

UVZ-Nr. /2026
vom
Az: 5

Wohnungs-/Teileigentumskaufvertrag

Heute, den

.. .

sind vor mir,

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

1. Herr [REDACTED],
geboren am [REDACTED],

[REDACTED]

ausgewiesen durch seinen gültigen türkischen Reisepass,
hier handelnd für die

[REDACTED]

mit dem Sitz in Nürnberg

[REDACTED]

des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer.

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das Handelsregister des
Amtsgerichts Nürnberg vom heutigen Tag, dass dort in Abteilung B unter
Nr. [REDACTED] die [REDACTED] mit dem Sitz in Nürnberg und [REDACTED]
[REDACTED] als deren einzelvertretungsberechtigter und von den Be-
schränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen
sind.

2. **Herr xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx**,
geboren am xxxxxxxx,
nach Angabe ??? (Güterstand),
ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis.

Die Beteiligten erklären auf eigene Rechnung bzw. auf Rechnung der durch sie Vertretenen zu handeln.

Über den Grundbuchstand habe ich mich unterrichtet. Die Beteiligten erklären mit dem Ersuchen um Beurkundung:

I.

Grundbuchstand, Vertragsobjekt

1.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Hof für
Hof Blatt 17687

ist Folgendes eingetragen:

8,25/1000-Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz der Gemarkung Hof
Fl.Nr.

2380/27 Enoch-Widman-Straße 82, Gebäude- und Freifläche zu 2.338 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Keller, im Auftei-
lungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

Eigentümer: [REDACTED] mit dem Sitz in Nürnberg

Es bestehen Sondernutzungsrechte gemäß Ziffer III § 7 der Teilungserklä-
rung (Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters

Belastungen:

Abteilung II:

Tiefgaragennotausgangs- und mitbenützungsrecht sowie Fahrrecht für den
jeweiligen Eigentümer von Flst. 2380 der Gemarkung Hof;
Zufahrtrecht für Sonderfahrzeuge, Gehrecht, Versorgungsleitungsduldung,
Grenzbauungsrecht, Bauunterlassungsverpflichtung samt Grenzabstands-
übernahme sowie Tiefgaragendurchgangsrecht für den jeweiligen Eigentü-
mer von Flst. 2381 der Gemarkung Hof;

Tiefgaragennotausgangsduldung und -mitbenützungsrecht, Zufahrtrecht für Sonderfahrzeuge, Gehrecht, Versorgungsleitungsduldung, Grenzbebauungsrecht, Bauunterlassungsverpflichtung samt Grenzabstandsübernahme, Tiefgaragendurchfahrtsrecht sowie Fahrtrecht je für die Stadt Hof;
Tiefgaragendurchfahrtsrecht samt Unterlassungsverpflichtung für die jeweiligen Eigentümer der in den Grundbüchern von Hof Blatt 17951 bis 18077 vorgetragenen Teileigentumseinheiten;
Tiefgaragendurchfahrtsrecht samt Unterlassungsverpflichtung für die Stadt Hof.

Abteilung III:

keine.

2.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Hof für
Hof Blatt 17842

ist Folgendes eingetragen:

1/1000-Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück der Gemarkung Hof Fl.Nr. 2380/27, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage -im Aufteilungsplan mit Nr. 175 bezeichnet-.

Eigentümer: [REDACTED] mit dem Sitz in Nürnberg

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters

Belastungen:

Abteilung II:

die gleichen Belastungen wie in vorstehend 1. und darüber hinaus:

Reallast (Kostentragungsverpflichtungen zur Tiefgaragenbewirtschaftung, -unterhaltung und -instandsetzung) für den jeweiligen Eigentümer der in den Grundbüchern von Hof Blatt 17848 bis 18077 vorgetragenen Teileigentumseinheiten;

Kraftfahrzeugstellplatznutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Hof Blatt 17687 vorgetragenen Wohnungseigentumseinheit;
Kraftfahrzeugstellplatznutzungsrecht für die Stadt Hof.

Abteilung III

keine.

3.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist Gegenstand dieses Vertrages und in dieser Urkunde als Vertragsobjekt bezeichnet.

II.

Verkauf

Die [REDACTED] mit dem Sitz in Nürnberg

- nachstehend "Verkäufer" genannt -

verkauft hiermit

an

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- nachfolgend "Käufer" genannt -

zum Alleineigentum/Miteigentum je zur Hälfte

das in Ziffer I. beschriebene Vertragsobjekt mit allen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

III.

Auflassung

Verkäufer und Käufer sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziffer II einig. Diese unbedingte Auflassung enthält ausdrücklich weder Eintragungsbewilligung noch -antrag noch eine Ermächtigung zur Weiterveräußerung. Der Verkäufer erteilt für sich und seine Erben dem Notar, seinem Vertreter und seinem Amtsnachfolger Vollmacht, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen.

Der Widerruf dieser Vollmacht wird vertraglich ausgeschlossen.

Die Beteiligten weisen gemeinsam den Notar an, die Eigentumsumschreibung erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Verkäufer die Kaufpreiszahlung in Textform bestätigt oder der Käufer dies nachgewiesen hat.

IV.

Vormerkung

Der Verkäufer bewilligt zur Sicherung des Käuferanspruchs auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung - bei mehreren Käufern im angegebenen Anteilsverhältnis - in das Grundbuch einzutragen.

Der Käufer

b e a n t r a g t

die Eintragung dieser Vormerkung sowie die künftige Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung, es sei denn, dass in der Zwischenzeit eine Eintragung ohne seine Zustimmung erfolgt ist.

V.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR,
- Euro -.

Im Kaufpreis mitenthalten ist ein Betrag in Höhe von EUR für die nach diesem Kaufvertrag mitverkauften beweglichen Gegenstände.

Der Kaufpreis ist innerhalb von vierzehn Tagen zu zahlen, nachdem der Notar dem Käufer an die im Eingang der Urkunde genannte Adresse das Vorliegen nachstehender Fälligkeitsvoraussetzungen mit einfachem Brief mitgeteilt oder der Käufer Kenntnis von diesen hat:

1. Die Vormerkung ist für den Käufer eingetragen.
2. Die Löschung etwaiger nicht übernommener, der Vormerkung vorrangiger Belastungen ist gesichert, gegebenenfalls gegen Zahlung aus dem Kaufpreis.
3. Die Verwalterzustimmung samt Verwalterprotokoll liegen vor.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen das Vorliegen dieser Voraussetzungen mit einfachem Brief mitzuteilen.

Vor Verzug ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug, jedoch nicht früher als vierzehn Tage nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem Empfängerkonto maßgeblich.

Der Käufer ist berechtigt und verpflichtet, die zur Löschung nicht übernommener Belastungen etwa erforderlichen Beträge unmittelbar in Erfüllung der einschlägigen Auflagen und unter Anrechnung auf den Kaufpreis an die darin bezeichneten Empfangsberechtigten zu zahlen, welche dadurch jedoch nicht unmittelbar berechtigt werden. Der Verkäufer hat insoweit keinen Anspruch auf Zahlung an sich selbst.

Der Käufer braucht dabei nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängt, berechtigt sind.

Der Verkäufer überträgt hiermit alle Rechte und Ansprüche auf die zu löschenden Belastungen, bedingt durch die Kaufpreiszahlung, sicherungshalber an den Käufer. Die Übertragung entfällt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist.

Der Notar wird beauftragt, die Freistellungserklärungen einzuholen und den Vertragsteilen die geforderten Ablösebeträge mitzuteilen. Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für Verkäufer, Käufer und dessen Finanzierungsinstitute entgegenzunehmen und zu verwenden.

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung (ohne Zinsen) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweise gemäß dem Inhalt der Fälligkeitsmitteilung des Notars erteilt werden.

Der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Restkaufpreis ist auf das Konto des Verkäufers bei der, IBAN, zu überweisen.

Auf die Verzinsungspflicht ab Verzug und die Höhe des gesetzlichen Verzugszinses wurde vom Notar hingewiesen.

Der Käufer wurde davor gewarnt, ungesicherte Vorauszahlungen, insbesondere vor Fälligkeitsmitteilung des Notars, zu leisten, da dies zu Totalverlust der Zahlungen führen kann.

Der Notar hat ferner darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis nicht durch Barzahlung, Kryptowerte, Gold, Platin oder Edelsteine beglichen werden kann. Bei einer Kaufpreiszahlung durch die vorgenannten unzulässigen Zahlungs-

mittel bleibt die Kaufpreisforderung des Verkäufers bestehen und birgt für den Käufer das Risiko einer erneuten Kaufpreiszahlung.

Die Beteiligten sind verpflichtet dem Notar schlüssig nachzuweisen, dass der Kaufpreis mit zulässigen Mitteln geleistet wurde (durch Überweisung). Fehlende Nachweise verzögern den Vollzug des Kaufvertrags und können zu einer Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen führen.

VI.

Weitere Bestimmungen

Wirtschaftlicher Übergang

Besitz, Nutzen und Lasten aller Art, Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr einer unverschuldeten Verschlechterung des Vertragsobjekts gehen mit dem Tag der Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Der Verkäufer verpflichtet sich, spätestens am Tag des Besitzübergangs dem Käufer alle Planunterlagen bezgl. des Vertragsobjekts zu übergeben, die sich in seinem Besitz befinden.

Vermietung

- a) Die vertragsgegenständige Eigentumswohnung ist aufgrund eines Globalmietvertrages von der „Enoch Widmann Str. 82 Hof GdbR“ an den Freistaat Bayern vermietet (vgl. Ziffer XIV.).

Der Käufer erklärt, dass ihm Inhalt, Umfang und Gegenstand des bestehenden Mietverhältnisses genau bekannt ist.

Die vertragsgegenständige Eigentumswohnung steht auch weiterhin der „Enoch Widmann Str. 82 Hof GdbR“ zum Zwecke der Verwaltung und der Erzielung von Mieteinkünften zur Verfügung und wird dieser weiterhin zur Nutzung überlassen. Der Käufer wird Gesellschafter der Gesellschaft und bezieht die Einnahmen entsprechend den dem Käufer bekannten Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

- b) Die Tiefgaragenstellplätze sind nicht Gegenstand des vorgenannten Mietvertrages mit dem Freistaat Bayern. Diese sind auch nicht an die „Enoch Widmann Str. 82 Hof GdbR“ zur Vermietung überlassen.

Der unter Abschnitt I. 2. aufgeführte Grundbesitz ist weder vermietet noch verpachtet.

Rechtsmängel

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Übergang von Besitz und Eigentum, für Freiheit von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und von nicht übernommenen vertraglichen Bindungen.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten, versichert jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Nicht übernommene Belastungen hat der Verkäufer unverzüglich löschen zu lassen.

Allen der Lastenfreistellung dienlichen Erklärungen (Löschungen und Pfandfreigaben, auch soweit sie mithaftenden Grundbesitz betreffen) wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

Die in Abteilung II der Grundbücher eingetragenen Belastungen übernimmt der Käufer zur weiteren dinglichen Haftung samt zugrundeliegender schuldrechtlicher Verpflichtung.

Sachmängel

Das gesamte Vertragsobjekt wird in der Beschaffenheit verkauft, wie es derzeit liegt und steht und dem Käufer aufgrund Besichtigung bekannt ist.

Der Verkäufer haftet also weder für Größe noch für Güte und Verwendbarkeit für die Zwecke des Käufers.

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines offenen oder verborgenen Sachmangels sind ausgeschlossen; die Gefahr von Brand-, Elementar- und Wasserschäden verbleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Verkäufer. Bis dahin hat der Verkäufer das Vertragsobjekt ordnungsgemäß zu verwalten.

Hinsichtlich Schadensersatzansprüchen gilt der Ausschluss allerdings nicht, wenn der Verkäufer vorsätzlich oder arglistig handelt.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, wie z.B. schädliche Bodenveränderungen, und Altlasten nicht bekannt sind und keine unerfüllten behördlichen Auflagen, insbesondere der Baubehörde, für den Grundbesitz bestehen und er auch keine nachbarlichen Abstandsflächen ohne Grundbucheintragung übernommen hat; auch ist ihm von einer solchen Erklärung eines Rechtsvorgängers nichts bekannt.

Soweit in dieser Urkunde die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder begrenzt wurde, gilt dies nicht für Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die auf einer mindestens fahrlässigen Pflichtverletzung sowie für Schadensersatzansprüche, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines Vertragsteils, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Die in Ziff. I aufgeführte Grundstücksgröße gibt lediglich den Grundbuchstand wieder und enthält keine Beschaffenheitsangabe.

Erschließungskosten

Für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. für Versorgungs- und Abwasseranlagen) gilt folgendes:

- a) Beiträge, über die bis gestern Bescheide zugestellt worden sind, trägt noch der Verkäufer;
- b) Beiträge, über die ab dem heutigen Tag Bescheide zugehen, gleich, ob an Käufer oder Verkäufer, trägt bereits der Käufer.
- c) Etwaige Vorausleistungen kommen demjenigen zugute, der nach vorstehend a) und b) endgültig den Beitrag zu tragen hat. Diesbezügliche Ansprüche sind hiermit dementsprechend abgetreten.

Kosten

Die Kosten bei Notar, Behörden und Grundbuchamt trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer.

Die nicht von der Vollzugsgebühr erfassten Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer.

VII.

Hinweise

Die Beteiligten wurden auf folgendes hingewiesen:

1. Zum Vollzug des Vertrages bedarf es der Zustimmung durch den Verwalter.
2. Das Eigentum geht erst mit Eintragung des Käufers im Grundbuch über. Diese Eintragung kann erst erfolgen, wenn, neben der Fälligkeit, folgende Unterlagen vorliegen:
die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer, der Nachweis der Kaufpreiszahlung durch zulässige Zahlungsmittel nach § 16a GWG.
3. Verkäufer und Käufer haften kraft Gesetzes gesamtschuldnerisch für die Zahlung von Kosten und Steuern, gleich, wer sie nach diesem Vertrag übernommen hat. Der Grundbesitz haftet für etwa rückständige öffentliche Abgaben und Lasten.
4. Alle getroffenen Vereinbarungen, auch bezüglich der Beschaffenheit des Vertragsobjekts, sind in diese Urkunde aufzunehmen. Mündliche und schriftliche Nebenabreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrags in Frage stellen.
5. Auf die Einkommensteuerpflicht bei betrieblichen und privaten Veräußerungsgeschäften sowie gleichgestellten Vorgängen wurde hingewiesen, ebenso auf die schenkungsteuerrechtlichen Bestimmungen und eine mögliche Steuerpflicht nach dem Grunderwerbsteuergesetz. Über steuerliche und sozialrechtliche Auswirkungen des heutigen Rechtsgeschäftes belehrte der Notar jedoch nicht. Er übernahm auch keinen dahingehenden Beratungsauftrag. Den Beteiligten wurde eine Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe anheim gestellt.
6. Im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG bestätigen die Vertragsteile, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, weil ihnen der konkrete Entwurf des Vertrages durch den diesamtlichen Notar vor mehr als vierzehn Tage zur Verfügung gestellt wurde.

Die Beteiligten wollen es auch nach diesen Hinweisen bei den in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen belassen.

VIII.

Vollzug

Die Beteiligten bevollmächtigen und ermächtigen den Notar, seinen Vertreter und seinen Amtsnachfolger, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Sie bevollmächtigen den Notar weiter, den Vollzug dieser Urkunde einschließlich der Lastenfreistellung zu betreiben und zu überwachen und alle Erklärungen, Genehmigungen und Zeugnisse in diesem Zusammenhang einzuholen und für sie und alle an der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten entgegenzunehmen sowie entsprechende Entwürfe zu erstellen. Er kann für die Vertragsteile alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abgeben und Anträge stellen sowie ändern oder zurücknehmen.

Alle Zustimmungserklärungen und Genehmigungen zu dieser Urkunde gelten mit Eingang beim Notar den Vertragsteilen als mitgeteilt und sind damit wirksam.

IX.

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

Verkäufer

Käufer

Grundbuchamt

der Finanzierungsgläubiger des Käufers

einfache Abschriften:

Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -

Gutachterausschuss

der Verwalter

X. Finanzierung

Falls der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises Darlehen aufnimmt, ist der Verkäufer verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben, die zur grundbuchmäßigen Sicherung der Darlehen am Vertragsobjekt erforderlich sind.

Diese Verpflichtung wird unter folgenden Bedingungen eingegangen:

1. Der Verkäufer bestellt nur das Grundpfandrecht, übernimmt aber keine persönliche Haftung gegenüber dem Gläubiger; der Käufer übernimmt etwaige von ihm bestellte Grundpfandrechte;
2. Der Grundpfandrechtsgläubiger wird unwiderruflich angewiesen, das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des tatsächlich auf die Kaufpreisschuld gezahlten Darlehensbetrages zu verwenden, nicht zur Sicherung anderer Verbindlichkeiten des Käufers.
3. Alle Finanzierungskosten trägt der Käufer.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer mit den oben aufgeführten Einschränkungen, die in der Bestellungsurkunde offengelegt werden müssen,

V o l l m a c h t ,

ihn bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe am Vertragsobjekt zu vertreten und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere auch die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in dinglicher Hinsicht gem. § 800 ZPO.

Die Vollmacht berechtigt nicht zur Bestellung von Grundschulden für Privatpersonen und auch nicht für Kreditgeber, die nicht der deutschen Gerichtsbarkeit und inländischer Aufsicht unterworfen sind.

Jeder Käufer erteilt jedem anderen Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

V o l l m a c h t ,

ihn bei der Finanzierung des Kaufpreises zu vertreten, insbesondere bei der Erklärung von Schuldanerkennnissen, persönlichen Zwangsvollstreckungs-

unterwerfungen und Rücktritts- oder Wirksamkeitserklärungen hinsichtlich seiner Vormerkung zugunsten der Grundpfandrechte.

XI.

Wohnungseigentum

1. Der Umfang des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums samt seiner Benutzung ergibt sich aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, die zudem Regelungen zum Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Verwaltung der Wohnanlage enthält, ferner aus den bisher ordnungsgemäß gefassten Beschlüssen der Eigentümerversammlung. Diese Regelungen sind für den Käufer verbindlich; dies gilt grundsätzlich auch, wenn er sie nicht kennt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, alle in seinem Besitz stehenden Unterlagen in Bezug auf das Wohnungseigentum, insbesondere Protokolle von Miteigentümerversammlungen, dem Käufer auszuhändigen.

2. Laut Grundbuch ist eine Zustimmung des Verwalters zu diesem Vertrag erforderlich. Nach Angabe des Verkäufers ist derzeit Verwalter der Eigentumswohnanlage die [REDACTED]
Kulmbach.

3. Der Käufer tritt in alle die Wohnanlage betreffenden Verpflichtungen und Bindungen des Verkäufers ein. Dies gilt insbesondere für den Verwaltervertrag und nur schuldrechtlich wirkende Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung.

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums gehen vom Tag des Besitzübergangs an auf den Käufer über (Stichtag).

Etwaige Nach- oder Rückzahlungen aufgrund der Jahresabrechnung sind entsprechend zu verteilen.

Der Verkäufer erklärt, dass derzeit eine Sanierung der Tiefgarage durchgeführt wird. Die Maßnahme wird voraussichtlich in den kommenden Monaten abgeschlossen. Zur Finanzierung dieser Sanierungsmaßnahme hat die Eigentümergemeinschaft die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 11.000,-- Euro pro Miteigentümer, deren Miteigentumsanteil

an dem Grundstück Fl.Nr. 2380/27 mit dem Sondereigentum an einem Stellplatz in der Tiefgarage verbunden ist, beschlossen. Die auf den unter Abschnitt I. 2. dieser Urkunde aufgeführten Grundbesitz entfallende Sonderumlage wurde nach Angabe des Verkäufers bereits vollständig geleistet. Der Verkäufer versichert, dass darüber hinaus außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrückstellung nicht gedeckte Kosten in diesem Wirtschaftsjahr bisher nicht angefallen sind. Es ist ihm auch nicht bekannt, dass solche Kosten bevorstehen.

Der Verkäufer versichert weiter, dass die Wohngelder bezahlt wurden und keine Rückstände offen sind. Vereinbarungen dazu, wie z.B. eine entsprechende Bestätigung des Verwalters als Fälligkeitsvoraussetzung, wünschen die Beteiligten nicht.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass aufgrund gesetzlicher Vorschrift der Verkäufer bis zur Eigentumsumschreibung für Lasten und Kosten mithaftet.

4. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ihn auf eigene Kosten bei allen ab Besitzübergang abgehaltenen Eigentümerversammlungen zu vertreten, wobei sich der Verkäufer verpflichtet, sein Stimmrecht ab heute nur noch in Abstimmung mit dem Käufer auszuüben.
5. Der jeweilige Eigentümer haftet unbeschadet der in der heutigen Urkunde getroffenen Regelungen für die während seines Eigentums fälligen Forderungen der Eigentümergemeinschaft.
6. Für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft als solche haftet der Wohnungseigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil, soweit diese während seiner Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft entstanden oder fällig geworden sind.

XII.

Mitverkaufte Gegenstände

Mitverkauft und im Kaufpreis mit einem Betrag in Höhe von

..... EUR

mitenthalten sind folgende Teile:

-

Der Verkäufer schuldet auch insoweit lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel bezüglich dieser Sachen werden ausgeschlossen, außer für den Fall der Arglist oder Vorsatz. Garantien werden nicht abgegeben. Rückabwicklungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt. Die Beteiligten sind, aufschiebend bedingt durch die vollständige Kaufpreiszahlung, über den Eigentumsübergang einig.

XIII.

Wohnungsbindung

Der Verkäufer erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht der Wohnungsbindung unterliegt.

XIV.

Enoch-Widmann Str. 82 Hof GdB R

1. Der Verkäufer erklärt, dass er Mit-Gesellschafter der „Enoch Widmann Str. 82 Hof GdB R“ mit Sitz in Hof (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist. Zweck der Gesellschaft ist unter anderem, die in der Wohnanlage „Enoch-Widmann-Str. 82“ vorhandenen Wohnungen zu vermieten bzw. den bestehenden Mietvertrag mit dem Freistaat Bayern zu verwalten sowie die Mietverwaltung von einem Bevollmächtigten vornehmen zu lassen.

Bevollmächtigte der Gesellschaft ist derzeit die [REDACTED] Immobilien GmbH mit dem Sitz in Kulmbach.

Die Gesellschafter haben daher als Eigentümer ihre jeweiligen Eigentumswohnungen der Gesellschaft zum Zwecke der Verwaltung und der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zur Verfügung gestellt. Die Mieten werden vom Bevollmächtigten vereinnahmt und nach Abzug entsprechender Kosten an die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung verteilt.

Laut dem Gesellschaftsvertrag sind die Gesellschafter in dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an der vertragsgegenständlichen Wohnanlage bzw. dem Verhältnis der Grundfläche der in ihrem Eigentum ste-

henden Wohnungen zur Grundfläche der gesamten Wohnungen gemäß Teilungserklärung an der Gesellschaft beteiligt.

Dem Käufer ist der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft in seiner aktuellen Fassung bekannt, insbesondere auch die Regelungen zur Rechtsstellung des Bevollmächtigten und dessen Vergütung. Auf Beifügen des Vertrages zu dieser Urkunde wird verzichtet.

2. Nach Ziffer 13.2. des Gesellschaftsvertrages sind die Gesellschafter verpflichtet, im Falle der Übertragung einer der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Eigentumswohnung, dem jeweiligen Erwerber eine Verpflichtung aufzuerlegen, aufgrund derer dieser in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag einzutreten hat. Dem Eintritt eines künftigen Eigentümers als Gesellschafter wird bereits im Gesellschaftsvertrag zugestimmt.
3. Der Verkäufer tritt hiermit seinen Anteil an der Gesellschaft anteilig in dem Umfang, der dem Verhältnis der Grundfläche der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung zur Grundfläche der gesamten Wohnungen laut Teilungserklärungen (1.701,81 m²) entspricht, an den dies annehmenden Käufer ab, aufschiebend bedingt auf die vollständige Kaufpreiszahlung.
Der Käufer übernimmt zu diesem Zeitpunkt alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Gesellschaftsvertrag und tritt in die Gesellschaft ein.
Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Beitrittserklärung laut Gesellschaftsvertrag vom Bevollmächtigten der Gesellschaft schriftlich anzunehmen ist.
Vorsorglich bestätigt der Käufer die dem Bevollmächtigten der Gesellschaft erteilte Vollmacht in vollem Umfang.
4. Der Verkäufer garantiert dem Käufer
 - die Richtigkeit der in vorstehendem Absatz 1 gemachten Angaben,
 - dass in der Vergangenheit keine weiteren Anteilsveräußerungen und -verfügungen erfolgt sind, welche die mit der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung zusammenhängende Gesellschaftsbeteiligung betreffen,

- den rechtlichen Bestand des übertragenen (Teil-)Anteils mit dem vorbezeichneten Inhalt sowie
- dessen Lasten- und Einredefreiheit.

Bei einem Verstoß gegen die Garantie hat der Käufer die gesetzlichen Rechte und kann z. B. verschuldensunabhängig Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangen.

Eine weitergehende Haftung, insbesondere für die Güte und Ertragskraft der Gesellschaft, übernimmt der Verkäufer nicht.

Die gesetzliche Verjährungsfrist für Rechte und Ansprüche wegen Mängeln des übertragenen Anteils beginnt mit der dinglichen Übertragung des übertragenen Anteils.

Sie wird durch vorstehende Vereinbarung für den Fall einer Vorsatz-/Arglisthaftung nicht verkürzt.

Vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben: