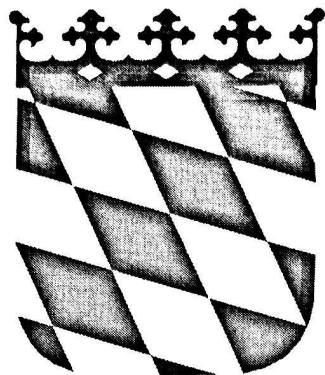


A u s f e r t i g u n g



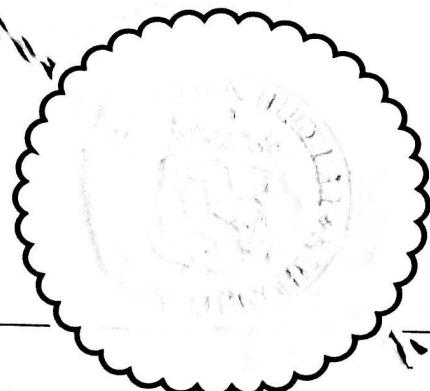
Urkunde des Notars **Sebastian Herrler** **in München**

Nachstehende, mit der Urschrift übereinstimmende
Ausfertigung wird hiermit

**Herrn Florian Forstmaier,
geboren am 19. April 1977,**

auf Ansuchen erteilt.

München, den 3. März 2021



Prof. Dr. Wicke, Notar,
als amtlich bestellter Vertreter
für Notar Sebastian Herrler

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Land: Bundesrepublik Deutschland
Diese öffentliche Urkunde
2. ist unterschrieben von Notar Prof. Dr. Hartmut Wicke
3. in seiner Eigenschaft als amtlich bestellter Vertreter.
4. Sie ist versehen mit dem Siegel des Notars Sebastian Herrler in München.

Bestätigt

- | | |
|---|---------------------|
| 5. in München | 6. am 04. März 2021 |
| 7. durch die Präsidentin des Landgerichts München I | |
| 8. unter Nr. 910 a 2611/2021 | |
| 9. Siegel | 10. Unterschrift |
- Im Auftrag



Anna Ziogou
Justizsekretärin



URNr.
Ba/ga

H 0641 / 21

KAUFVERTRAG

Heute, den achtzehnten Februar
zweitausendeinundzwanzig
- 18. Februar 2021 -
errichtete ich,

Notar Sebastian H e r r l e r,

mit dem Amtssitz in München, in der Geschäftsstelle in
80333 München, Briener Straße 13/IV, diese Urkunde.

Dabei waren anwesend:

1. Frau Susanne Ursula **Freifrau von Crailsheim**, geb. Forstmaier,
geb. am 4. Juli 1978,
wohnhaft in
85614 Kirchseeon, Alpenstraße 3,
nach Angabe im modifizierten gesetzlichen Güterstand lebend,
hier hande I n d im eigenen Namen und zugleich für
 - a) Herrn Florian **Forstmaier**,
geb. am 19. April 1977,
wohnhaft in
03509 Finestrat, Calle Isla Mallorca Bloque 6, Escalera 1,
Planta 0, Puerta 15,
nach Angabe in Gütertrennung lebend,
und
 - b) Herr Dominik **Forstmaier**,
geb. am 25. September 1986,
wohnhaft in
50676 Köln, Agrippastraße 6,
nach Angabe ledig,
jeweils vorbehaltlich deren Nachgenehmigung in grundbuchmäßiger Form.
2. Herr Lukas **Windgassen**,
geb. am 16. Januar 1989,
und Frau Anna **Windgassen**, geb. Hegel,
geb. am 25. August 1985,
beide wohnhaft in
81677 München, Steinhauser Str. 31,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend.

Die Erschienenen wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen amtlichen Lichtbildausweise aus, die mit Ihrem Einverständnis der Urschrift dieser Urkunde in Kopie beigefügt werden.

Die Vertragsteile erklären, dass sie diesen Vertrag nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit abschließen und für eigene Rechnung handeln.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren vor mir bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen entsprechend nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt folgenden

Kaufvertrag:

I. **Grundbuchstand/Sachstand**

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg für
Ebersberg Blatt 6083

ist vorgetragen der Grundbesitz Gemarkung Ebersberg

Im Grundbuch sind als Eigentümer in Erbgemeinschaft eingetragen:
- Herr Florian Christian Forstmaier, geb. am 19.04.1977,
- Frau Susanne Ursula von Crailsheim, geb. Forstmaier,
geb. am 04.07.1978 und
- Herr Dominik Daniel Forstmaier, geb. am 25.09.1986.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

Ifd. Nr. 1: Ver- und Entsorgungsleitungsrechte (Wasser, Strom, Heizöl, Abwasser) sowie Heizöltankbelassungsrecht

für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1008/4 Ge-
markung Ebersberg.

Abteilung III: 20.451,68 EUR	Buchgrundschuld für Raiffeisenbank-Volksbank Grafing-Ebersberg eG, nunmehrige Gläubigerbezeichnung: Raiffeisen Volksbank Ebersberg eG, Grafing;
15.338,76 EUR	Buchgrundschuld, abgetreten mit Zinsen seit 01.09.1978 an Raiffeisenbank Zorneding eG, Zorneding;
66.467,94 EUR	Buchgrundschuld abgetreten für dieselbe Gläu- bigerin;
25.564,59 EUR	Buchgrundschuld, abgetreten mit Zinsen seit 06.05.1980 an Raiffeisenbank Zorneding eG, Zorneding;
35.790,43 EUR	Buchgrundschuld, abgetreten mit Zinsen seit 13.02.1989 an Raiffeisenbank Zorneding eG, Zorneding;
101.410,05 EUR	Buchgrundschuld für Raiffeisenbank Zornerding eG, Zorneding;
21.300,00 EUR	Buchgrundschuld; abgetreten mit Zinsen und Nebenleistungen seit der Eintragung der Grundschuld an Bayerische Landesbauspar- kasse, Anstalt der Bayerischen Landesbank, München.

Dieser Grundbesitz ist Vertragsgegenstand des nachstehend verein-
barten Kaufes.

2. Sachstand

Beim Vertragsgegenstand handelt es sich um eine geräumte Dop-
pelhaushälfte samt Garage.

**II.
Verkauf, Vormerkung und Auflassung**

1. Verkauf

Frau Susanne von Crailsheim, Herr Florian Forstmaier und

Herr Dominik Forstmaier

- im Folgenden "der Verkäufer" genannt -
verkaufen

den in Abschnitt I. bezeichneten Vertragsgegenstand mit allen
Rechten und dem gesetzlichen Zubehör

an

Herrn Lukas Windgassen und Frau Anna Windgassen

- im Folgenden "der Käufer" genannt-,
zum Miteigentum von je 1/2.

2. Eigentumsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt, zur Sicherung des vorstehend begründeten Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand eine

Vormerkung

gemäß § 883 BGB in das Grundbuch einzutragen. Der Käufer bewilligt, diese Vormerkung bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, wenn seit Eintragung der Vormerkung keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

Der vorstehend begründete Eigentumsverschaffungsanspruch kann ohne Zustimmung des Verkäufers nicht abgetreten oder verpfändet werden.

3. Auflassung

Die Vertragsteile sind über den vereinbarten Eigentumsübergang an dem Vertragsgegenstand nach Abschnitt II. 1. dieser Urkunde

einig

und bewilligen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Die Eintragungsbewilligung steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass der amtierende Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt stellt.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, diesen Antrag erst zu stellen und wird vorsorglich bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen, wenn ihm der Verkäufer die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bestätigt oder ihn zur Antragstellung ermächtigt hat (jeweils schriftlich) oder ihm die Bezahlung des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises sonst nachgewiesen worden ist.

Das Grundbuchamt hat das Vorliegen dieser Voraussetzung nicht zu überprüfen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, vorstehende Bestätigung nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises unaufgefordert abzugeben; mehrere Verkäuferteile bevollmächtigen sich hierzu gegenseitig.

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **€ 945.000,00**
- i. W. Euro neuhundertfünfundvierzigtausend -.

Dieser Kaufpreis ist entsprechend den Bestimmungen der
Kaufpreisausweisung,
die dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigefügt ist, zu bezahlen.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, hat er die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen, über deren Höhe der Notar belehrt hat.

Wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des vorstehend vereinbarten Kaufpreises unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Der Notar wird angewiesen, eine vollstreckbare Ausfertigung auf Antrag des Verkäufers nach Absendung seiner notariellen Fälligkeitsmitteilung und ohne Nachweis der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen zu erteilen.

**IV.
Besitz, Nutzen und Lasten, Versicherungen,
Erschließungsbeläge**

1. Besitz und Lasten

Der Verkäufer hat dem Käufer den Besitz Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung zu übergeben; damit gehen auch die Nutzungen über. Mit dem Besitz – spätestens jedoch bei Eintritt der Kaufpreisfälligkeit - gehen die Lasten, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr der unverschuldeten Zerstörung oder Beschädigung des Vertragsobjektes, insbesondere durch Brand, Wasser, Sturm, Hagel oder Blitzschlag auf den Käufer über.

Bis zur Übergabe hat der Verkäufer den bisherigen Zustand und die bisherige Verwendbarkeit des Vertragsobjektes mit der erforderlichen Sorgfalt aufrechtzuerhalten.

Wegen seiner Übergabeverpflichtung unterwirft sich der Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar wird angewiesen, eine vollstreckbare Ausfertigung auf Antrag des Käufers nach Absendung der notariellen Fälligkeitsmitteilung zu erteilen.

Spätestens bei Besitzübergabe wird der Verkäufer dem Käufer die Hauspapiere wie Einheitswertbescheid, Grundrisspläne, die vollständige Bauakte inkl. aller Anlagen, Bedienungsanleitungen und Versicherungsurkunden übergeben, soweit sie vorhanden sind.

Der Vertragsgegenstand ist weder vermietet noch verpachtet und leerstehend. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet noch Räumungsarbeiten durchzuführen.

2. Versicherungen

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass er sich zweckmäßigerweise über die bestehenden Versicherungsverhältnisse und Kündigungsrechte hierfür informiert, insbesondere nach § 96 VVG.

Nicht innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung gekündigte Objektversicherungen gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über. Der Eigentumswechsel ist der Versicherung un-

verzüglich mitzuteilen, anderenfalls kann der Versicherungsschutz entfallen.

Bedingt durch vollständige Kaufpreiszahlung tritt der Verkäufer an den Käufer alle Schadensersatz- und sonstigen Ansprüche, insbesondere auch Versicherungsansprüche, ab, soweit sie ab Gefahrübergang für das Vertragsobjekt entstehen.

3. Anlieger- und Erschließungsbeiträge

Der Verkäufer garantiert, dass die gesamte öffentlich-rechtliche Erschließung des Vertragsbesitzes gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz mit Straßenbau, Wasserversorgung und Entwässerung durchgeführt, endabgerechnet und bezahlt ist. Sollten wider Erwarten noch Zahlungen für den derzeitigen Ausbauzustand verlangt werden, hat sie der Verkäufer zu tragen.

Hinsichtlich der vorhandenen privatrechtlichen Versorgungsanlagen, wie z.B. Elektrizität und - sofern vorhanden - Gas, Heizwärme etc., hat der Käufer ab Lastenübergang Vereinbarungen mit den Versorgern zu treffen. Bereits erteilte Aufträge hat der Auftraggeber zu erfüllen.

Der Verkäufer erklärt, dass etwaige Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB für den Vertragsgegenstand nicht mehr in Betracht kommen.

V. Verkäuferpflichten, Rechte bei Mängeln

1. Besitz- und Eigentumsverschaffung, Lastenfreistellung

Der Verkäufer ist verpflichtet, Besitz und Eigentum am Vertragsobjekt frei von Rückständen an öffentlichen Abgaben und Lasten und frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen zu verschaffen, soweit diese vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt werden.

Das Vertragsobjekt darf keinen Beschränkungen aus sozialer Wohnungsförderung unterliegen.

Der Käufer übernimmt die derzeit in Abteilung II eingetragene und in Abschnitt I. aufgeführte Belastung zur weiteren Duldung und Erfüllung.

Der Notar wird beauftragt, zur vereinbarten Lastenfreistellung für die vorgetragenen Grundschulden für die Raiffeisen Volksbank Ebersberg eG und für die Raiffeisenbank Zorneding eG sowie für die Bayerische Landesbausparkasse, die jeweiligen Löschungsbewilligungen zu entwerfen, den jeweiligen Entwurf den Gläubigern zu übersenden und die von ihnen abgegebenen Löschungsbewilligungen für beide Vertragsteile und die an der Kaufpreisfinanzierung beteiligten Gläubiger entgegenzunehmen und zu verwenden und im Zusammenhang damit vom Gläubiger gemachte Treuhandaufträge zu übernehmen. Bedingt durch vollständige Kaufpreiszahlung überträgt der Verkäufer Sicherungshalber alle seine Rechte und Ansprüche für die zu löschenden Grundschulden auf den Käufer. Die Übertragung entfällt, sobald die vereinbarte Lastenfreistellung im Grundbuch durchgeführt ist.

2. Erklärungen des Verkäufers

Der Verkäufer erklärt, dass er keine Kenntnis hat

- von versteckten wesentlichen Mängeln,
- von Umständen, aus denen sich ein baurechtswidriger Zustand ergibt; dem Käufer ist bekannt, dass nach der Energieeinsparverordnung für Altbauten Nachrüstungsverpflichtungen bestehen können;
- von Umständen, aus denen sich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. des BBodSchG ergibt;
- von übernommenen Abstandsflächen i. S. von Art. 6 Abs. 2 BayBO zugunsten von Nachbargrundstücken;
- von öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen oder unerfüllten behördlichen Auflagen oder Anordnungen.

Der Verkäufer erklärt weiter:

- Das Vertragsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und nicht im Sanierungsgebiet;
- der Zustand des Vertragsobjektes hat sich vom Tag der letzten Besichtigung durch den Käufer bis heute nicht verschlechtert.

3. Beschaffungsvereinbarungen und Ausschluss von Mängelansprüchen

- a) Weiter vereinbaren die Vertragsteile als Beschaffenheit des Vertragsobjektes, dass sich die Heizung und die Wasseranlagen, die Stromversorgung und die vorhandenen Elektroanlagen bei Besitzübergang im gleichen Zustand wie zum Besichtigungszeitpunkt befinden.
Sonstige Beschaffungs- oder Garantievereinbarungen werden nicht getroffen.
- b) Der Käufer erklärt, hinreichend Gelegenheit zur eingehenden Besichtigung des Vertragsobjektes gehabt zu haben. Es wird im derzeitigen, altersbedingten Zustand verkauft.

Soweit dem Käufer nicht wegen Unrichtigkeit der vom Verkäufer vorstehend in Ziffer 2. und 3. a) abgegebenen Erklärungen Rechte und Ansprüche zustehen, werden diese wegen heute vorhandener offener oder versteckter Sachmängel ausgeschlossen, insbesondere wegen des Bauzustandes und der sonstigen Beschaffenheit des Vertragsobjektes, seiner Verwendbarkeit für etwaige besondere Zwecke des Käufers und der Größe von Grundstück und Gebäude.

Vorvertragliche Angaben zum Vertragsgegenstand, insbesondere in Exposés, sind unverbindlich und nicht Vertragsinhalt. Sie begründen keine vertragliche Haftung des Verkäufers, soweit sich nicht aus zwingenden gesetzlichen Vorschriften etwas anderes ergibt. Dem Verkäufer ist nicht bekannt, dass im Vorfeld des Vertrags (z.B. im Exposé) gemachte Angaben unrichtig sind.

Schadensersatzansprüche hat der Käufer nur bei vorsätzlichem Verhalten des Verkäufers.

- c) Wegen etwaiger ab heute bis zum Gefahrübergang entstehender Schäden hat der Käufer gegen den Verkäufer nur insoweit Rechte, als sie das Maß der gewöhnlichen Abnutzung übersteigen. Die Verjährung der Ansprüche des Käufers deswegen wird auf drei Monate ab Übergabe verkürzt.

VI. Hinweise

Die Beteiligten wurden insbesondere über Folgendes belehrt:

1. Das Eigentum geht erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn

- a) die geschuldete Kaufpreiszahlung dem Notar nachgewiesen ist,
- b) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer erteilt ist,
- c) eine Bescheinigung über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung etwa bestehender gesetzlicher Vorkaufsrechte vorliegt.

2. Unabhängig von den in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen haftet der Käufer für etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben und Erschließungsbeiträgen.
3. Alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen, insbesondere die vom Käufer zu erbringenden Gegenleistungen, müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls sind die nicht beurkundeten Vereinbarungen und auch der beurkundete Kaufvertrag unwirksam.

Auch private Veräußerungsgeschäfte können der Einkommensteuer nach § 23 EStG unterliegen.

4. Die Notar weist auf den Regelungsgehalt der §§ 656b und 656c BGB hin, insbesondere auf die gesetzliche Regelung zur Verteilung der Maklerprovision, zudem auf die Beurkundungsfürftigkeit einer Abwälzungsvereinbarung.

VII. Vorkaufsrechte und Notarermächtigung

1. Der Notar wies auf das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch hin. Das Eigentum kann im Grundbuch erst umgeschrieben werden, wenn dazu eine Bescheinigung vorgelegt wird. Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, diese einzuholen und entgegenzunehmen.

Bei vollständiger oder teilweiser Ausübung des Vorkaufsrechtes stehen dem Käufer gegen den Verkäufer keine Rechte zu. Je-

der Vertragsteil ist in diesem Fall zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes tritt der Verkäufer seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten sicherungshalber an den Käufer in der geleisteten Höhe ab.

2. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch herbeizuführen sowie alle dazu erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen und den Verkauf den in Betracht kommenden Vorkaufsberechtigten anzuzeigen.

Die zur Wirksamkeit dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und damit rechtswirksam sein.

VIII. Kosten und Abschriften

Der **Käufer** trägt

- die **Notarkosten** für die Beurkundung dieses Vertrages und die dafür anfallende notarielle Betreuungsgebühr,
- die Kosten des **Grundbuchamtes** für die Eintragung und Löschung der Vormerkung und der Eigentumsumschreibung und
- die **Grunderwerbsteuer**.

Der **Verkäufer** trägt die durch **Lastenfreistellung** verursachten Mehrkosten bei Gericht und Notar.

Die Kosten der Nachgenehmigungen trägt jeder Genehmigende selbst.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Vertragsteile für die Grunderwerbsteuer und alle Kosten als Gesamtschuldner haften.

Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen:

- der Verkäufer,
- der Käufer,
- das Grundbuchamt,

einfache Abschriften:

- das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
- der zuständige Gutachterausschuss,

- der Makler.

Beglaubigte Abschriften

- der Finanzierungsgläubiger des Käufers,
- die in Abschnitt I. genannten Grundpfandrechtsgläubiger des Verkäufers.

**IX.
Inventar**

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind:

- die Sauna,
- die Einbauküche,
- der Einbauschrank im Wohnzimmer,
- der Einbauschrank im Flur.

Eine nachträgliche andere Bewertung dieser mitverkauften Gegenstände soll den vereinbarten Gesamtkaufpreis nicht verändern.

Die mitverkauften Gegenstände sind gleichzeitig mit der Immobilien zu übergeben.

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum hieran übergeht, sobald der gesamte Kaufpreis gezahlt ist.

Die mitverkauften Gegenstände befinden sich in einem ihrem Alter entsprechenden Zustand. Dieser wird als vertragsgerecht vereinbart.

**X.
Mitwirkung bei der Finanzierung**

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Erleichterung der Kaufpreisfinanzierung bereits vor Umschreibung des Eigentums an dem Vertragsobjekt Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe zu bestellen und den Grundbesitz der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen. Die Kosten hierfür trägt der Käufer unbeschadet dessen, dass der Verkäufer hierfür gesetzlich als Zweitschuldner mithaftet.

Die Grundpfandrechte dürfen nur zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungen, die der deutschen Kreditaufsicht unterliegen, und zugunsten von staatlichen Darlehensgebern bestellt werden.

2. Die Grundpfandrechte dürfen bis zur Kaufpreiszahlung, längstens bis zur Eigentumsumschreibung, ausschließlich zur Sicherung von Darlehen dienen, die dem Käufer zur Zahlung des Kaufpreises für das von ihm in dieser Urkunde erworbene Objekt gewährt werden. Die Gläubiger dürfen daher die Grundpfandrechte bis dahin nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie für den Käufer Zahlungen aus diesem Kaufvertrag an den Verkäufer oder seine abzulösenden Gläubiger leisten. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens aber ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Die Gläubiger sind daher unwiderruflich anzuweisen, die Darlehensvaluta nur nach Maßgabe der in diesem Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen auszuzahlen.

3. Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen, zu denen er nach dem Vorstehenden verpflichtet ist.

Die Vollmacht berechtigt dazu, Bewilligungen und Anträge abzugeben, um den Grundpfandrechten die gewünschte Rangstelle zu verschaffen. Sie ist beschränkt auf Beurkundungen vor dem amtierenden Notar, seinem Sozius oder seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger. Sie ist dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt und gilt auch vor Erteilung der zur Wirksamkeit des Vertrages eventuell notwendigen Genehmigungen.

Der Käufer übernimmt die so bestellten Grundpfandrechte mit Eigentumsumschreibung. Alle Eigentümerrechte und –ansprüche werden aufschiebend bedingt mit der Kaufpreiszahlung an den Käufer abgetreten.

4. Mehrere Käufer werden je einzeln bevollmächtigt und bevollmächtigen sich auch untereinander in gleicher Weise einzeln und gegenseitig.

Darüber hinaus bevollmächtigt jeder Käufer den anderen, auch Erklärungen zur Übernahme der persönlichen gesamtschuldnerischen Haftung für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Grundschuldbetrages (abstraktes Schuldnerkenntnis oder Schuldversprechen) abzugeben und ihn deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen zu unterwerfen und alle Erklärungen, Bewilligungen und Antrage zur Beschaffung der bedungenen Rangstelle abzugeben, insbe-

sondere auch den Rangrücktritt der Vormerkung hinter die bestellten Grundpfandrechte zu erklären und im Zusammenhang mit der Beurkundung eines Grundpfandrechtes Zweckbestimmungen abzugeben.

Der Notar hat über die Bedeutung des abstrakten Schuldbekenntnisses, die Zwangsvollstreckungsunterwerfung und die Zweckbestimmung belehrt.

XI. Eintragungsanträge

Zur Eintragung im Grundbuch wird

b e a n t r a g t :

1. Vom Käufer die Eigentumsvormerkung für ihn.
2. Vom Käufer die Eigentumsumschreibung auf ihn in dem in Abschnitt II. 1. angegebenen Erwerbsverhältnis und die Löschung der Eigentumsvormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung.
3. Vom Verkäufer der Vollzug der vom Notar vorgelegten Freigabe und Löschungen.

XII. Maklerprovision

Die Beteiligten bestätigen, dass dieser Vertrag auf Vermittlung des Maklers Aigner Immobilien zustande gekommen ist.

Die Beteiligten bestätigen ferner, dass beide Seiten mit diesem eine Maklerprovision in gleicher Höhe (je 1,5 % zzgl. USt.) vereinbart haben.

XIII. Ermächtigung

Der Notar ist berechtigt, unverschlüsselte E-Mails mit den Beteiligten auszutauschen. Dies gilt auch für die bereits vor dem heutigen Tage versandten E-Mails.

**Die Urkunde samt Anlage wurde vom Notar vorgelesen,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben**

S.v. Gantzkow

J. Wedge

J. Wedge

MW NS



Anlage

Kaufpreisausweisung

Der Kaufpreis ist **innerhalb von 10 Tagen** zu bezahlen, nachdem der amtierende Notar den Beteiligten schriftlich mitgeteilt hat, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Die **Eigentumsvormerkung** ist für den Käufer im Grundbuch im unmittelbaren Rang nach den derzeit eingetragenen Belastungen **eingetragen**, wobei im Interesse des Käufers bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte der Vormerkung im Rang auch vorgehen dürfen.
2. Die Bescheinigung wegen des Nichtbestehens oder der Nichtausübung etwaiger **gesetzlicher Vorkaufsrechte** liegt vor.
3. Dem Notar liegen alle Unterlagen in grundbuchtauglicher Form für die Freistellung des Vertragsbesitzes von den nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen vor, die der Vormerkung des Käufers vorgehen oder gleichstehen, und zwar entweder auflagenfrei oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der vereinbarte Kaufpreis ausreicht.

Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, die von den Gläubigern für die Lastenfreistellung verlangten Beträge bis zur Höhe des Kaufpreises unmittelbar mit schuldbefreiender Wirkung an diese Gläubiger zu bezahlen, ohne dass sie zuvor vom Verkäufer anerkannt wurden. Insoweit richtet sich der Kaufpreianspruch nur auf Erfüllung der Gläubigerforderungen, nicht auf Zahlung an den Verkäufer oder sonstige Dritte. Dies wird hiermit vertraglich bindend vereinbart.

Der Notar hat darüber belehrt, dass die Löschung der eingetragenen Grundpfandrechte nicht sichergestellt ist, wenn abweichend von den Auflagen der Gläubiger gezahlt wird.

Der Notar hat weiter darauf hingewiesen, dass bei vorzeitiger Kündigung eines Darlehens zur Löschung eines eingetragenen Grundpfandrechtes dessen Gläubiger einen Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung haben kann.

Der Notar wird beauftragt, die Vertragsteile vom Vorliegen dieser Voraussetzungen durch einfachen Brief zu verständigen.

Maßgebend für den Beginn der vorbezeichneten Frist ist der Zugang der Notarmitteilung beim Käufer. Die Frist beginnt auch dann, wenn

der Käufer vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen auf andere Weise als durch die Notarmitteilung Kenntnis erlangt.

Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift des Geldbetrages auf dem Empfängerkonto.

Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:

Bank: HypoVereinsbank AG, München,
IBAN: DE10 7002 0270 0659 2333 98,

soweit er nicht entsprechend dem Mitteilungsschreiben des Notars zur Kaufpreisfälligkeit für die Lastenfreistellung auf Konten von eingetragenen Grundschuldgläubigern zu überweisen ist.

Die Erschwerene zu 1 wird dem empfangenen Betrag unter den Nutzern verteilen.

Auch

Genehmigung

Die Urkunde des Notars Sebastian Herrler in München vom
18.02.2021, URNr. H 641/21, wird genehmigt.
Vom Inhalt der Urkunde wurde Kenntnis genommen.

Köln, den 25.02.2021



(Herr Dominik Forstmaier)

Urkundenrolle Nr.

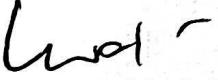
222 für 2021

Ich beglaubige die Unterschrift, die

Herr Dominik **Forstmaier**, geboren am 25. September 1986,
wohnhaft Agrippastraße 6, 50676 Köln, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbild-
ausweis,

vor mir vollzogen hat.

Köln, den 25. Februar 2021


Petra Louise Krahé
Notarin

<<6F640080011>>

<<6F640080011>> js

Genehmigung

Die Urkunde des Notars Sebastian Herrler in München vom
18.02.2021, URNr. H 641/21, wird genehmigt.
Vom Inhalt der Urkunde wurde Kenntnis genommen.

Alicante, den 23.02.2021

Florian Forstmaier

(Herr Florian Forstmaier)

Unterschriftenbeglaubigung

- ohne Rechtsbelehrung -

Die vorstehende Unterschrift des Herrn
(Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort)

FORSTMAIER, Florian Christian, geboren am 19.04.1977 in München

beglaubige ich hiermit auf Grund der vor mir erfolgten Vollziehung (§10 Abs. 1, Ziff. 2 KG v.11.09.1974).
Der Vorstehende hat seine Identität durch Vorlage folgender Urkunde nachgewiesen:

deutscher Reisepass Nr. CF3FKK817

Alicante, den 23. Februar 2021



Honorarkonsulin der
Bundesrepublik Deutschland
Alicante/Spanien

Dorothea von Drahosch, Honorarkonsulin
als Konsularbeamtin gem. §10 Abs. 1, Ziff. 2 KG

Beurk.-Reg. Nr.: 227/2021

Wert: €945.000,00

Geb.: €254,00 (gem. §1 AkostV Nr. 122)