufpreis ist dann in Höhe, wie ihn die Gläubiger zur Lastenfreistellung des Kaufobjektes verlangen, an diese; in nicht von den Gläubigern beanspruchten Höhe auf ein noch zu benennendes Konto des Verkäufers zu überweisen.

Der Notar hat in diesem Zusammenhang mit den Vertragsbeteiligten die möglichen Folgen des Zahlungsverzuges erörtert.

Die Verkäuferin weist den Notar an, die Umschreibung des Eigentums erst und nur dann zu veranlassen, wenn die Zahlung des vollständigen Kaufpreises belegt ist.

§ 6

Die Käufer unterwerfen sich als Gesamtschuldner wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass der Notar nach schriftlicher Darlegung aber ohne Nachweis der Fälligkeit verpflichtet ist, die Vollstreckungsklausel zu erteilen.

§ 7

Die Verkäuferin leistet Gewähr nach den einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches für den Kaufvertrag, für die Mangelfreiheit des Grund und Bodens auf die Dauer von zwei Jahren, für die Mangelfreiheit des Gebäudes auf die Dauer von fünf Jahren, jeweils gerechnet ab Übergabe.

Die Käufer sind berechtigt, die Zahlung des Kaufpreises von der Übergabe einer Gewährleistungsbürgschaft durch eine Bank oder Kreditinstitut mit dem Sitz in der Bundesrepublik Deutschland abhängig zu machen.

§ 8

Der Besitz an dem Kaufobjekt geht mit Zahlung des Kaufpreises auf die Käufer über. Ab dem Tag des Besitzübergangs sind die Käufer für das Kaufobjekt verantwortlich.

§ 9

Der Notar hat darüber belehrt, dass die Umschreibung des Eigentums erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer erteilt wurde. Der Notar ist beauftragt, alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen zu beantragen und formlos mit Wirkung für die Beteiligten entgegenzunehmen.

§ 10

Sodann wird die

A U F L A S S U N G

wie folgt erklärt:

Wir sind darüber einig, dass das im § 1 dieser Urkunde näher bezeichnete Wohnungseigentum W4. verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen Nr. 7 und 14, von der Verkäuferin auf die Käufer je zum Bruchteil der ideellen Hälfte übergeht und **bewilligen** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Die Beteiligten verzichten gegenüber dem Grundbuchamt auf ihr eigenes Antragsrecht.

Der Notar und sein jeweiliger Vertreter im Amt sind bevollmächtigt, die Beteiligten uneingeschränkt in dem Grundbuchverfahren zu vertreten. Die dem Notar erteilte Vollmacht berechtigt ihn auch, abändernde oder ergänzende Erklärungen jedweder Art gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, Anträge zu stellen, zurück zu nehmen und Löschungen zu bewilligen, ggfls. auch die Auflassung neu zu erklären.

§ 11

Die Käufer beabsichtigen, den Kaufpreis mit Bankdarlehen zu finanzieren und der finanzierenden Bank das Kaufobjekt als Sicherheit anzudienen. Die Verkäuferin ermächtigt die Käufer, das Kaufobjekt bereits vor Umschreibung des Eigentums auf die Käufer mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für Banken, Bausparkassen oder sonstige Finanzierungsinstitute mit dem Sitz in der Bundesrepublik Deutschland zu belasten, das Kaufobjekt in Ansehung der zu bestellenden Grundpfandrechte der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen und in diesem Zusammenhang auch alle weiteren Erklärungen abzugeben, die üblicherweise zur Besicherung von Darlehensansprüchen durch den Sicherungsgeber abzugeben sind und zwar auch die Zweckerklärung. Die Vollmacht berechtigt die Vollmachtnehmer nicht, persönliche Verpflichtungen für die Vollmachtgeberin zu begründen. Die Vollmachtnehmer sind auch verpflichtet, die Vollmachtgeberin von allen durch die Ausnutzung der Vollmacht entstehenden Kosten freizustellen. Die Vollmacht ist im übrigen nur wirksam für solche Erklärungen, die die Vollmachtnehmer vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt abgeben.

Die Käufer treten schon jetzt ihre gegenüber Finanzierungsinstituten begründeten Ansprüche auf Valutierung von Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreisanspruchs an die Verkäuferin ab, die die Abtretung annimmt. Der Notar wird ermächtigt, diese Abtretung den Finanzierungsinstituten offen zu legen und diese anzuweisen, durch Grundpfandrechte zu besichernde

Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreises direkt an die Verkäuferin auszukehren.

Der Notar wird von der Verkäuferin angewiesen, die Belastung des Kaufobjektes vor Umschreibung des Eigentums auf die Käufer nur und erst dann zu veranlassen, wenn die Zahlung des vollständigen Kaufpreises durch entsprechende unwiderrufliche Erklärung der darlehensgebenden Bank sichergestellt ist.

§ 12

Die Beteiligten bestätigen, dass der Notar über einkommensteuerlich Folgen des Vertrages nicht belehrt und beraten hat.

§ 13

Die Kosten des Kaufvertrages und seines grundbuchlichen Vollzugs sowie die entstehende Grunderwerbsteuer tragen die Käufer als Gesamtschuldner, im Innenverhältnis je zur Hälfte. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die Verkäuferin.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterzeichnet: