



Verhandelt

zu Frankfurt am Main

am [...] 2024

Vor mir, dem im Bezirk des
Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
zugelassenen Notar

Dr. Adrian Körner

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

Negociado

en Fráncfort del Meno

el [...] de 2024

Ante mí, Notario inscrito en

el distrito del Tribunal Regional Supe-
rior de Fráncfort del Meno

Dr. Adrian Körner

con sede oficial en Fráncfort del Meno

erschieden heute in meinen Amtsräumen in der Kennedyallee 78, 60596 Frankfurt am Main:

1. Herr / Frau [.....] [.....], geb. am [.....], Beruf: [.....],

geschäftsansässig / wohnhaft [.....], [.....],

ausgewiesen durch gültigen Personalausweis / Reisepass der Bundesrepublik Deutschland / des Königreiches Spanien,

mit der Erklärung, im Folgenden nicht im eigenen Namen und nicht für eigene Rechnung zu handeln, sondern als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Bevollmächtigter namens und für das

Königreich Spanien

- im Folgenden auch „Verkäufer“ genannt -,

aufgrund öffentlich beglaubigter, mit Apostille versehener Vollmacht des zuständigen Ressortministers [.....] des Königreiches Spanien vom [.....], welche im Original vorgelegt wurde und dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegt ist,

3. Herr [.....] [.....] [.....], geb. am [.....], Beruf: [.....],

wohnhaft [.....], [.....],

nach seinen Angaben ausschließlich [.....] Staatsangehöriger und mit der Erschiedenen zu Ziff. 3 verheiratet / unverheiratet / weder verheiratet noch in eingetragener Lebenspartnerschaft lebend /verwitwet und nicht in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebend,

ha aparecido hoy en mis oficinas de Kennedyallee 78, 60596 Fráncfort del Meno:

2. Sr./Sra. [.....] [.....], nacido el [.....], ocupación: [.....],

empresa / residente [.....], [.....],

identificado con un documento de identidad / pasaporte válido de la República Federal de Alemania / del Reino de España,

con la declaración de no actuar en lo sucesivo en nombre propio y no por cuenta propia, sino como representante autorizado exento de las restricciones del artículo 181 BGB (Código Civil alemán) en nombre y por cuenta del

- en lo sucesivo también denominado "Vendedor" -,

sobre la base de un poder notarial **apostillado** por el Ministro responsable [.....] del Reino de España de fecha [.....], cuyo original ha sido presentado y se adjunta a la presente acta,

4. Sr. [.....] [.....], nacido el [.....], ocupación: [.....],

residente [.....], [.....],

según sus declaraciones, exclusivamente nacional de [.....] y casado / soltero / ni casado ni viviendo en unión civil registrada / viudo y no viviendo en comunidad de bienes continuada con la persona que figura en el punto 3,

ausgewiesen durch gültigen Personalausweis / Reisepass der [.....],

5. Frau [.....] [.....] [.....], geb. am [.....], Beruf: [.....],

wohnhaft [.....], [.....], nach ihren Angaben ausschließlich [.....] Staatsangehörige und mit dem Erschienenen zu Ziff. 2 verheiratet / unverheiratet / weder verheiratet noch in eingetragener Lebenspartnerschaft lebend /verwitwet und nicht in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebend, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis / Reisepass der [.....],

- im Folgenden jeweils auch „Käufer“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob der Notar oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes bereits tätig war oder ist. Eine solche Vorbefassung wurde von den Erschienenen vor der Beurkundung jeweils verneint.

Nach Belehrung durch den Notar erteilten die Erschienenen dem Notar jeweils ihre Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten,

identificado con un documento de identidad / pasaporte válido de [.....],

6. Sra. [.....] [.....], nacida en [.....], ocupación: [.....],

residente [.....], [.....], según sus declaraciones, exclusivamente nacionales de [.....] y casados / solteros / ni casados ni viviendo en pareja registrada / viudos y no viviendo en régimen de comunidad de bienes permanente con la persona que figura en el punto 2, identificado mediante documento de identidad / pasaporte válido de [.....],

- en lo sucesivo también denominado "Comprador", aunque participen varias personas -.

El notario preguntó a los comparecientes si el notario o una persona con la que está asociado para el ejercicio en común de su profesión o con la que tiene un local comercial común, ha asesorado de forma diferente a la de notario en el asunto objeto de esta escritura. Tal implicación previa fue negada por los comparecientes ante la certificación.

Tras la instrucción del notario, cada uno de los comparecientes dio su consentimiento al notario para el almacenamiento y el tratamiento de los datos relacionados con este asunto, en particular los datos personales como la dirección

insbesondere personenbezogenen Daten wie Wohnanschrift, Geburtsdatum und –ort, Beruf, Familien- und Güterstand, Bankverbindung sowie Eintragungen in Registern oder bei Gericht.

Belehrt über die Anforderungen und Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz (GwG), bestätigten

- **der/die** Erschienene zu Ziff. 1, im Folgenden nicht für sich selbst im eigenen Namen und nicht für eigene Rechnung, sondern ausschließlich im Namen und für Rechnung des von **ihr/ihm** vertretenen Königreiches Spanien, dieses wiederum ausschließlich für sich selbst im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänderin für dritte wirtschaftlich Berechtigte,
- jeder der Erschienenen zu Ziff. 2 und zu Ziff. 3, im Folgenden jeweils ausschließlich für sich selbst im eigenen Namen und jeweils ausschließlich für eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte,

ferner, dass weder sie noch die Verkäuferin eine politisch exponierte Person (PeP) im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch dessen Familienmitglied, noch einer solchen Person „bekanntermaßen nahesteht“ im Sinne des § 1 Abs. 13 und 14 GwG.

Im Hinblick auf die gesetzliche 2-Wochen-Frist in § 17 Abs. 2a Ziff. 2

de residencia, la fecha y el lugar de nacimiento, la ocupación, el estado civil y el régimen económico matrimonial, los datos bancarios, así como las inscripciones en registros o en el tribunal.

Advertencia sobre los requisitos y obligaciones derivadas de la Ley de Blanqueo de Capitales (GwG), confirman

- **que** la persona que figura en el apartado 1, en lo sucesivo, no actúe en su propio nombre y por su propia cuenta, sino exclusivamente en nombre y por cuenta del Reino de España por él representado, el cual, a su vez, actúa exclusivamente en su propio nombre y por su propia cuenta, es decir, no, por ejemplo, como fiduciario de terceros beneficiarios efectivos,

- cada una de las personas que figuran en relación con la cláusula 2 y la cláusula 3 a actuar en lo sucesivo exclusivamente en nombre propio y exclusivamente por cuenta propia, es decir, no, por ejemplo, como fiduciario de terceros beneficiarios efectivos,

además, que ni ella ni el vendedor son o han sido en los últimos doce meses una persona políticamente expuesta (PeP) en el sentido de la Sección 1 (12) AMLA, ni un miembro de su familia, ni "conocido por ser cercano" a tal persona en el sentido de la Sección 1 (13) y (14) AMLA.

En relación con el plazo legal de 2 semanas establecido en el artículo 17(2a)(2)

Beurkundungsgesetz (BeurkG) wird Folgendes festgestellt:

Der beurkundende Notar hat einen Entwurf der heutigen Niederschrift als pdf-Scan mit E-Mail vom [.....] an den Verkäufer und den Käufer zur Prüfung und Durchsicht übersandt. Der Käufer erklärte, die entsprechende Unterlage vor mehr als zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung erhalten und ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, sich mit der übersandten Unterlage und dem Gegenstand des nachfolgend zu schließenden Vertrages auseinanderzusetzen.

Dies vorausgeschickt, baten die Erschienenen um die notarielle Beurkundung des folgenden

Kaufvertrages über ein Grundstück mit Auflassung

und erklärten – handelnd wie vorstehend angegeben - bei gleichzeitiger Anwesenheit Folgendes zu meiner notariellen Niederschrift:

§ 1. Grundbuch- und Sachstand

1. Der Notar hat das **Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt am Main von Frankfurt Bezirk 15 Blatt 1502** am 14. Dezember 2022 (elektronisch) eingesehen, sich **am heutigen Tage** elektronisch vergewissert, dass der dabei festgestellte Grundbuchinhalt

de la Beurkundungsgesetz (BeurkG), se indica lo siguiente

El notario actuante ha enviado un borrador del acta de hoy como pdf-scan por correo electrónico con fecha [.....] al Vendedor y al Comprador para su examen y revisión. El Comprador declaró que ha recibido el documento en cuestión más de dos semanas antes de la protocolización de hoy y que ha tenido oportunidad suficiente para revisar el borrador de escritura y del objeto del contrato que se celebrará en este acto.

Dicho esto, los presentes pidieron que se certificara ante notario lo siguiente

Contrato de compra de un terreno con traspaso de propiedad

y, actuando en la forma antes indicada, declararon lo siguiente para mi constancia notarial, en presencia el uno del otro:

§ Catastro y situación de la propiedad

1. El notario ha consultado el **Registro de la Propiedad del Juzgado de Primera Instancia de Fráncfort del Meno del distrito 15 de Fráncfort, folio 1502**, el 14 de diciembre de 2022 (electrónicamente), se ha asegurado electrónicamente en

aktuell ist, und diesen mit den Erschienenen erörtert.

Dort ist das folgende Grundstück - im Folgenden auch das „**Vertragsobjekt**“ genannt - eingetragen:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Gemarkung 1 Flur 203 Flurstück 6
Hof- und Gebäudefläche,

Schwalbacher Straße 32

Größe: 345 qm

Als alleiniger Eigentümer des Vertragsobjektes ist in dem Grundbuch eingetragen: **Königreich Spanien**

Das Vertragsobjekt ist im Grundbuch wie folgt belastet:

in Abteilung II:
keine Eintragungen.

in Abteilung III:
keine Eintragungen.

2. Einsichtnahme in die bei dem Amtsgericht Frankfurt am Main geführten Grundakten durch den beurkundenden Notar ist nicht erfolgt, womit sich die Beteiligten nach Risikohinweis durch den Notar einverstanden erklärten.

el **día de hoy** de que el contenido del Registro de la Propiedad así comprobado está actualizado y lo ha comentado con los comparecientes.

En él se registra la siguiente propiedad, en lo sucesivo también denominada "**Objeto del contrato**":

Inventario nº 1

Distrito 1 Parcela 203 Parcela 6

Calle Schwalbacher 32

Superficie: 345 m²

En el registro de la propiedad figura como único propietario del bien objeto del contrato: **Reino de España**

El objeto del contrato está gravado en el registro de la propiedad de la siguiente manera:

en la División II:
no hay inscripciones.

en la División III:
no hay inscripciones.

2. El notario que certificó la escritura no inspeccionó los expedientes inmobiliarios conservados en el Juzgado de Primera Instancia (Amtsgericht) de Fráncfort del Meno, lo que las partes implicadas aceptan, tras ser informadas del riesgo por el notario.

3. Nach den Angaben des Verkäufers gehört zu dem Vertragsobjekt kein weiterer, auf getrennter Grundbuchstelle eingetragener Grundbesitz (etwa Stellplatz, Anteil an selbständigem Privatweg oder ähnliches).
4. Das vorgenannte Grundstück ist nach den Angaben des Verkäufers mit einem Bürogebäude (Baujahr um 1900 laut Gutachten) samt Grünfläche bebaut.
5. Das Vertragsobjekt ist nach den Angaben des Verkäufers weder ganz noch teilweise vermietet oder verpachtet, ist bereits vollständig geräumt und steht vollständig leer.

§ 2. Veräußerung, Grundbucheklärungen

1. Der Verkäufer verkauft hiermit das in § 1 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen damit zusammenhängenden Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör (§ 97 BGB), soweit nicht Dritten gehörend, an den Käufer **zu Alleineigentum / Miteigentum zu je ein Halb / [.....]**.

Weitere bewegliche Gegenstände (etwa Inventar, Mobiliar) sind nicht mitverkauft, jedoch die etwa

3. Según la información facilitada por el vendedor, no existe ninguna otra propiedad registrada en una oficina independiente del registro de la propiedad (como una plaza de aparcamiento, una parte de una carretera privada independiente o similar) que pertenezca a la propiedad objeto del contrato
4. Según la información facilitada por el vendedor, el citado inmueble está urbanizado con un edificio (construido hacia 1900 según el peritaje) que incluye una zona verde.
5. Según la información facilitada por el vendedor, la propiedad objeto del contrato no está ni total ni parcialmente alquilada o arrendada, ya ha sido completamente desalojada y está completamente vacía.

§ Enajenación, declaraciones catastrales

1. Por la presente, el Vendedor vende el objeto contractual descrito en el § 1 con todos los derechos, componentes y accesorios asociados (§ 97 BGB), siempre que no pertenezcan a terceros, al Comprador **como único propietario/copropietario de la mitad/[.....] de cada uno.**

Otros bienes muebles (como existencias, mobiliario) no se incluyen en la venta, pero sí las existencias de combustible

vorhandenen Brennstoffvorräte abzüglich des Verbrauches bis zum Besitzübergang.

2. Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** der Käufer, zu Gunsten des Käufers als Berechtigten in dem in Ziff. 1 genannten Berechtigungsverhältnis an dem Vertragsobjekt eine

**auflösend bedingte
Eigentumsübertragungsvormerkung
gemäß § 883 BGB**

sofort an nächsthöherer Rangstelle in dem Grundbuch einzutragen.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Recht **auflösend bedingt**. Die Bedingung tritt ein, wenn der beurkundende Notar, sein Vertreter im Amt oder sein Notariatsverwalter bei dem Grundbuchamt im Namen des Verkäufers unter Verweis auf diesen Urkundenabschnitt die Löschung der Vormerkung in dem Grundbuch beantragt - wozu er hiermit unwiderruflich bevollmächtigt wird -, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

menos el consumo hasta la transferencia de posesión.

2. Con el fin de garantizar la adquisición de la titularidad acordada, el Vendedor **concede** y el Comprador **solicita una garantía real sobre el** objeto contractual a favor del Comprador como legitimado en la relación de legitimación mencionada en el punto 1.

Anotación preventiva de transferencia de propiedad sujeta a rescisión según el artículo 883 del Código Civil

inscribirse inmediatamente en el registro de la propiedad en el rango inmediatamente superior.

El comprador **da su consentimiento** y **solicita que** se borre de nuevo esta anotación preventiva cuando se produzca la transmisión de la propiedad, siempre que no queden inscripciones subordinadas que él no haya consentido.

La anotación preventiva que debe registrarse a favor del comprador es un derecho real **sujeto a una condición posterior**. La condición surtirá efecto si el notario actuante, su representante en el cargo o su administrador notarial solicitan al registro de la propiedad en nombre del vendedor, con referencia a esta sección de la escritura, la supresión de la anotación preventiva en el registro de la propiedad -para lo cual queda irrevocablemente autorizado- sin solicitar al mismo tiempo la transmisión de la propiedad.

Im Innenverhältnis wird der beurkundende Notar in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht und angewiesen, den Bedingungseintritt nur herbeizuführen und den Löschungsantrag nur zu stellen, wenn folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Notar hat die Mitteilung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer zu der im Urkundeneingang aufgeführten Anschrift bzw. der ihm zuletzt bekannt gegebenen Anschrift versandt; weitere Nachforschungspflichten treffen ihn bei Unzustellbarkeit nicht.
- b) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem gegenwärtigen Kaufvertrag zurückgetreten sei bzw. die Erfüllung des Vertrages abgelehnt habe und der durch Vormerkung gesicherte Anspruch des Käufers nicht oder nicht mehr bestehe.
- c) Der Käufer hat dem Notar auf per Einwurf-Einschreiben an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Käufers übersandte Anforderung hin, in der er auf die von dem Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Anforderung

En la relación interna, el notario actuante es requerido e instruido de forma unilateral e irrevocable sólo para que se produzca la condición y sólo para que presente la solicitud de cancelación si se cumplen los tres requisitos siguientes:

- a) El notario ha enviado la notificación del vencimiento del precio de compra al comprador a la dirección que figura en el recibo de la escritura o a la última dirección que se le notificó; no está obligado a hacer más averiguaciones en caso de que no se pueda entregar.
- b) El vendedor ha comunicado por escrito al notario que ha desistido del contrato de compraventa debido a la falta de pago a tiempo del precio de compra o se ha negado a cumplir el contrato y que el derecho del comprador garantizado por la anotación preventiva no existe o ha dejado de existir.
- c) En respuesta a un requerimiento enviado al notario por correo certificado a la última dirección conocida del comprador, en el que señalaba la cancelación de la anotación preventiva solicitada por el vendedor y la posibilidad de impugnación, el comprador no demostró al notario, en el plazo de cuatro semanas tras el envío de dicho requerimiento,

nachgewiesen, dass der Kaufpreis, die Kosten und die Grunderwerbsteuer gezahlt sind oder aber dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung im Grundbuch nur Zug um Zug gegen Erstattung oder Hinterlegung des bereits gezahlten Betrages an den Käufer bzw. dessen Finanzierungsgläubiger erfolgen.

3. Verkäufer und Käufer sind sich über den Eigentumsübergang in dem in Ziff. 1 angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie **bewilligen und beantragen**, diese

A u f l a s s u n g

im Grundbuch einzutragen.

4. Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen.

Alle Beteiligten weisen daher den Notar gemäß § 53 BeurkG unwiderruflich an, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrages originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils

que el precio de compra, los gastos y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales se hubieran abonado o que estuvieran pendientes procedimientos judiciales para determinar la nulidad de la retractación del vendedor o la validez del contrato de compra-venta.

Si el comprador demuestra haber pagado una parte del precio de compra, la cancelación de la anotación preventiva en el registro de la propiedad sólo podrá efectuarse simultáneamente contra reembolso o depósito del importe ya pagado al comprador o a su acreedor financiero.

3. El Vendedor y el Comprador acuerdan la transmisión de la propiedad en la relación de adquisición especificada en la Cláusula 1. **Aceptan y solicitan** que la

Transmisión de la propiedad

se inscriba en el registro de la propiedad.

4. El vendedor debe proporcionar al comprador la propiedad en contraprestación al pago del precio de compra adeudado.

Por lo tanto, todas las partes implicadas encargan irrevocablemente al notario, de conformidad con el artículo 53 de la BeurkG, que asuma la inscripción del cambio de titularidad sólo después de que el vendedor haya confirmado la recepción del importe adeudado o, alternativamente, el comprador haya acreditado

ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

Bis zu diesem Zeitpunkt sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug - ohne vorstehende Ziff. 3 - zu erteilen, in welcher die Erklärungen zu dem Eigentumswechsel enthalten sind. Die Beteiligten verzichten also bis zu diesem Zeitpunkt auf ihr Recht, vollständige Ausfertigungen zu erhalten.

Der Notar überwacht nicht das Entstehen oder die Zahlung von Zinsen. Grundbuchanträge soll nur der Notar stellen.

5. Das Grundbuchamt wird um Vollzugsmittelteilung an den Notar gebeten.

6. Die rechtlichen Folgen des Erwerbs in Bruchteilsgemeinschaft, die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Miteigentums und damit verbundene Risiken, insbesondere die Möglichkeit der Teilungsversteigerung, wurden den beiden Käufern erläutert. Das Miteigentum betreffende Vereinbarungen (z.B. Nutzungsregelung, teilweiser Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft oder gegenseitige Vorkaufsrechte) wünschen die beiden Käufer ausdrücklich nicht.

§ 3. Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt

el pago del precio de compra acordado (en cada caso sin intereses) mediante confirmación bancaria.

Hasta dicho momento, sólo se expedirán copias y copias certificadas en forma de extracto -sin el apartado 3 anterior- en el que figuren las declaraciones sobre el cambio de titularidad. Por lo tanto, las partes implicadas renuncian a su derecho a recibir copias completas hasta ese momento.

El notario no controla el devengo ni el pago de intereses. Las solicitudes de inscripción en el registro de la propiedad sólo debe realizarlas el notario.

5. Se solicita al registro de la propiedad que notifique la ejecución al notario.

6. Se explicó a los dos compradores las consecuencias jurídicas de la adquisición en una comunidad fraccionaria, la normativa legal relativa a la copropiedad y los riesgos asociados, en particular la posibilidad de una subasta de partición. Los acuerdos relativos a la copropiedad (por ejemplo, la regulación del uso, la exclusión parcial de la cancelación de la comunidad o los derechos mutuos de tanteo y retracto) no son deseados expresamente por los dos compradores.

§ Precio de compra, vencimiento

1. El precio total de compra es de

[mindestens] 867.000,00 EUR

(in Worten: acht hundert
siebenundsechzigtausend Euro).

Eine vertragliche Aufteilung des Kaufpreises für Grund und Boden einerseits sowie für das aufstehende Gebäude andererseits wird von dem Käufer ausdrücklich nicht gewünscht.

2. Der Kaufpreis muss zur Vermeidung der Verzugsfolgen innerhalb von vierzehn Tagen gutgeschrieben sein, nachdem der nachgenannte Umstand eingetreten ist, in keinem Falle jedoch vor Ablauf des [.....] 2024:

Dem Käufer ist die schriftliche Bestätigung des Notars (Versand per Einwurf-Einschreiben) zugegangen, dass folgende Voraussetzungen eingetreten sind:

- a) die Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß § 2 Ziff. 2 ist zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen und ihr gehen im Range allenfalls bereits heute eingetragene Belastungen vor, und
- b) dem Notar liegt hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine Erklärung der zuständigen Stadt Frankfurt am Main in grundbuchmäßiger Form vor, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zu dem gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden, und

[al menos] 867.000,00 EUR

(en palabras: ochocientos sesenta y siete
mil euros).

El comprador no desea expresamente un prorrateo contractual del precio de compra por el terreno, por un lado, y por el edificio, por otro.

2. Para evitar las consecuencias del incumplimiento, el precio de compra deberá abonarse en el plazo de catorce días desde que se den las circunstancias, descritas a continuación sin embargo nunca antes del [.....] 2024:

El comprador ha recibido la confirmación por escrito del notario (envío por correo certificado) de que se cumplen las siguientes condiciones:

- a) la anotación preventiva de transferencia de propiedad con arreglo al artículo 2, punto 2, ha sido inscrita en el registro de la propiedad a favor del comprador y cualquier gravamen ya inscrito en la actualidad prevalece sobre ella, y
- b) el notario ha recibido la correspondiente declaración de la ciudad de Fráncfort del Meno (aquel departamento competente en materia de derechos de tanteo y retracto) con arreglo a la BauGB, según la cual dichos derechos de tanteo y retracto no existen o no se ejercerán en relación con la compra actual, y

c) der Notar verfügt in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen, die im Grundbuch vor oder mit der Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen und von dem Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsaufgaben abhängig sein, für die der Kaufpreis insgesamt ausreicht. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen mit Entwurfsfertigung anzufordern, für alle an dem Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass nach dem Baugesetzbuch die Stadt Frankfurt am Main ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben kann.

3. Stehen Genehmigungen, Lastenfreistellungsdokumente oder Bestätigungen unter Zahlungsaufgaben, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Aufgaben erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus ein eigenes Forderungsrecht oder einen unmittelbaren Anspruch erwirbt. Insoweit hat der Käufer den Kaufpreis direkt an den jeweils Berechtigten zu entrichten.

c) el Notario tiene en su poder y en forma correcta para el registro de la propiedad, todos aquellos documentos relativos a gravámenes inscritos en el registro de la propiedad anteriores y que no deben ser asumidos por el Comprador. Su uso puede estar sujeto, como máximo, a obligaciones de pago para las que el precio de compra es suficiente en total. El notario está autorizado por todas las partes a solicitar estos documentos con la presentación de borradores, a recibirlos y a utilizarlos para todas las partes implicadas en el contrato y su financiación también de conformidad con el artículo 875 (2) del BGB.

El notario advierte a las partes sobre el hecho de que, según el Código de la Edificación, la ciudad de Fráncfort del Meno puede ejercer un derecho de tanteo y retracto.

3. Si las autorizaciones, los documentos de cancelación gravámenes o las confirmaciones están sujetas a condiciones fiduciarias, el notario las notificará a las partes implicadas sin más examen. El precio de compra sólo puede pagarse a su vencimiento cumpliendo tales condiciones, es decir, se destina a un fin específico sin que el beneficiario del pago adquiera un derecho de crédito propio o directo. A este respecto, el comprador debe pagar el precio de compra directamente al beneficiario correspondiente.

Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandauflagen ist, sofern nicht in der schriftlichen Bestätigung des Notars anders bestimmt, je zur Hälfte auf die folgenden Konten des Verkäufers zu überweisen:

Bank: Frankfurter
Sparkasse
IBAN: [.....]
BIC: HELADEF1822
Kontoinhaber: [.....]
Verwendungszweck: Kaufpreis Objekt
Frankfurt a.M., Schwalbacher Str. 32

Der Verkäufer hat dem beurkundenden Notar den Eingang des entsprechenden Erlöses umgehend schriftlich zu bestätigen.

4. Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises – und zugleich auflösend bedingt auf die Durchführung der Lastenfreistellung - überträgt der Verkäufer dem Käufer alle ihm zustehenden und bis zur Eigentumsumschreibung entstehenden Eigentümerrechte und Ansprüche auf Rückgewähr, also auf Löschung, Verzicht und Abtretung in Bezug auf Grundpfandrechte an dem Vertragsobjekt und **bewilligt** deren Umschreibung im Grundbuch.
5. Bis zu dem Ablauf vorstehend bezeichneter Frist ist der Kaufpreis unverzinslich. Mit Ablauf tritt Verzug ein, sodass der Käufer unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden

El saldo, una vez tenidos en cuenta los requisitos de custodia, se transferirá, salvo que se especifique lo contrario en la confirmación por escrito del Notario, a la siguiente cuenta del Vendedor:

Banco: Frankfurter Sparkasse
IBAN: [.....]
BIC: HELADEF1822
Titular de la cuenta: [.....]
Concepto: Kaufpreis Objekt Frankfurt
a.M., Schwalbacher Str. 32

El vendedor confirmará inmediatamente por escrito al notario actuante la recepción de los ingresos correspondientes.

4. Con efecto desde el pago del precio de compra - y al mismo tiempo sujeto a una condición posterior a la ejecución de la liberación de cargas - el vendedor transfiere al comprador todos los derechos de propiedad y reclamaciones de restitución que le corresponden y que surgen hasta la transferencia de la propiedad, es decir, de cancelación, renuncia y cesión con respecto a las hipotecas sobre el objeto contractual, y **autoriza** su transferencia en el registro de la propiedad.
5. Hasta la expiración de dicho plazo, el precio de compra no devenga intereses. Tras el vencimiento, se producirá incumplimiento, de modo que el compra-

Verzugsschadens Verzugszinsen in Höhe von jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zahlen muss.

6. Wird die Ausübung eines grundbuchsperrenden oder dinglich wirkenden öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechts erklärt, so sind beide Beteiligte zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Ausübungserklärung; ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile aufgrund Unmöglichkeit der Leistung besteht in diesem Fall nicht.

Das Rücktrittsrecht des Verkäufers wegen der Ausübung eines preislimitierenden Vorkaufsrechts im vorgenannten Sinne erlischt mit Erteilung der notariellen Fälligkeitsmitteilung. Gesetzliche Rücktrittsrechte des Käufers aufgrund Unmöglichkeit der Leistung sind daneben ausgeschlossen.

Im Rücktrittsfalle trägt die bereits angefallenen und noch anfallenden Gebühren, Kosten und Steuern einschließlich der Kosten für die Bestellung und Löschung der zu Gunsten des Käufers zu bestellenden Eigentumsübertragungsvormerkung im

dor deberá pagar intereses de demora por un importe de cinco puntos porcentuales anuales por encima del tipo de interés básico respectivo, sin perjuicio de la obligación de indemnizar por cualquier otro daño causado por el incumplimiento.

6. Si se declara el ejercicio de un derecho de tanteo o retracto público que bloquee la inscripción en el registro de la propiedad o que tenga efecto real, ambas partes tendrán derecho a desistir del contrato en el plazo de cuatro semanas a partir de la recepción de la declaración de dicho ejercicio; en este caso, no habrá lugar a reclamar daños y perjuicios, ni intereses por ninguna de las partes del precio de compra ya abonadas debido a la imposibilidad de cumplimiento.

El derecho de rescisión del Vendedor por el ejercicio de un derecho de tanteo con precio inferior, expirará con la emisión del certificado de vencimiento notarial. Además, quedan excluidos los derechos legales de rescisión del comprador por imposibilidad de cumplimiento.

En caso de rescisión, los honorarios, costes e impuestos ya incurridos y aún por incurrir, incluidos los costes para la inscripción y cancelación de la anotación preventiva de titularidad que se creará a favor del Comprador, correrán a cargo

Verhältnis der hier Vertragsbeteiligten der Verkäufer; unberührt bleiben diesbezügliche Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten.

Zur Sicherung des bedingten Rückzahlungsanspruchs des Käufers tritt ihm der Verkäufer hiermit alle aus der Ausübung eines vorgenannten Vorkaufsrechts entstehenden Forderungen gegen den Vorkäufer, insbesondere auf Kaufpreiszahlung, aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung ab. Der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an. Ihm wurde empfohlen, diese Abtretung dem Vorkäufer zu gegebener Zeit selbst anzuzeigen (§ 407 BGB).

§ 4. Besitzübergabe, öffentlich-rechtliche Tatbestände

1. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz unrenoviert und besenrein zu übergeben. Gemeinsam mit dem Vertragsobjekt hat der Verkäufer dann unverzüglich dem Käufer sämtliche ihm vorliegenden, das Vertragsobjekt betreffenden Unterlagen, soweit sie künftig für den Käufer noch Bedeutung haben können, zu übergeben sowie sämtliche Schlüssel auszuhändigen.

Dann gehen auch Nutzungen und die Gefahr des zufälligen Untergangs sowie einer von dem Verkäufer nicht verschuldeten zufälligen Verschlechterung des Vertragsobjektes

del Vendedor en la relación entre las partes del presente contrato; esto no afectará a ninguna reclamación contra la parte con derecho tanteo o retracto.

Para garantizar el derecho de reembolso que pudiera tener del Comprador, el Vendedor cede al Comprador todos los derechos derivados del ejercicio del derecho de tanteo antes mencionado, en particular para el pago del precio de compra, esta cesión está condicionada al previo pago del precio de compra. Por la presente, el comprador acepta la cesión. Se le ha aconsejado que notifique él mismo esta cesión al ejercitante o pre-comprador a su debido tiempo (art. 407 del BGB).

§ Transmisión de propiedad, hechos de derecho público

1. Tras el pago íntegro del precio de compra, la propiedad se entregará al Comprador sin renovar y tras una limpieza de escoba. Junto con la propiedad contractual, el Vendedor entregará entonces inmediatamente al Comprador todos los documentos de que disponga relativos a la propiedad contractual, en la medida en que puedan seguir siendo de importancia para el Comprador en el futuro, y entregará todas las llaves.

Se transmite en dicho momento igualmente el uso y el riesgo de pérdida accidental, así como el deterioro accidental del objeto contractual del que el vendedor no es responsable pasando dicho

auf den Käufer über; private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung gehen jedoch (jeweils zeitanteilig) bereits ab Fälligkeit des Kaufpreises auf den Käufer über.

2. Soweit Gebäude- und Betriebshaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann.

Ab Lastenübergang hat der Käufer die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen.

Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche an den Käufer abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte (etwa Versicherungsunternehmen, Schädiger, Bauunternehmen, Architekten) wegen eines Mangels oder Schadens an dem Vertragsobjekt zustehen (werden).

3. Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Abstandsflächenübernahmen, nicht im Grundbuch eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten, Überbauungen, oder baurechtswidrige Zustände sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass grundstücksbezogene

risiko al comprador; sin embargo, las cargas privadas y públicas, los costes de consumo, las obligaciones de seguridad vial y la responsabilidad se transmiten al comprador (en cada caso pro rata temporis) ya desde la fecha de vencimiento del precio de compra.

2. En la medida en que existan seguros de construcción y de responsabilidad civil, éstos se transmiten al comprador de acuerdo a la legislación vigente, quien, no obstante, podrá rescindirlos en el plazo de un mes a partir de la transmisión de la propiedad.

A partir de la transmisión de la propiedad, el comprador se hará cargo de las primas y notificará la transferencia del riesgo al seguro correspondiente.

Todas las reclamaciones a las que el vendedor tenga (o vaya a tener) derecho frente a terceros (como compañías de seguros, causantes de daños, empresas de construcción, arquitectos) debido a un defecto o daño en el objeto contractual se cederán al comprador, esta cesión queda sujeta al previo pago del precio de compra.

3. El vendedor no tiene conocimiento de que existan inscripciones en el registro de cargas de construcción, tomas de distancia, servidumbres de derecho antiguo no inscritas en el registro de la propiedad, superestructuras o condiciones contrarias al derecho de construcción.

El notario señaló a las partes implicadas que las obligaciones de derecho público

öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die insbesondere für Bauvorhaben von Bedeutung sind, sich aus Eintragungen in dem bei der Bauaufsichtsbehörde geführten Baulastenverzeichnis ergeben können, das er nicht eingesehen hat. Über die Bedeutung einer Baulast und des Baulastenverzeichnisses hat der Notar belehrt; insbesondere wies er darauf hin, dass eine Baulast nur öffentlich-rechtliche, nicht aber privatrechtliche Wirkung zeitigt. Der (vermeintlich) Begünstigte einer Baulast (z. B. der Nachbar) kann also keinerlei Nutzungs- oder Duldungsansprüche in eigener Person geltend machen. Eine unberechtigte Nutzung kann Bereicherungsansprüche auslösen. Zur Absicherung des vermeintlich aus der Baulast Begünstigten sind demnach privatrechtliche Vereinbarungen, gesichert durch Grunddienstbarkeiten, erforderlich.

Nach der Online-Baulastauskunft der Stadt Frankfurt am Main – Bauaufsicht – aus dem dort geführten Baulastenverzeichnis vom 14. Dezember 2022, die dem Käufer bekannt ist, besteht zu Lasten des Vertragsobjektes keine Baulasteintragung.

Die Freiheit von Baulasten ist jedoch keine vereinbarte Beschaffenheit des Vertragsobjektes.

4. Der Verkäufer garantiert folgende Umstände:

relacionadas con la propiedad, que revis-ten especial importancia para los proyectos de construcción, pueden derivarse de las inscripciones en el registro de cargas de la construcción llevado por la autoridad supervisora de la construcción, que él no inspeccionó. El notario ha explicado el significado de un gravamen sobre un inmueble y la lista de gravámenes sobre inmuebles; en particular, señaló que un gravamen sobre un inmueble sólo tiene efecto en virtud al Derecho público, pero no en virtud al Derecho privado. Por lo tanto, el (supuesto) beneficiario de una carga inmobiliaria (por ejemplo, el vecino) no puede hacer valer ningún derecho de uso o aquiescencia en su propia persona. El uso no autorizado puede dar lugar a reclamaciones por enriquecimiento. Por lo tanto, los acuerdos de derecho privado, garantizados por servidumbres, son necesarios para garantizar al supuesto beneficiario de la servidumbre.

Según la información on-line sobre cargas de construcción de la Ciudad de Fráncfort del Meno -Inspección de Edificios- del registro de cargas de construcción que allí se gestiona, con fecha 14 de diciembre de 2022, no existe ninguna inscripción de carga de construcción que grave la propiedad contractual.

Sin embargo, la libertad de cargas de construcción no es una característica acordada del objeto contractual.

4. El vendedor garantiza las siguientes circunstancias:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung bestehen nicht.
- Die derzeit vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz mit Straßenausbau und Entwässerung, sowie die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung, sind endabgerechnet und bezahlt.
- Für das Vertragsobjekt bestehen keine Rückstände an Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten und Abgaben. | <ul style="list-style-type: none">- No existen obligaciones ni restricciones en materia de vivienda debido a la promoción de viviendas sociales
- Se ha finalizado y abonado la urbanización de derecho público existente en la actualidad, de conformidad con el Código de Edificación alemán (BauGB) y la Ley de Impuestos Municipales (Kommunalabgabengesetz), con la construcción de carreteras y el drenaje, así como la conexión al suministro público de agua.
- No hay atrasos en el pago de impuestos y otras cargas y gravámenes públicos por la propiedad contractual. |
|---|---|

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsobjektes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen diese den Käufer.

No obstante, si se solicitan subvenciones para costes de construcción, costes de conexión a la vivienda y cargas adicionales de costes de urbanización con motivo de un futuro desarrollo de la propiedad contractual o futuros cambios de las instalaciones de urbanización, éstos correrán a cargo del comprador.

5. Der Verkäufer garantiert weiter: Das Vertragsobjekt ist weder ganz noch teilweise vermietet oder verpachtet und ist bereits vollständig geräumt, sodass es mit vollständiger Kaufpreiszahlung besenrein übergeben werden kann.

5. El vendedor garantiza, además: La propiedad contractual no está ni total ni parcialmente alquilada o arrendada y ya ha sido completamente desalojada, por lo que puede entregarse limpia de escombros con el pago íntegro del precio de compra.

§ 5. Rechtsmängel

§ 5. Defectos legales

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs, die das Vertragsobjekt belasten, sind zu löschen

2. Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird hiermit mit dem **Antrag** auf Vollzug **zugestimmt**, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

§ 6. Sachmängel, Energieausweis

1. Dem Käufer ist der aktuelle, altersbedingte Zustand des Vertragsobjektes nach eingehender Besichtigung bekannt. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sowie der aufstehenden Gebäude jeder Art - also auch alle Ansprüche auf Schadensersatz - sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme von
 - a) gegebenenfalls in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,

1. El vendedor está obligado a proporcionar al comprador la posesión sin trabas y la propiedad libre de cargas, a menos que se acuerde otra cosa en esta escritura Se cancelarán los derechos y obligaciones de las secciones II y III inscritas en el registro de la propiedad que graven el objeto del contrato.

3. Todas las solicitudes de supresión o cambios de rango aprobados con el fin de liberar gravámenes, se **aprueba** con la **solicitud de transmisión** definitiva de la propiedad, también en la medida en que se vean afectados otros bienes inmuebles.

§ 6. Defectos materiales, certificado energético

1. El comprador es consciente del estado actual, relacionado con la edad, del bien contractual tras una inspección minuciosa. No obstante, quedan excluidos todos los derechos del Comprador por cualquier defecto material del terreno, así como de los edificios construidos de cualquier tipo, es decir, también todas las reclamaciones por daños y perjuicios, a excepción de
 - a) los acuerdos y garantías de calidad contenidos en este documento,

b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjektes einen Hinweis erwarten durfte,

c) solcher Sachmängel, die erst nach Vertragsschluss, jedoch vor Übergang des Besitzes, entstanden sind und die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate ab Übergabe verkürzt.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Der Verkäufer haftet daher insbesondere nicht für Bauzustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, eine bestimmte Wohn-/Nutzfläche und die Tauglichkeit des Vertragsobjektes für Zwecke des Käufers.

b) defectos de los que sea responsable el vendedor ocultado intencionada o fraudulentamente. El Vendedor declara que no ha ocultado de forma fraudulenta defectos, alteraciones perjudiciales del suelo o lugares contaminados de los que tuviera conocimiento y de los que el Comprador pudiera esperar ser informado a la vista de su importancia y del resto del estado de la propiedad contractual,

c) de tales defectos materiales que sólo hayan surgido después de la celebración del contrato, pero antes de la transferencia de la posesión y que vayan más allá del desgaste normal; en este caso, sin embargo -excepto en caso de dolo- el plazo de prescripción se reducirá a tres meses a partir de la entrega.

En cuanto a las reclamaciones por daños y perjuicios, tampoco se verá afectada la responsabilidad por daños causados por negligencia grave y por daños resultantes de lesiones a la vida, el cuerpo o la salud debido a un incumplimiento negligente del deber por parte del Vendedor, su representante legal o un agente indirecto.

Por lo tanto, el vendedor no es responsable en particular del estado de construcción, el estado del suelo, el tamaño de la parcela, una superficie habitable / utilizable específica y la idoneidad de la propiedad contractual para los fines del comprador.

Dem Verkäufer ist nicht bekannt, dass derzeit oder in der Vergangenheit im Hinblick auf das Vertragsobjekt Feuchtigkeitsschäden – insbesondere im Keller oder am Dach - aufgetreten sind oder es zu Hausschwamm-, Hausbock- oder Schimmelbildungen gekommen ist.

El Vendedor no tiene conocimiento de que se hayan producido daños por humedad -en particular en el sótano o en el tejado- en la actualidad o en el pasado en relación con el Objeto del Contrato o de que se haya formado hongo seco, putrefacción seca o moho.

ENTWURF

Über die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses wurden die Beteiligten belehrt. Ihnen ist bekannt, dass der Gewährleistungsausschluss auch vorvertragliche Informationen über das Vertragsobjekt, z.B. in Verkaufsanzeigen oder Exposés, erfasst. Die Beteiligten versichern, außerhalb dieser Urkunde keine weiteren Vereinbarungen zu der Beschaffenheit des Vertragsobjekts getroffen zu haben. Dem Käufer ist bekannt, dass er die baurechtliche Zulässigkeit der Erstellung und Nutzung von Gebäuden bei der zuständigen Behörde erfragen kann.

2. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass gemäß § 80 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Falle des Verkaufs eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung oder, falls keine Besichtigung stattfindet, unverzüglich, jedenfalls unverzüglich nach Aufforderung des potenziellen Käufers, einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen hat. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Hierzu erklärten die Erschienenen:

Las partes han sido informadas sobre el significado de la exclusión de garantía. Son conscientes de que la exclusión de garantía también cubre la información precontractual sobre el objeto contractual, por ejemplo, en anuncios de venta o exposiciones. Las partes afirman que no han suscrito ningún otro acuerdo relativo a la condición del objeto del contrato al margen del presente documento. El comprador es consciente de que puede informarse sobre la permisibilidad de la construcción y el uso de los edificios en virtud de la ley de edificación ante la autoridad competente.

3. El notario llamó la atención de las partes sobre el hecho de que, de conformidad con el apartado 4 del artículo 80 de la Ley sobre la eficiencia energética de los edificios (Gebäudeenergiegesetz, GEG), en caso de venta de un inmueble con un edificio, el vendedor o el agente inmobiliario deben facilitar al posible comprador un certificado de eficiencia energética o una copia del mismo a más tardar en el momento de la inspección o, si no tiene lugar ninguna inspección, sin demora indebida, en cualquier caso inmediatamente tras la solicitud del posible comprador. Inmediatamente después de la celebración del contrato de compraventa, el vendedor o el agente inmobiliario entregará al comprador el certificado de eficiencia energética o una copia del mismo. A este respecto, los presentes declararon:

Herr / Frau / Die Firma [.....], [.....], hat am [.....] einen bis zum [.....] gültigen „Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020“ mit der Registriernummer HE-[.....] erstellt, den der Verkäufer dem Käufer bereits **im Original / in Kopie** übergeben hat.

Der Verkäufer erklärt, die verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch nach bestem Wissen gemacht und nach der Ausweiserstellung keine relevanten Veränderungen an Heizung und Gebäude vorgenommen zu haben, steht jedoch für die Richtigkeit des Ausweises nicht ein. Er tritt hiermit jedoch etwaige gegen den Ersteller bestehende Ansprüche, insbesondere aus Pflichtverletzung, an den dies hiermit annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab.

Der Notar hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten von dem bescheinigten Kennwert erheblich abweichen kann.

§ 7.

Vollstreckungsunterwerfungen

1. Der Käufer unterwirft sich hiermit wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung dem Verkäufer

Sr./Sra./ La empresa [.....], [.....], ha emitido el [.....] un "Certificado de eficiencia energética para edificios residenciales de conformidad con los §§ 79 y siguientes". Building Energy Act (GEG) of 08.08.2020" con el número de registro HE-[.....], que el vendedor ya ha entregado al comprador en **original / en copia.**

El vendedor declara que ha facilitado la información solicitada sobre el edificio, la calefacción y el consumo de energía según su leal saber y entender y que no ha realizado ningún cambio relevante en la calefacción y el edificio después de la expedición del certificado, pero no responde de la exactitud del mismo. No obstante, el Vendedor cede al Comprador, que así lo acepta, cualquier reclamación contra el emisor, en particular por incumplimiento de obligaciones, dicha cesión quedas suspendida al previo pago del precio de compra.

Como precaución, el notario ha señalado que el consumo real de energía puede desviarse considerablemente del valor característico certificado en función del comportamiento del usuario.

§ 7. Solicitudes de ejecución

1. Por la presente, el Comprador se somete a la ejecución inmediata de la presente escritura por parte del Vendedor contra todos sus bienes en razón de la obligación contraída en la presente escritura de pagar el precio de compra junto con los intereses de demora

gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Gleiches gilt für den Verkäufer wegen seiner Verpflichtung zur Verschaffung des Besitzes.

2. Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise jederzeit vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (dem Verkäufer jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt, dem Käufer wegen der Pflicht des Verkäufers zur Besitzübergabe an den Käufer erst nach Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung (ohne Zinsen)).
3. Mehrere Personen, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.
5. Ansprüche auf Verschaffung des Eigentums und der sonstigen etwa in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjähren in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch, jedoch spätestens 30 Jahre ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

§ 8. Vollzugauftrag

1. Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen hiermit über § 15 GBO hinaus den beurkundenden

conforme al artículo 288 (1) del Código Civil alemán (Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) a partir de la fecha de expedición de la copia ejecutiva.

Lo mismo ocurre con el vendedor debido a su obligación de proporcionar la posesión.

2. A petición, la ejecución forzosa puede ser concedida en cualquier momento sin más pruebas (sin embargo, al vendedor sólo después de la notificación de vencimiento y de acuerdo con su contenido, al comprador sólo después de la prueba del pago total del precio de compra (sin intereses) debido a la obligación del vendedor de transferir la posesión al comprador).
4. Varias personas obligadas a un mismo pago deben y responden como deudores solidarios.
6. Las reclamaciones por la adquisición de la propiedad y otros derechos reales, si los hubiere, creados en esta escritura prescribirán en el mismo plazo que la reclamación del precio de compra, pero no más tarde de 30 años desde el inicio legal del plazo de prescripción.

§ 8. Orden de ejecución

1. Por la presente, todas las partes encargan y autorizan al notario actuante, a su representante en el

Notar, seinen Vertreter im Amt oder seinen Notariatsverwalter,

- den Vollzug dieser Urkunde – auch teilweise – zu betreiben, insbesondere alle hierfür erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen, auch soweit hierbei weiterer Grundbesitz der Beteiligten betroffen ist, und
- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, sowie
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

2. Genehmigungen gelten mit ihrem Eingang bei dem Notar als allen Beteiligten mitgeteilt und sind damit rechtswirksam. Dies gilt jedoch nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen; diese und anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen. Auch in diesen Fällen ist dem Notar aber eine Abschrift zu übersenden.

3. Der Notar wird beauftragt, diesen Vertrag der Stadt Frankfurt am Main gemäß §§ 24 ff. BauGB zur Erklärung über die Ausübung etwa bestehender Vorkaufsrechte mitzuteilen sowie deren

cargo o a su administrador notarial más allá del art. 15 de la GBO,

- a llevar a cabo la ejecución de esta escritura -también en parte- y, en particular, a realizar todos los actos necesarios o convenientes para este fin, también en la medida en que se vean afectados otros bienes inmuebles de las partes, y
- representarlos sin restricciones en los procedimientos del registro de la propiedad, y
- solicitar, recibir y entregar (como instrumento de propiedad) las aprobaciones y declaraciones necesarias para la eficacia y ejecución de la presente Escritura.

2. Las comunicaciones se consideran correctamente comunicadas a todas las partes implicadas en el momento de su recepción por el notario y, por tanto, tienen eficacia jurídica. Sin embargo, esto no se aplica a la denegación de autorizaciones o a su concesión sujeta a condiciones o requisitos; éstas y las notificaciones impugnables deben notificarse a las propias partes. En estos casos, sin embargo, también debe enviarse una copia al notario.

3. Se encarga al notario que notifique este acuerdo a la ciudad de Fráncfort del Meno conforme a los artículos 24 y siguientes. BauGB (Código de la construc-

diesbezügliche Mitteilungen und Verzichtserklärungen entgegenzunehmen. Nach Aufklärung über eine mögliche Einschränkung der Mitteilung auf bestimmte Daten dieser Urkunde willigen die Beteiligten darin ein, der Stadt Frankfurt am Main sofort eine vollständige Abschrift des Vertrages – jedoch unter Streichung der Auflassung - zu erteilen.

Sollte ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt werden, so ist der Notar nicht empfangsbevollmächtigt. Solche Bescheide sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen. In diesen Fällen wird eine Abschrift an den Notar erbeten.

4. Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit auch die Mitarbeiter des beurkundenden Notars,
Frau [.....],
Herrn [.....],
Herrn [.....], Württ.
Notariatsassessor,
sämtlichst dienstansässig Kennedyallee
78, 60596 Frankfurt am Main,

- und zwar je einzeln und jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB -, in ihrem Namen für sie
a) alle Erklärungen materiell- oder formell-rechtlicher Art, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind, abzugeben,
b) Löschungs- und Pfandfreigabebeanträge zu stellen

ción) a efectos de declarar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que pudieran existir, así como recibir las notificaciones y renunciaciones a este respecto. Tras la aclaración de una posible restricción de la notificación a determinados datos de esta escritura, las partes implicadas se comprometen a facilitar inmediatamente a la ciudad de Fráncfort del Meno una copia completa del contrato, eliminando la declaración de transmisión de propiedad definitiva.

En caso de que se ejerza un derecho de tanteo legal, el notario no estará autorizado a recibir estos documentos. Dichas notificaciones se entregarán directamente a las partes implicadas. En estos casos, se solicita una copia al notario.

4. Las partes autorizan asimismo a los empleados del notario autorizante,
Sra. [.....],
Sr. [.....],
Sr. [.....], asesor notarial de Württ,

todas ellas con domicilio social en Kennedyallee 78, 60596 Fráncfort del Meno,

- individualmente y en cada caso con exención de las restricciones del § 181 BGB -, en su nombre y por su cuenta a
a) realizar todas las declaraciones de carácter jurídico material o formal que sean necesarias para la ejecución del contrato,
b) presentar solicitudes de cancelación y liberación de prendas y

sowie Eintragungs- und Löschungsbewilligungen jeder Art abzugeben,

- c) Rangrücktrittserklärungen abzugeben und Rangänderungen zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen,

insbesondere zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen erforderlich oder zweckdienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, von der Vollmacht Gebrauch zu machen. Die Bevollmächtigten werden von ihrer Haftung entbunden, wenn und soweit sie nach den Weisungen des beurkundenden Notars, seines Vertreters im Amt oder seines Notariatsverwalters handeln.

Von jeder Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder seinem Notariatsverwalter Gebrauch gemacht werden.

Jede Vollmacht gilt auch über den Tod des betroffenen Vollmachtgebers hinaus, ist dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt und erlischt zwei Monate nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Jede Vollmacht wird unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

§ 9. Kaufpreisfinanzierung, weitere Vollmacht

expedir autorizaciones de registro y cancelación de cualquier tipo,

- c) emitir declaraciones de subordinación y aprobar y solicitar cambios de rango para su inscripción en el registro de la propiedad,

en particular para completar o modificar el contrato, en la medida en que sean necesarios o convenientes para subsanar reclamaciones oficiales o judiciales.

Los representantes aquí apoderados no están obligados a hacer uso del poder. Los representantes apoderados quedarán exentos de su responsabilidad en la medida en que actúen de conformidad con las instrucciones del notario actuante, de su representante en funciones o de su administrador notarial.

Cualquier caso el presente poder sólo podrá utilizarse ante el notario certificador, su representante en el cargo o su administrador notarial.

Cada poder también es válido después del fallecimiento del poderdante, es ilimitado ante el registro de la propiedad y expira dos meses después de la transferencia de la propiedad en el registro de la propiedad.

Todo poder se otorga con independencia de la vigencia del presente Acuerdo.

§ 9. Financiación del precio de compra, más poderes

1. Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Der Verkäufer ist ausdrücklich nicht verpflichtet, zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung die Beleihung des Vertragsobjektes zu gestatten und/oder als derzeitiger Eigentümer bei der Bestellung – auch gemäß § 800 ZPO vollstreckbarer – Grundpfandrechte samt Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken.

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass somit eine Finanzierung des Kaufpreises durch eine Vorwegbeleihung des Vertragsobjektes ausgeschlossen ist.

2. Mehrere Personen auf Verkäuferseite schulden als Gesamtschuldner.

Sie bestellen sich hiermit untereinander je einzeln als Zustellungs- und Erklärungsvertreter für alle Willens- und Wissenserklärungen, die für diesen Vertrag, seine Abwicklung, Änderung und gegebenenfalls Rückabwicklung von Bedeutung sind. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur wirksam, sobald er auch dem beurkundenden Notar zugeht.

§ 10. Hinweise des Notars

Der Notar hat den Erschienenen die Vertragsbestimmungen erläutert, sie über die rechtliche Tragweite der abgegebenen Erklärungen belehrt sowie

1. El comprador es el único responsable de garantizar que la financiación necesaria esté disponible a tiempo.

El Vendedor no está obligado expresamente a permitir la hipoteca del objeto contractual con el fin de financiar el precio de compra y/o a cooperar como propietario actual en la constitución - también conforme al § 800 ZPO (Código Procesal Civil Alemán) ejecutable - de hipotecas incluyendo intereses y prestaciones accesorias.

El notario ha señalado al comprador que, por tanto, queda excluida la financiación del precio de compra mediante un primer gravamen sobre la propiedad objeto del contrato.

2. Si existen varias personas en la parte vendedora, adeudan como deudores solidarios.

Por la presente, se designan mutuamente a título individual como representantes mutuos, para todas las declaraciones de voluntad y conocimiento que sean de importancia para el presente contrato, su ejecución, modificación y, en su caso, revocación. La revocación de este poder sólo surtirá efecto a partir del momento en que también la reciba el notario certificador.

§ 10. Notas del notario

El notario explicó a los presentes las disposiciones del contrato, les instruyó so-

abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- a) Das Eigentum an dem Vertragsobjekt geht nicht bereits heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
- b) Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) sowie etwa erforderliche Genehmigungen und die Verzichtserklärung der Stadt auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig.
- c) Ungesicherte Vorleistungen bergen Risiken. Dies betrifft bei dem Käufer insbesondere ungesicherte Zahlungen vor Kaufpreisfälligkeit und Verwendungen auf das Vertragsobjekt vor Eigentumsumschreibung und bei dem Verkäufer die Übertragung von Besitz oder Eigentum vor Erhalt des Kaufpreises.
- d) Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).
- e) Unabhängig von den in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer sowie die Notar-

bre las implicaciones jurídicas de las declaraciones realizadas y, por último, señaló lo siguiente:

- a) La propiedad de la vivienda objeto del contrato no pasa hoy al comprador, sino con la inscripción en el registro de la propiedad.
- b) Para ello, se requiere el certificado de autorización de la Agencia Tributaria (previo pago del impuesto de transmisiones patrimoniales de bienes inmuebles), así como los permisos necesarios y la renuncia a los derechos de tanteo legales por parte de la ciudad.
- c) Los anticipos no garantizados entrañan riesgos. En el caso del comprador, esto se aplica en particular a los pagos no garantizados anteriores a la fecha de vencimiento del precio de compra y a los usos del objeto contractual anteriores a la transferencia de la propiedad, y en el caso del vendedor, a la transferencia de la posesión o la propiedad antes de la recepción del precio de compra.
- d) El propietario respectivo es responsable por ley de las cargas públicas en mora (por ejemplo, costes de urbanización, impuesto sobre bienes inmuebles, importe de compensación según la Ley Federal de Protección del Suelo).
- e) Independientemente de lo acordado en esta escritura, todas las partes implicadas son responsables por ministerio de la ley del

und Grundbuchkosten als Gesamtschuldner.

- f) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, insbesondere müssen die Gegenleistungen vollständig angegeben sein. Mündliche Nebenabreden sind nichtig und können die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge haben.
- g) Eine steuerliche Beratung hat der Notar ausdrücklich nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbstgenutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren (»Spekulationsgeschäft«) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.
- h) Der Käufer wurde auf das Bestehenbleiben von Sachversicherungen, das befristete Kündigungsrecht sowie die Anzeigepflicht an den Versicherer hingewiesen.
- i) Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass er nach § 1 Abs. 2 S. 2 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes unverzüglich nach Eigentumsübergang diesen unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister schriftlich oder elektronisch mitzuteilen hat.

§ 11. Kosten, Abschriften

impuesto de transmisiones patrimoniales, así como de los gastos notariales y registrales como deudores solidarios.

- f) Todos los acuerdos deben estar correcta y completamente formalizados ante notario y, en particular, debe indicarse la contraprestación en su totalidad. Los acuerdos colaterales verbales son nulos y pueden dar lugar a la invalidez de todo el contrato.
- g) El notario no proporcionó expresamente asesoramiento fiscal, pero señaló la posible responsabilidad fiscal de una venta de bienes inmuebles no utilizados por el propietario antes de la expiración de diez años ("transacción especulativa") y en el caso de activos empresariales.
- h) Se informó al comprador de la existencia de un seguro de propiedad, del derecho limitado de rescisión y de la obligación de notificarlo a la aseguradora.
- i) Se informó al comprador de que, de conformidad con el artículo 1, apartado 2, frase 2, de la Ley sobre el Comercio de Deshollinadores, debía notificarlo por escrito o electrónicamente al maestro deshollinador de distrito autorizado competente inmediatamente después de la transmisión de la propiedad, indicando su nombre y dirección.

§ 11. Costes, transcripciones

1. Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; zahlt der Käufer diese nicht spätestens unverzüglich nach der ersten Mahnung, kann der Verkäufer von dem Vertrag zurücktreten.

Der Verkäufer trägt die (Mehr-)Kosten der Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt.

2. Von dieser Urkunde sollen erhalten:

Ausfertigung:

- das Amtsgericht Frankfurt am Main - Grundbuchamt -

Beglaubigte Abschriften:

- der Verkäufer,
- jeder Käufer,
- die Stadt Frankfurt am Main zur Erklärung über etwaige Vorkaufsrechte.

Einfache Abschriften:

- das Finanzamt Alsfeld-Lauterbach, VerwSt. Lauterbach – Hessische Zentralstelle für Grunderwerbsteuer (HZG) - und
- der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.

1. Los gastos de notaría, eventuales autorizaciones y ejecución del presente contrato, así como el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, correrán a cargo del Comprador; si el Comprador no los abona sin demora tras el primer recordatorio a más tardar, el Vendedor podrá rescindir el contrato.

El vendedor corre con los gastos (adicionales) de la cancelación de que pueda conllevar: notario, acreedor y registro de la propiedad.

2. De esta escritura deben recibir copia:

Ejecución:

- el Juzgado de Primera Instancia de Fráncfort del Meno - Registro de la Propiedad -

Copias certificadas:

- el vendedor,
- cada comprador,
- la ciudad de Fráncfort del Meno a declarar cualquier derecho de tanteo.

Transcripciones simples:

- Oficina Tributaria de Alsfeld-Lauterbach, VerwSt. Lauterbach
- Hessische Zentralstelle für Grunderwerbsteuer (HZG) - y
- el comité de expertos en valores inmobiliarios de la zona de la ciudad de Fráncfort del Meno.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

El acta fue leída por el notario a los presentes, aprobada por ellos y firmada a continuación por ellos y por el notario personalmente del siguiente modo:

ENTWURF