

Urkundenrolle Nr. _____ /2010

Diese Urkunde ist durchgehend einseitig
beschrieben.



Verhandelt

zu Berlin

am 2010

Vor dem unterzeichnenden Notar

.....

..... Berlin

erschienen heute

1. Frau,
geboren am,
wohnhaft
- ausgewiesen durch gültiges Personaldoku-
ment -

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

2. Herr
geboren am
wohnhaft:

- ausgewiesen durch gültigen britischen
Reisepass -

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

Die Erschienenen zu 1. und 2. erklärten sich mit der Ablichtung des Ausweisdokumentes und der Verwahrung in der Notariatsnebenakte einverstanden.

Die Erschienenen erklären, dass weder der amtierende Notar noch eine mit ihm beruflich verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist (§ 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG).

Da der Erschienene zu 2. nach der Überzeugung des Notars der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig ist, habe ich, der beurkundende Notar, diese Niederschrift in der deutschen, als auch in der englischen Sprache vorgelesen.

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung des nachstehenden

1. Mrs.,
born on,
residing at
- who proved his identity by presentation of a
valid identity document -

- hereinafter also referred to as the “**Seller**”.

2. Mr.,
born on
residing at

- who proved his identity by presentation of a
valid british passport -

- hereinafter referred to as the „**Purchaser**“ -

The parties to 1. and 2. consented to the photocopying of the identity document and to its filing in the accompanying notary's office file.

The parties declared that neither the officiating notary nor any person professionally connected with him is acting or has acted other than as notary in any matter subject to this deed (§ 3 (1) no. 7 BeurkG [Beurkundungsgesetz (= Notarisation Act)])

Because the party to 2. is not able to speak the german language after conviction of the notary, I, the recording notary, have read out this deed in german and english language.

The persons appearing then requested notarisation of the following

**Wohnungseigentumskaufvertrages mit Auflassung /
CONTRACT FOR THE SALE OF A FREEHOLD FLAT
with conveyance:**

§ 1
Kaufgegenstand und Grundbuchstand /
Object of Purchase and Land Register Status

- 1) Die Erschienene zu 1. ist Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Wohnungseigentums:

Wohnungsgrundbuch von Neukölln Blatt
..... des Amtsgerichts Lichtenberg

Bestandsverzeichnis:

...../100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur XXX, Flurstück XX, Gebäude- und Freifläche ADRESSE, Größe: XXX m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer XX bezeichneten Wohnung

Der Notar hat das elektronische Grundbuch des Wohnungsgrundbuchs von Neukölln Blatt am eingesehen und gab den Grundbuchinhalt wie folgt bekannt:

Bestandsverzeichnis:

Gebrauchsregelungen i.S. von § 15 WEG sind getroffen. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den weiteren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (Blätter).

Abteilung I:

....., geb.

Abteilung II:

lfd. Nr. 1–5 gelöscht

Abteilung III:

lfd. Nr. 1-3 gelöscht

lfd. Nr. 4 brieflose Grundschuld mit 15 % Jahreszinsen für die Berliner Bank Aktiengesellschaft, vollstreckbar nach § 800

- 1) The person appeared under 1. owns the

Condominium register of Neukölln
page of the local court of
Lichtenberg

Inventory:

...../100.000 part joint ownership

Flur XXX, parcel XX, Gebäude und Freifläche ADRESS, size: XXX m², connected with sole ownership of flat no. XX according to partition plan

The notary has inspected the electronic Land Register of the Residential Land Register of Neukölln sheet on and stated the content of the Register to be as follows:

Inventory:

There are stipulations as to the use according to Sec. 15 WEG. The joint ownership right is restricted because of individual ownership rights which have been assigned to other joint ownership shares (pages.....).

Section I:

....., geb.

Section II:

Ser no. 1–5 cleared

Section III:

ser no. 1-3 cleared

ser no. 4 land charge without certificate with 15 % annual interest, for Berliner Bank

ZPO.

Aktiengesellschaft, vorceable
according to Sec. 800 ZPO.

Das vorstehend bezeichnete Wohnungseigentum wird nachfolgend insgesamt auch der „**Kaufgegenstand**“ genannt.

The property as designated above is hereinafter also referred to as the „**Purchase Object**“.

2) Das Baulastenverzeichnis hat der Notar nicht eingesehen. Der Verkäufer versichert, dass ihm Baulasten nicht bekannt sind und er keine beantragt hat.

2) The Notary has not inspected the Register on Construction Requirements [Baulasten]. The Seller warrants that he has no knowledge of existing Construction Requirements and that he has not applied for any Construction Requirements.

§ 2 Verkauf / Sale

1) Die Erschienene zu 1. verkauft hiermit seinen Miteigentumsanteil an dem Kaufgegenstand wie vorstehend beschrieben einschließlich der aufstehenden Baulichkeiten mit sämtlichem Zubehör und allen Bestandteilen des Grundstückes und der Gebäude, auch soweit sie nicht zu den wesentlichen Bestandteilen gehören, an den Käufer zu Alleineigentum.

1) The person appearing under 1. hereby sells to the Buyer their ownership share in the Purchase Object designated above including the existing buildings, all accessories and all essential and non-essential parts and components of the premises and the buildings.

2) Dem Käufer ist bekannt, dass das Eigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt bis) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist.

2) The Purchaser is aware that the property is subject to the other special rights of ownership appertaining to the other commonhold shares (sheet to sheet).

Mit der Übertragung gehen auch sämtliche Rechte und Pflichten, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung vom nebst Gemeinschaftsordnung, den bisherigen Beschlüssen der Eigentümer sowie dem Verwaltervertrag ergeben, auf den Käufer über.

With the transfer, there pass to the Purchaser all rights and duties flowing from the Freehold Flats Act, the declaration of partition of theand the Association Rules, the resolutions to date of the proprietors and the management contract.

3) Die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums bedarf der Genehmigung des jeweiligen Verwalters. Der Zustimmung bedarf es nicht bei Erstveräußerung.

3) The sale of the flat and commonhold property is subject to the consent of the manager for the time being. The first sale does not require such consent.

4) Der Käufer verpflichtet sich, dem Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz Verwaltervollmacht zu erteilen.

4) The Purchaser undertakes to grant the manager full authority as manager under the Freehold Flats Act.

5) Der Verkäufer versichert, dass die Eigentümer-

5) The Seller confirms that the Proprietors'

versammlung keine Beschlüsse gefasst hat, die eine Sonderumlage zur Folge hätten und dass Wohngeld nicht rückständig ist.

6) Verwalter der Wohnanlage ist ..

7) Der Käufer erklärt sich mit der Bestellung des vorgenannten Verwalters einverstanden, tritt in den bestehenden Verwaltervertrag ein und erteilt dem Verwalter Vollmacht bisherigen Inhalts.

8) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Verwalter, das monatlich im voraus zu entrichtende Wohngeld, das einschließlich/ohne Heizkostenvorschuss zur Zeit EUR *** beträgt, an den Verwalter zu entrichten.

9) Der Verwalter ist berechtigt, das Wohngeld für die Wohnungseigentümergeinschaft einzuziehen und gegebenenfalls die Zwangsvollstreckung durchzuführen. Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig, es sei denn, diese sind anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden.

10) Die Zusammensetzung des Wohngeldes sowie die Zahlungsbedingungen und sonstigen Bestimmungen ergeben sich aus der Teilungserklärung.

11) Aufgrund des Eigentumswechsels wird die Jahresabrechnung demjenigen Wohnungseigentümer erteilt, der am 31.12. des Abrechnungsjahres Lasten und Nutzen zu tragen hat. Etwaige Fehlbeträge oder Guthaben, die sich aus einer solchen Jahresabrechnung ergeben können, einschließlich der Heizkosten, sind zeitanteilig zwischen Verkäufer und Käufer aufzuteilen, wobei Zahlungspflichten, die eindeutig einer Vertragspartei zuzuordnen sind, diese allein treffen. Soweit Zahlung aus der Instandhaltungsrücklage erbracht wird, ist hierfür kein Ersatz zu leisten.

12) Die Vertragsparteien ermächtigen hiermit den Verwalter, entsprechend der vorstehenden Regelung bei ihnen Zahlungen anzufordern und Rückzahlungen an sie zu leisten. Soweit der Verwalter diesem Auftrag nicht nachkommt, sind Fehlbeträge oder Guthaben zwischen den Vertragsparteien intern auszugleichen.

Meeting has not passed any resolutions leading to any special contribution and that there are no arrears of commonhold contributions.

6) The manager of the housing complex is...

7) The Purchaser declares that he is in agreement with the appointment of the aforementioned manager, enters into the existing management agreement and issues the manager with power of attorney with the content up to now.

8) The Purchaser undertakes towards the house manager to pay the house costs which are to be paid monthly in advance, including/without the heating costs advance of at present EUR *** to the manager.

9) The manager is entitled to collect the house costs for the flat owners collective and if necessary to carryout enforced execution. Set off with any counterclaims is not permitted unless they have been recognised or have been established with legal effectiveness.

10) The compilation of the house costs and the payment conditions and other provisions can be seen from the partition declaration.

11) Due to the change in ownership, the annual settlement shall be issued to the flat owner who, on 31/12 of the year of settlement, is required to bear the encumbrances and use. Any deficit or credit which can result from such an annual settlement including the heating costs shall be divided proportionally according to time between the Vendor and the Purchaser whereby payment obligations which are clearly to be assigned to one contractual party shall affect it alone. Inasmuch as payment is made from the maintenance reserve, there is no compensation to be paid.

12) The contract parties hereby authorise the manager, in ac-

cordance with the above regulation, to demand payment of them and to make repayments to them. Inasmuch as the manager does not meet this instruction, deficits and credit shall be compensated internally between the contractual parties

§ 3

Kaufpreis , Fälligkeit / Purchase Price, Due Date

- 1) Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt € XXXXXX,00 (in Worten: Euro fünfundsiebzigtausend).
 - 2) Der Käufer unterwirft sich wegen des geschuldeten Kaufpreises - aus Gründen der Bestimmtheit im Zwangsvollstreckungsrecht nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich seit dem . - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde kann ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden, nicht jedoch vor Eintritt der in diesem Vertrag vereinbarten frühesten Fälligkeit. Eine Beweislastumkehr soll dadurch nicht bewirkt werden.
 - 3) Der Kaufpreis ist spätestens zum fällig und zugunsten des Verkäufers auf folgendem Notaranderkonto zu hinterlegen:
- 1) The Purchase Price for the Purchase Object is € XXXXXX.00 (in words: Euro seventy-fifethousand.
 - 2) The Purchaser submits to the immediate levy of execution upon his entire assets on the basis of this deed in respect of the purchase price owing – for the purposes of certainty under the law of levy of execution together with interest at the rate of 5 percentage points above base rate for the time being annually since . An executable counterpart of this deed may be issued without proof of payment being due, though not before the earliest time for payment agreed in this contract has arrived. The burden of proof is not thereby reversed.
 - 3) The purchase price is immediate due to the and shall be deposited in favour of the Seller in the following notarial trust account:

Konto-Inhaber
Notar
Kto.-Nr.
BLZ 100 900 00
Bank Berliner Volksbank eG
BIC: BEVODEBB
IBAN:
Verwendungszweck

Die Hinterlegung ist nur dann vertragsgerecht, wenn sie auflagenfrei erfolgt oder unter Treuhandaufgaben der finanzierenden Bank, die mit den nachstehenden in Abs. 8 aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen vereinbar ist.

Darüber hinaus gilt die Hinterlegung unter der Auflage, dass die Eintragung des Finanzierungsgrundpfandrechtes mit Rang vor der Eigentumsverschaffungsvormerkung des Käufers sichergestellt sein müsse, als vertragsgerecht, wenn die

Account holder Notary a/c.-no.

sort codd 100 900 00
Bank Berliner Volksbank eG
BIC: BEVODEBB
IBAN:
Reference

The deposit shall only be in accordance with contract if made free of conditions or subject to fiduciary conditions of the financing bank which is compatible with the below-mentioned pre-conditions for payment at (8).

The deposit shall further be deemed to be in accordance with contract if made on the condition that the registration of the financing mortgage ranking above the Purchaser's priority notice of the provision of rights of ownership must be ensured, where the relevant mortgage has been notarised. In such a case the applica-

entsprechende Grundschuldbestellung beurkundet worden ist. In diesem Fall kann der Antrag auf Eintragung der Grundschuld nur von Verkäufer und Käufer gemeinsam zurückgenommen werden.

- 4) Der Notar weist darauf hin, dass er zu einer bestimmten Art der Anlage des Kaufpreises nur bei einer entsprechenden Anweisung der Beteiligten verpflichtet ist. Nach Erörterung weisen die Parteien den Notar an, die bei ihm hinterlegten Beträge nicht festzulegen.
- 5) Zinsen aus dem hinterlegten Kaufpreis stehen dem Verkäufer zu, aus den sonstigen hinterlegten Beträgen, dem Käufer.
- 6) Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Der gesetzliche Verzugszins beträgt 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Notar wies darauf hin, dass der Basiszinssatz zur Zeit % beträgt und sich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli eines Jahres ändern könne. Die Parteien vereinbarten, dass die Geltendmachung eines weiteren Schadens nicht ausgeschlossen ist.
- 7) Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass seine Kaufpreiszahlungsschuld nicht schon mit der Hinterlegung erloschen ist, sondern erst, wenn der Kaufpreis bei dem Empfangsberechtigten eingegangen ist, oder wenn der hinterlegte Betrag nach Auszahlungsreife auf Verlangen des Verkäufers auf dem Notaranderkonto verbleibt.
- 8) a) Die Parteien weisen den Notar unwiderruflich an, sobald
 - (1) die Eintragung der nachstehend bewilligten Vormerkung zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch ist erfolgt;
 - (2) die Löschungsbewilligung/en für die der Vormerkung im Range vorgehenden Rechte, die vom Käufer nicht zu übernehmen sind, auflagenfrei oder nur mit solchen Auflagen dem Notar vorliegt/liegen, die nach den Bestimmungen dieses Vertrages erfüllt werden können,¹
 - (3) die Verwalterzustimmung in grundbuchmäßiger Form vorliegt,

tion for registration of the mortgage can only be withdrawn by the Seller and Purchaser jointly.

- 4) The notary stated that he is only obliged to invest the purchase price in a particular way upon appropriate instructions from the parties. After discussion the parties instructed the notary not to tie up the sums deposited with him.
- 5) Interest on the deposited purchase price is payable to the Seller, on the other deposited sums, to the Purchaser.
- 6) If the Purchaser wholly or partly fails to pay the purchase price when due, he shall be deemed to be in arrear without further warning. The statutory interest rate charged on arrears is 5 percentage points above the base rate. The notary stated that the base rate at present is % and it may change on 1 January and 1 July of each year. The parties agreed that claims in respect of further damage are not excluded.
- 7) The Purchaser was informed that his liability to pay the purchase price was not satisfied on its deposit, but only when it was received by the party entitled to receive it, or when the sum deposited remained in the notarial trust account, on the Seller's instructions after becoming payable out
- 8) a) The parties irrevocably instruct the notary, as soon as
 - (1) the entry of the priority notice in favour of the Purchaser in the Residential Land Register as follows, consent having been given, has been registered;
 - (2) the consents to the deletion of the rights ranking above the priority notice to which the Purchaser is not to be subject are available to the notary either unconditionally or only on such conditions as can be fulfilled in accordance with the provisions of this contract,
 - (3) the approval of the house manager has been received in land register form,

aus dem hinterlegten Betrag die von den Gläubigern der in Abt. III eingetragenen Grundpfandrechte zur Ablösung geforderten Beträge an die Gläubiger zu zahlen, die zur Löschung erforderlichen Gerichtskosten aus der Hinterlegungssumme zu entnehmen und den verbleibenden Restbetrag an den Verkäufer auf das nachstehend angegebene Konto oder auf ein anderes, vom Verkäufer anzugebendes Konto auszuzahlen:

Konto-Inhaber
Kto.-Nr.
BLZ
Bank
Verwendungszweck

Der Notar hat die an die Gläubiger zu zahlenden Beträge und deren Berechtigung nicht zu prüfen.

- b) Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich alle Bedingungen der finanzierenden Kreditinstitute zu erfüllen, insbesondere die verlangten Grundpfandrechte zu bestellen, damit die Auszahlung des hinterlegten Kaufpreises erfolgen kann. Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht innerhalb von einem Monat nach Hinterlegung des Kaufpreises nach, hat er dem Verkäufer den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.
- c) Der Verkäufer wird von dem Notar darauf hingewiesen, dass er für die rechtzeitige Vorlage der Lösungsunterlagen zu vorstehend lit. a) (2) dem Käufer gegenüber einzustehen hat.
- d) Der Notar weist die Parteien ferner darauf hin, dass zur Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen zu vorstehend lit. a) auch die Zahlung der hierfür erforderlichen Gerichtskosten gehört.
- 9) Die Parteien wurden von dem Notar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehende Auszahlungsanweisung grundsätzlich nur durch eine gemeinsame und schriftliche Erklärung abgeändert werden kann. Einseitigen Weisungen darf der Notar nach Eintritt der Bindungswirkung, die im Zeitpunkt der Hinterlegung des Kaufpreises eintritt, nicht Folge leisten.
- 10) Die fehlende Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer hindert nach Eintritt aller weiteren Voraussetzungen die Kaufpreisauszahlung nicht.

to pay the sums required by the mortgagees under the mortgages entered in Part III to discharge the mortgages to those mortgagees out of the money deposited; to take the court costs required to make the deletion from the total deposited and to pay the remaining out to the Seller, into the following account, or into another account details of which shall be given by the Seller:

Account holder
a/c no.
sort code
Bank
Reference

The notary is not under a duty to check the sums to be paid out to the mortgagees or their correctness

- b) The Purchaser undertakes without delay to fulfil all the conditions of the financing credit institutions, in particular to provide the mortgages required, so that payment out of the deposited purchase price can be made. If the Purchaser does not fulfil this obligation within one month of the deposit of the purchase price, he shall make good to the Seller the losses arising therefrom.
- c) The Seller was informed by the notary that he was responsible to the Purchaser for the prompt production of the deletion documents referred to (a) (2) above.
- d) The notary further informed the parties that payment of the necessary court costs was also a precondition to payment out under (a) above.
- 9) The parties were expressly informed by the notary that the foregoing instructions as to payment out could only be altered by a joint written declaration. The notary may not have regard to unilateral instructions after the binding effect has begun at the time of deposit of the purchase price.
- 10) Lack of the non-objection certificate with reference to Land Transfer Tax shall not prevent payment out of the purchase price where all other conditions have been ful-

filled.

§ 4
Übernahme von Belastungen /
Assumption of Encumbrances

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuchs zu übertragen. Die Beteiligten bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung des Rechtes Abteilung III Nr. 4 im Grundbuch.

The Seller herewith enters into obligation to transfer the Object of the Purchase without any encumbrances in Section II and III of the land register. The parties apply hereby the right Section III no. 4 cancelled in the land register and consent to having this done.

§ 5
Übergabe und Übergang von Nutzungen und Lasten /
Transfer of Possession, Benefits and Charge

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1) Der Besitz und die Nutzung (einschließlich etwaiger Mietzahlungen), die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus der den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer am 1. des Monats, der auf die vollständige Hinterlegung oder Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer folgt, über („Übergabetag“).</p> <p>2) Der Käufer hat vom Tage der Übergabe an Wohngeld an den Verwalter der Eigentümergemeinschaft zu zahlen. Der Verkäufer stellt Käufer von sämtlichen etwaigen Nachzahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft frei für die Zeit bis zur Übergabe." / Verkäufer erteilt Vollmacht zum WEG-Stimmrecht.</p> <p>3) Die Gefahr eines zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes gehen vom Übergabetag an auf den Käufer über. Vorbehaltlich der Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer hiermit dem Käufer alle Ansprüche auf Schadensersatz oder Versicherungsleistungen ab, die er wegen eines solchen Ereignisses gegen Dritte haben sollte. Der Käufer nimmt hiermit diese Abtretung an.</p> <p>4) Öffentliche Lasten und Erschließungskosten für alle Maßnahmen, die bis zum Übergabetag ausgeführt wurden, trägt der Verkäufer, unabhängig davon, ob diese Kosten von dem Erschließungsträger zu diesem Zeitpunkt bereits erhoben sind.</p> | <p>1) Possession of the Purchase Object shall be transferred with effect from the first of the month which follows the complete depositing of the purchase price ("Day of Transfer"). Upon transfer of possession, benefits and the charge including all rights and obligations in connection with the Purchase Object shall pass to the Buyer.</p> <p>2) The Seller shall pay commonhold contributions to the manager of the flat owners collective as of the day of transfer. For the time up to the day of transfer the Seller will indemnify the Buyer from all possible subsequent payment obligations towards the flat owner collective. / The Seller herewith gives authority to the Freehold Flats Act voting right.</p> <p>3) With the Day of Transfer the risk of accidental loss of the Purchase Object and the risk of accidental damage shall pass on to the Buyer. Subject to the complete payment of the Purchase Price the Seller herewith assigns to the Buyer all claims for damages or indemnification payments which the Seller is entitled to against third persons as a result of such an event. The Buyer herewith accepts the assignment.</p> <p>4) Public charges and development contributions for all measurements which are performed until the Day of Transfer shall be borne by the Seller, irrespective of such costs already having been levied.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Zur gewöhnlichen Instandhaltung bleibt bis zum

Until the Day of Transfer the Buyer is

Übergabetag der Verkäufer verpflichtet. Die gewöhnliche Instandhaltung umfasst nur die Beseitigung neu auftretender Mängel.

- 5) Bis spätestens eine Woche nach dem Übergabetag werden der Verkäufer und der Verwalter dem Käufer sämtliche Unterlagen betreffend das Kaufobjekt übergeben, einschließlich die Originale der Mietverträge und der Mietsicherheiten.

obliged to perform common maintenance measures. Common maintenance measures is only the remedy of newly arising defects.

- 5) At the latest of one week after the Day of Transfer the Seller and the Manager shall hand over to the Buyer all documentation with respect to the Purchase Object, including the original copies of the tenancy agreements and securities for rent.

§ 6

Mietverträge / Tenancy Agreements

Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand derzeit vermietet ist. Das Mietverhältnis wurde zum gekündigt. Kopien der Kündigung sowie der Mietaufhebungsvereinbarung werden dieser Verhandlung als **Anlage** beigelegt.

The Purchaser knows, that the Purchase Object is presently rented. The tenancy is cancelled to the Photocopies of the Cancellation and ??? are appended to this record.

Der Verkäufer verpflichtet sich, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Käufers, die Kündigung nicht zurückzunehmen.

The Seller commit to revoke the Cancellation without a written agreement by the purchaser.

§ 7

Gewährleistung / Representations and Warranties

Der Verkäufer sichert dem Käufer Folgendes zu:

The Seller represents and warrants as follows:

- a) Dem Verkäufer sind keine versteckten Mängel an den Baulichkeiten bekannt.

- a) The Seller is not aware of any hidden defects of the buildings.

Dem Käufer ist bekannt, dass ein Wasserschaden im Badezimmer vorhanden ist. Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, diesen Schaden bis zum auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft*** zu beseitigen.

The Purchaser knows, that there is a water damage in the bathroom. The Seller commit to dispose the damage at the expense of the community of proprietors immediate to the ***

- b) Es bestehen nach seiner Kenntnis keine Verunreinigungen des Grundstückes (Altlasten) oder Schadstoffbelastungen in den Gebäuden.

- b) To his knowledge there is no contamination of soil and buildings.

- c) Die derzeitige Nutzung des Kaufgegenstandes ist zulässig. Es bestehen keine unerledigten Auflagen von Behörden im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt, insbesondere vom Bauordnungsamt.

- c) The present use of the Purchase Object is permissible. There are no official requirements - namely issued by the construction supervisory authority - which have not been met.

- d) Das Kaufobjekt ist, soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, frei von im Grundbuch nicht eingetragenen Belastungen zugunsten Dritter. Das Gebäude steht nicht unter Denk-

- d) The Purchase Object is, subject to the provisions to this Agreement, free from encumbrances for the benefit of third parties which are not shown by the Land Reg-

malschutz.*** Es bestehen keine unerledigten behördlichen Auflagen und Beanstandungen.

- e) Es bestehen keine Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mieter.
- f) Es wurden keine Minderungs- und Schadensersatzansprüche des Mieters geltend gemacht. Es bestehen keine Mietrückstände.

Im Übrigen gilt: Der Käufer hatte die Möglichkeit, den Kaufgegenstand zu besichtigen. Der Verkäufer verkauft das Kaufobjekt, wie es steht und liegt. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks, des Gebäudes und der mitverkauften beweglichen Sachen sind ausgeschlossen.²

Kenntnis im Sinne dieses Vertrages ist auch grobfahrlässige Unkenntnis.

ister. The building is not under monumental protection.*** No outstanding official requirements and complaints exist

- e) There are no legal proceedings with respect to the tenancy agreements.
- f) No requirements of decrease or compensation of rent have been claimed by the tenant. Regarding the tenancy there are no arrears.

Beyond that the following shall apply: The Buyer has had the opportunity to inspect the Purchase Object. The Seller is selling the Purchase Object in the state it is currently. Any claims and rights the Buyer may have due to a material defect of the plot of real estate, the building and the movable property sold along are excluded.

Knowledge in the sense of this contract shall also mean ignorance as a result of gross negligence.

§ 8 Eigentumsvormerkung / Priority Notice of Conveyance

- 1) Der Verkäufer und der Käufer bewilligen und beantragen zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übereignung des Kaufgegenstandes die Eintragung einer Eigentumsvormerkung gemäß § 883 BGB an rangbereiter Stelle.

Sie bewilligen und beantragen ferner schon jetzt den Rangrücktritt dieser Vormerkung hinter die aufgrund der in § 10 dieses Vertrages enthaltenen Belastungsvollmacht einzutragenden Grundpfandrechte.

- 2) Der Käufer beantragt, diese Eigentumsvormerkung im Grundbuch zu löschen. Der amtierende Notar darf von dieser Löschungserklärung nur Gebrauch machen und beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen, die diese Löschungsbewilligung enthalten, erst erteilen wenn:

- zugleich die Löschung mit der Umschreibung des Eigentums in den Grundbüchern erfolgt, sofern in der Zwischenzeit eine die Eigentumsvormerkung beeinträchtigende Eintragung

- 1) The Seller and the Buyer hereby authorise and apply for the entry of a priority notice in order to secure the title of ownership being registered in the Land Register for the Buyer according to Sec. 883 German Civil Law with rank available.

The Seller and the Buyer herewith authorise and apply for the subordination of said priority notice in rank to any land charges which are to be registered with the land register according to Sec. 10 of this Agreement.

- 2) The Buyer applies to cancel these priority notices of procurement of ownership in the Land Register. The officiating Notary may make use of this declaration of cancellation, and may issue certified copies or executions of this Deed containing this consent to cancellation, only if:

- at the same time as the cancellation the entry regarding the change of title is implemented in the Land Register entries, provided that in the meantime no entry

weder erfolgt noch beantragt ist, es sei denn, der Käufer hat an ihr mitgewirkt, oder

- der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlt und deshalb der Verkäufer vom Vertrag zurücktritt, es sei denn, dass an den Verkäufer Teile des Kaufpreises bereits ausgezahlt und nicht zurückgezahlt worden sind. Gegenüber dem Notar gilt die Nichtzahlung als nachgewiesen, wenn der Verkäufer dem Notar die Nichtzahlung nach Fälligkeit sowie seinen Rücktritt anzeigt, dieser dem Käufer eine Frist zur Stellungnahme von zwei Wochen einräumt und binnen dieser Frist nicht eine gemeinsame Weisung beider Parteien oder eine gerichtliche Verfügung dem Notar vorliegt, wonach dieser die Löschung nicht bewirken darf.

- 3) Der amtierende Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung sofort zu stellen.

has been implemented in the Land Register or has been applied for that would impair the entry of title to the property in the Land Register, unless the Buyer has participated in said entry, or

- the Buyer does not pay the Purchase Price when this is due and the Seller therefore rescinds the Agreement, unless parts of the Purchase Price have already been paid out to the Seller and have not been repaid. The non-payment [of the Purchase Price] shall be deemed to have been proven vis-à-vis the Notary if the Seller informs the Notary of the non-payment after the due date and of the fact that it rescinds the Agreement, and if - within a period of two weeks which shall be granted to the Seller to allow it stating its position – the Notary has not been provided with a mutual declaration of the parties or a court order which inhibits the Notary to effectuate the cancellation within a period of two weeks.

- 3) The officiating Notary is instructed to file the application for entry of the priority notice of conveyance immediately.

§ 9

Auflassung / Transfer of Title

- 1) Der Verkäufer und der Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Kaufgegenstand von dem Verkäufer auf den Käufer übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch.
- 2) Der amtierende Notar wird angewiesen, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften, die diese Auflassung enthalten, erst zu erteilen, wenn der Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises bestätigt oder der Käufer diese nachgewiesen hat.
- 1) The Seller and the Buyer agree that title of the Purchase Object pursuant to Sec. 1 of this Contract shall pass to the Buyer. The Seller and the Buyer authorise and apply for registration of the Buyer as owner in the Land Register.
- 2) The officiating Notary is instructed to issue executions and certified copies containing the present conveyance only once the Seller has confirmed that the Purchase Price has been paid or once the Buyer has proven the said payment.

§ 10

Finanzierungsgrundpfandrechte / Financing Encumbrances

- 1) Der Käufer nimmt zur Finanzierung des Kaufpreises Darlehen in Anspruch. Zur Erreichung der schnelleren Auszahlung der Darlehen erteilt der Verkäufer dem Käufer und alle gemeinschaftlich den in § 11 Abs. 3 erwähnten Bevollmächtigten nach den dortigen Maßgaben und Bestimmungen Vollmacht, bereits vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte
- 1) The Buyer is availing itself of loans in order to finance the Purchase Price. In order to ensure quicker payment of the loans, the Seller herewith grant a power of attorney to the Buyer and to the authorized representatives referred to in Section 11 para. 3 in accordance with the requirements and provisions stipulated therein, to

- auch Gesamt-Grundpfandrechte - in beliebiger Höhe mit Zinsen und Nebenleistungen zur Eintragung in die Grundbücher vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder vor einem seiner Partner zu bewilligen und zu beantragen und dabei den jeweiligen Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

- 2) Solange der Kaufpreis nicht vollständig gezahlt ist, wird der Notar bereits jetzt übereinstimmend bindend angewiesen, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden, die aufgrund dieser Vollmacht beurkundet werden, nur dann den Beteiligten bzw. dem Grundbuchamt zu überreichen, wenn solche Urkunden den folgenden Ansprüchen genügen:
 - a. Der Verkäufer übernimmt keine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern.
 - b. Die Urkunde enthält ausdrücklich die Regelung, dass das jeweilige Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherheit derjenigen finanzierten Beträge dient, die tatsächlich an den Verkäufer oder - entsprechend den in dieser Urkunde getroffenen Abwicklungsvereinbarungen - an abzulösende Gläubiger bzw. das Grundbuchamt oder auf Veranlassung des Verkäufers und für seine Rechnung an sonstige Dritte gezahlt worden sind. Demnach werden bis zum genannten Zeitpunkt z.B. anfallende Darlehens-/Bereitstellungszinsen, ein etwaiges Disagio, Bearbeitungsgebühren, Vorfälligkeitsentschädigungen oder sonstige an den Darlehensgeber bzw. Grundpfandrechtsgläubiger zu zahlende Beträge nicht vom Deckungsbereich des Finanzierungsgrundpfandrechts erfasst, oder
 - c. der Grundpfandrechtsgläubiger hat verbindlich erklärt, bis zur Umschreibung für den Fall der Rückabwicklung die Löschungsbewilligung gegen Rückzahlung der Darlehenssumme bis zur Höhe des Kaufpreises zu erteilen. Zur Abgabe einer entsprechenden eingeschränkten Zwecksicherungserklärung namens des Verkäufers ist der Käufer aber schon jetzt ermächtigt.

apply for charges on real property – also consolidated charges on real property – in any amount with interest and ancillary payments to be entered in the Land Register, doing so as early as prior to the entry of title to the property in the Land Register and filing said application with the officiating Notary, his representative or any one of his partners, and to consent to doing so, while subjecting the respective owner to immediate execution into the object.

- 2) For as long as the Purchase Price has not been paid in the full amount, the Notary is instructed as early as now, by mutual consent of the parties and with binding effect, to issue executions or certified copies of the deeds creating charges on real property that are being notarized as a result of this power of attorney to the Parties Involved or, respectively, to the Land Registry, provided such deeds meet the following requirements:
 - a. The Seller shall not be held personally liable by the creditors.
 - b. The deed explicitly provides that until the Purchase Price has been paid in full, the respective charge on real property shall serve solely as security for those amounts financed that were paid in fact to the Seller or – in accordance with the settlement arrangements made in the present Deed – to creditors to be repaid, or, respectively, to the Land Register or at the instigation of the Seller and on its account to other third parties. Accordingly, interest that may, for example, accrue for the loan or as commitment interest, any possible debt discount, processing fees, compensation for early repayment or other amounts to be paid to the grantor of the loan or, respectively, to the creditor of charges on real property will not be covered by the charge on real property serving the financing [of the purchase], or
 - c. the creditor of charges on real property has declared bindingly that it will issue the consent to cancellation by the time at which the entry [in the Land Register] is modified, should the Agreement be rescinded, against repayment of the loan amount up to the amount of the Purchase Price. However, the Buyer is

already entitled at this point in time to issue a corresponding, restricted declaration as to the securing of the purpose in the name of the Seller.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3) Der Notar wird beauftragt, bei dem Grundpfandrechtsgläubiger unter Übersendung einer Abschrift dieses Vertrages eine schriftliche Erklärung des Inhalts einzuholen, dass er die sich aus vorstehenden Bedingungen für die Ausübung der Beleihungsvollmacht ergebenden Beschränkungen beachten wird. Vor Eingang einer solchen Erklärung soll der Notar die Eintragung entsprechender Grundpfandrechte im Grundbuch nicht veranlassen und keine beglaubigten Abschriften und Ausfertigungen der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erteilen.</p> <p>4) Sollte der Kaufpreis durch das Darlehen nicht voll gedeckt werden, ist der Käufer verpflichtet, den fehlenden Betrag fristgemäß aus eigenen Mitteln zu zahlen. Der Käufer tritt hiermit die Auszahlungsansprüche gegen die Darlehensgeber bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab, der die Abtretung annimmt. Soweit die Darlehensvereinbarungen eine solche Abtretung ausschließen, erteilt der Käufer hierdurch eine entsprechende unwiderrufliche Auszahlungsanweisung an den oder die Darlehensgeber.</p> <p>5) Der Verkäufer tritt hiermit mit Wirkung zum Übergabetag etwa entstehende Eigentümergrundpfandrechte an den Käufer ab.</p> | <p>3) The Notary is herewith instructed to procure from the creditor of charges on real property, sending them a copy of the present Agreement, a written declaration to the effect that it will observe the restrictions for the exercise of the power of attorney to encumber real estate that result from the above conditions. Until such a declaration is received, the Notary shall not initiate the entry of the corresponding charges on real property in the Land Register and shall not issue any certified copies or executions of the deeds creating charges on real property</p> <p>4) Should the Purchase Price not be fully covered by the loan, the Buyer shall be under obligation to pay the lacking amount from own resources in due time to the Seller. The Buyer herewith assigns the claims to disbursement vis-à-vis the grantors of the loans up to the amount of the Purchase Price to the Seller, who accepts such assignment. To the extent the loan agreements exclude such an assignment, the Buyer shall herewith issue a corresponding, irrevocable payment instruction to the grantor(s) of the loan(s).</p> <p>5) The Seller hereby transfers with effect from the Transfer Date any charge on the real property to the benefit of the respective owner which will arise eventually before the Buyer has been entered as owner in the Land Register.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

§ 11

Vollzug / Execution

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1) Der amtierende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, den Vollzug dieser Urkunde zu beaufsichtigen und durchzuführen und sämtliche Erklärungen und Genehmigungen, die zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich sind, einzuholen und entgegenzunehmen. Sie sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.</p> <p>2) Der amtierende Notar ist berechtigt, alle in dieser Urkunde enthaltenen Anträge - auch einzeln und unabhängig voneinander sowie teilweise und eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen,</p> | <p>1) The persons appearing instruct and authorize the officiating Notary to administrate and monitor the execution of this Deed, and to procure and receive all permits and certificates necessary for this Contract which become valid vis-à-vis all parties involved upon receipt by the Notary.</p> <p>2) The officiating Notary is entitled to – individually or partially or in a restricted manner - file, amend, modify or revoke any and all of the applications contained in the</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

abzuändern und zurückzunehmen.

- 3) Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notariatsangestellten alle geschäftsansässig Leipziger Platz 10 10117 Berlin, und zwar jeder für sich alleine handelnd, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieses Vertrages oder zur Behebung von Rechtspflegerverfügungen notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, und alle Anträge zu stellen, insbesondere Rangänderungen und Löschungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen und die dazu erforderlichen Anträge zu stellen sowie den Käufer persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Schließlich sind die Bevollmächtigten auch ermächtigt, die Auflassungen für die Parteien (erneut) zu erklären und die Eigentumsbeschreibungen im Grundbuch (erneut) zu bewilligen und zu beantragen.

present Deed.

- 3) The person appearing hereby authorise the employees of the Notary with their business address at Leipziger Platz 10, 10117 Berlin, each individually and with release from the restrictions imposed by Sec. 181 BGB, to make all of the required declarations that are necessary or appropriate to implement, modify and amend the present Agreement or to implement orders issued by the registrar, and in particular to apply for changes in rank and for cancellations and to consent to having this done and to submit the Buyer under immediate execution. Finally, the authorized parties are also authorized to (once again) declare the conveyance for the parties and to (once again) apply for and consent to the entry of title to the property in the Land Register.

§ 12

Kosten und Steuern / Costs and Taxes

Die Kosten dieses Grundstückkaufvertrages und seiner Durchführung trägt der Käufer. Die Kosten für die Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Lasten sowie für etwaige verkäuferseits beizubringende privatrechtliche Genehmigungen trägt der Verkäufer. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

The costs of the present Real Estate Purchase Agreement and its execution shall be borne by the Buyer. The costs in connection with the cancellation of encumbrances not assumed by the Buyer as well as costs in connection with declarations of consent under private law to be provided for by the Seller shall be borne by the Seller. The Buyer shall bear the real property acquisition tax.

§ 13

Teilunwirksamkeit / Partial Validity

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der anderen Vertragsbestimmungen nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist so in eine wirksame und durchführbare Bestimmung umzudeuten oder abzuändern, dass der von den Parteien beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Dasselbe soll bei etwaigen Lücken im Vertrag gelten. Lässt sich ein solcher wirtschaftlicher Zweck nicht ermitteln, gilt das, was verständige Dritte anstelle der Beteiligten vereinbart haben würden.

If individual provisions of the present contract are or become invalid or impracticable in part or in whole, this shall not affect the validity of the remaining provisions. In such an event the invalid or impracticable provision shall be reinterpreted or amended in a way that achieves the pursued economic purpose of the parties. The same shall apply to any gaps in this contract. If such purpose of the parties is not clear, objective criteria shall apply.

§ 14

Anwendbares Recht / Governing Law

Dieser Grundstückskaufvertrag mit Auflassung unterliegt deutschem Recht. Der englische Text ist nur

This Real Property Purchase Agreement and Conveyance of Land is subject to German

eine Gefälligkeitsübersetzung. Der Notar hat nur den deutschen Text laut vorgelesen.*** Bei Abweichungen zwischen dem englischen und dem deutschen Text hat der deutsche Text Vorrang.

Law. The English text is only a convenient translation and the Notary has read out loud only the German text. In case of divergences between the English and the German text the German text prevails.

§ 15

Belehrungen des Notars / Cautionary Remarks

Der Notar wies die Erschienenen auf Folgendes hin:

The Notary pointed out the following to the parties appearing:

- a. Auf die Grunderwerbsteuerpflicht dieses Geschäfts und auf die gesetzliche Haftung beider Kaufvertragsparteien für die Grunderwerbsteuer sowie auf die Notwendigkeit der Beibringung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch;
 - b. darauf, dass das Eigentum an dem Grundbesitz nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages oder der Auflassung, sondern erst mit der Umschreibung des Grundbuchs auf Käufer übergeht;
 - c. auf die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben im beurkundeten Vertrag; der Notar belehrte die Erschienenen insbesondere darüber, dass dieser Kaufvertrag nichtig ist, sofern Gegenleistungen versprochen oder gewährt worden sind, welche in diesem Vertrag nicht beurkundet wurden. Die Parteien versichern jedoch die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben in diesem Vertrag;
 - d. auf die Haftung des Kaufobjektes für rückständige öffentliche Lasten und dass Verkäufer und Käufer kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die Kosten beim Notar und Grundbuchamt haften; und
 - e. auf die Bedeutung der dinglichen und persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung, die in den zu bestellenden Finanzierungsgrundpfandrechtsbestellungsurkunden und in diesem Vertrag enthalten sind, sowie auf die Bedeutung der Zwecksicherungserklärung, die mit der Bestellung der Finanzierungsgrundpfandrechte einhergeht (diese dienen in aller Regel auch der Sicherung sonstiger, mit dem Grundbesitz und seiner Finanzierung nicht im Zusammenhang stehender weiterer Forderungen der jeweiligen
- a. That the present transaction is subject to real property acquisition tax and that both parties to the Sale and Purchase Agreement will be held liable for the real property acquisition tax, furthermore stating that the clearance certificate in tax terms must be submitted as a pre-requisite for the entry of title to the property in the Land Register;
 - b. that ownership in the real property devolves to the Buyer not as early as at the time the present Agreement is concluded or concurrently with the conveyance, but only once the entry in the Land Register has been correspondingly modified;
 - c. the consequences of incorrect and incomplete statements in the notarized agreement; in particular, the Notary cautioned the parties appearing that the present Sale and Purchase Agreement is null and void if considerations were undertaken to be granted, or granted, that were not recorded in the present Agreement. However, the parties assure that the statements they made in the present Agreement are correct and complete;
 - d. that the Purchase Object will be held liable for public charges in arrears, and that the Seller and the Buyer shall be held liable, as provided for by law, as joint and several debtors for the costs of the Notary and the Land Registry; and
 - e. the import of the submission to immediate execution in the property and in the personal assets that is set out in the deeds creating the charges on real property serving the financing and in the present Agreement, also indicating what the import is of the declaration as to the securing of the purpose that is made concurrently with the creation of the charges on real property serving the financing (as a general rule, these serve to secure other, further claims

Grundpfandrechtsgläubiger).

of the respective creditors of charges on real property that are not connected to the real property and its financing).

Das Protokoll (nur die linke Spalte/linke und rechte Spalte***) wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen - die Anlage 1 wurde von den Beteiligten durchgesehen und unterzeichnet - und von den Beteiligten genehmigt.

The deed (only the left column(the left and right column) has been read to the appeared persons by the Notary – the annex 1 has been reviewed and signed by the persons appeared - and has been approved by them.

Sodann wurde die Urkunde von den Erschienenen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Then, the deed has been personally signed by the appeared persons and the Notary as follows: