

5.6. Urkunde Nr. 383/2021

CJ

Urkundenrolle Nr. 383 / 2021



Amtsgericht Gelsenkirchen	
Grundbuchamt	
Eing. 21. Nov. 2021	
Uhr	Minuten
Anl.	Grundsch. Briefe
XXXXXXXXXXXX	

Die nachstehende – auszugsweise – Verhandlung stimmt mit der Urschrift überein.
 Sie wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und dem Amtsgericht - Grundbuchamt
 - Gelsenkirchen, erteilt.

Gelsenkirchen-Horst, den 25.11.2021

XXXXXXXXXXXX, Notar

Notar

XXXXXXXXXXXX

45899 Gelsenkirchen-Horst

3. Ausfertigung

Urkundenrolle Nr. 383 / 2021



Verhandelt

zu Gelsenkirchen-Horst am 19.07.2021

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm

mit dem Amtssitz in Gelsenkirchen

XXXXXXXXXXXX

erschien heute:

Frau XXXXXXXXX geborene XXXX geb. am XXXXXXXX dienstansässig XXXXXXXXX
 XXXXXXXXX Gelsenkirchen, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als
 vollmachtloser Vertreter – die Genehmigung der Vertretenen vorbehaltend, ohne für
 die Erteilung der Genehmigung einzustehen – für

1. den Verkäufer - nachfolgend so genannt, auch wenn es sich um mehrere Perso-
 nen handelt -

- a. Frau XXXXXXXXX geborene XXXXX geb. am XXXXXXXX, wohnhaft XXXXXXXXX
 XXXXXXXXX Gelsenkirchen, ✓
- b. Frau XXXXXXXXX geborene XX geb. am XXXXXXXX wohnhaft XXXXXXXXX
 XXXXXXXXX Gelsenkirchen, ✓
- c. Frau XXXXXXXXX geborene XX geb. am XXXXXXXX, wohnhaft XXXXXXXXX
 XXXXXXXXX Gelsenkirchen, ✓
- d. Herr XXXX geb. am XXXXXXXX, wohnhaft XXXXXXXXX Neuss, ✓

e. Herr XXXXXXXX geb. am XXXXXXXX wohnhaft XXXXXXXX Gelsen-
 kirchen, ✓
 f. Herr XXXXXXXX geb. am XXXXXXXX wohnhaft XXXXXXXX Gelsenkir-
 chen, ✓
 g. Frau XXXXXXXX geb. XX.11.19XX, geb. am XXXXXXXX wohnhaft XXXXXXXX
 XXXX Gelsenkirchen, ✓
 h. Herr XXXXXXXX, geb. am XXXXXXXX wohnhaft XXXXXXXX Gel-
 senkirchen, dieser wiederum handelnd nicht im eigenen Namen, sondern handelnd
 aufgrund der im Original vorgelegten und dieser Niederschrift in beglaubigter Ab-
 schrift beigelegten Bestellsurkunde des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom
 24.04.2017, Geschäfts-Nummer 11 XVII 221/17 B, als Betreuer für

Frau XXXXXXXX geb. am XXXXXXXX, wohnhaft XXXXXXXX
 XXXXXXXX Gelsenkirchen

2. den Käufer – nachfolgend so genannt –

Herrn XXXXXXXX geb. am XXXXXXXX geschäftsansässig XXXXXXXX
 51674 Wiehl, handelnd nicht im eigenen Namen, sondern handelnd als alleinvertre-
 tungsberechtigter Geschäftsführer für die Firma XXXXXXXX mit dem Sitz in
 Engelskirchen, Geschäftsanschrift XXXXXXXX Wiehl, eingetragen
 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter XXXXXXXX

Die Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs.1 Nr. 7 BeurkG wur-
 de durch die Beteiligten verneint.

Der Notar bescheinigt aufgrund seiner heutigen elektronischen Einsicht in das Han-
 delsregister des Amtsgerichts Köln, XXXXXXXX dass dort die Firma XXXXXXXX
 XXXX mit dem Sitz in Engelskirchen eingetragen ist und Herr XXXXXXXX als Ge-
 schäftsführer zur alleinigen Vertretung der XXXXXXXX berechtigt ist.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag ebenso wie die etwaige Be-
 lastung des Grundbesitzes mit Grundpfandrechten wegen der Einrichtung der Be-
 treuung für die Verkäuferin XXXXXXXX geboreneXXX der Genehmigung des Be-
 treuungsgerichts bedarf, das Genehmigungsverfahren zu einer Verzögerung des
 Vollzugs des Kaufvertrags führen kann und der Vertrag bis zur Erteilung der betreu-
 ungsgerichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam ist.

Die Verkäuferin XXXXXXXX, vertreten durch ihren Betreuer, beantragt hiermit die
 Genehmigung des Betreuungsgerichts. Sie bevollmächtigt den amtierenden Notar,
 diesen Antrag umgehend an das Betreuungsgericht weiterzuleiten, die Genehmigung
 des Gerichts für sie in Empfang zu nehmen und diese Genehmigung den anderen
 Vertragsbeteiligten mitzuteilen. Diese bevollmächtigen den amtierenden Notar zur
 Empfangnahme der vorgenannten Mitteilung.

Die Parteien erklären, dass ihnen dieser Vertrag mindestens 14 Tage vor der Beurkundung, nämlich am 24.04.2021, durch den beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt wurde.

Der Notar hat den Vertragsparteien vor der Beurkundung schriftlich dargelegt, dass angesichts der Corona-Pandemie und des Gebots der sozialen Distanz – auch entsprechend den Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts und der Westfälischen Notarkammer – die persönlichen Kontakte der an dem Beurkundungsverfahren Beteiligten möglichst gering zu halten sind. Er hat den Parteien vorgeschlagen, die Beurkundung in vollmachtloser Stellvertretung durchzuführen, er hat dieses Verfahren im Einzelnen erläutert.

Die Vertragsbeteiligten hatten ausreichend Gelegenheit, sich telefonisch und auf elektronischem Wege mit dem beurkundenden Notar in Verbindung zu setzen und sich über das Verfahren und über den Inhalt des Kaufvertrags informieren und belehren zu lassen. Die Beteiligten haben ausdrücklich ihr Einverständnis mit der vorgeschlagenen Verfahrensweise erklärt.

Dieses vorausgeschickt, erklärte die Erschienene folgenden

Grundstückskaufvertrag:

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen Grundbuch von Horst Blatt 4150 ist der folgende Grundbesitz verzeichnet:

Gemarkung Horst Flur 2 Flurstück 14, Gebäude- und Freifläche, Innsbrucker Str. 11, Größe 523 qm, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses.

Als Eigentümer sind im Grundbuch eingetragen sämtliche Verkäufer in Erbengemeinschaft zu einem 1/2 Anteil und der Verkäufer zu 1a., Frau XXXXXXXX, zu einem weiteren 1/2 Anteil.

(2) Das Grundbuch enthält in Abt. II und III folgende Eintragungen:

Abt. II -

lfd. Nr. 1 – je eine Grunddienstbarkeit (Immissionsschadenverzicht) für die jeweiligen Eigentümer diverser Grundstücke

Abt. III -

lfd. Nr. 1 - XXXXXXXXXXXX Grundschuld - ohne Brief - für die XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Der Notar hat das Grundbuch am Tage der Beurkundung eingesehen.

§ 2 Kauf

Der Verkäufer verkauft den unter § 1 genannten Grundbesitz mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör – nachstehend auch das „Grundstück“ genannt – an den dies annehmenden Käufer zu Alleineigentum.

§ 3 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

(1) Der Kaufpreis beträgt

EUR XXXXXXXXX

(in Worten: Euro XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX)

(2) Der Käufer zahlt den Kaufpreis in Höhe von XXXXXXXXX JR innerhalb von 10 Tagen nach der schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die nachstehend bewilligte Eigentumsübertragungsvormerkung ist im Rang nach ausschließlich den unter § 1 genannten Belastungen und etwaigen Finanzierungsrechten des Käufers – Belastungen somit, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat – eingetragen;

b) dem Notar liegen sämtliche für die vertragsgerechte Eigentumsumschreibung des Grundstücks erforderlichen Unterlagen (ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung und ggf. der Nachweis über die Zahlung des Gerichtskostenvorschusses) vor, insbesondere die Genehmigungserklärungen der Vertragsbeteiligten, die Erklärung der Stadt Gelsenkirchen zum Nichtbestehen bzw. zur Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, die Genehmigung des Betreuungsgerichts zu diesem Kaufvertrag und zur Bestellung etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte sowie die Löschungsbewilligung der Gläubigerin des in Abteilung III lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts, und zwar ggf. nur unter solchen Treuhandauflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind.

Frühestens tritt die Fälligkeit des Kaufpreises am 31.08.2021 ein.

(3) Bei Fälligkeit hat der Käufer den Kaufpreis wie folgt zu zahlen:

- einen Betrag in Höhe von XXXXXX € sowie etwaige weitere über die Forderungsaufstellung der Stadt Gelsenkirchen vom 26.04.2021, die dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegt ist, bis zum Fälligkeitszeitpunkt fällig werdende weitere Forderungsbeträge an die Stadt Gelsenkirchen auf das Konto der Stadtkasse Gelsenkirchen bei der Sparkasse Gelsenkirchen, IBAN XXXXXXXXX, zu dem Forderungskennzeichen XXXXXXXX

- einen Betrag in Höhe von XXXXXX € an die Stadt Gelsenkirchen auf das vorgenannte Konto der Stadtkasse Gelsenkirchen zu dem Forderungskennzeichen XXXXXXXX

- einen Betrag in Höhe von XXXXXX € an den Schornsteinfegermeister XXXXXXXX tin auf dessen Konto bei der XXXXXXXX XXXXXXXX der Rechnungsnummer XXXXXXXX

- einen Betrag in Höhe von XXXXXX € zzgl. etwaiger Zuschläge und Zinsen in der durch die Gläubigerin verlangten Höhe an die XXXXXXXX auf das Konto der XXXXXXXX zu dem Verwendungszweck XXXXXXXX

- eine Maklercourtage in Höhe von XXXXXX € (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer) an die XXXXXXXX - Frau XXXXXXXX p - auf das Konto IBAN XXXXXXXX

- den erforderlichen Betrag zur Ablösung des in Abteilung III lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts in der entsprechend den Anforderungen und Treuhandaufträgen der Gläubigerin verlangten Höhe an die XXXXXXXXX

- einen verbleibenden Restkaufpreis zu

a. einem 35/56 Anteil an die Verkäuferin XXXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXXX
XXXXXXX IBAN XXXXXXXX

b. einem 3/56 Anteil an die Verkäuferin XXXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXXX
XXX IBAN XXXXXXXX

c. einen 3/56 Anteil an die Verkäuferin XXXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXXX
XXXXXXX, IBAN XXXXXXXX

d. einen 3/56 Anteil an den Verkäufer XXXX auf das Konto bei der XXXXXXX IBAN
XXXXXXX

e. einen 3/56 Anteil an den Verkäufer XXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXX
XXXXXXX IBAN XXXXXXXX

f. einen 3/56 Anteil an den Verkäufer XXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXX
XXXXXXX IBAN XXXXXXXX

g. einen 3/56 Anteil an die Verkäuferin XXXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXX
XXXXXXX IBAN XXXXXXXX

h. einen 3/56 Anteil an die Verkäuferin XXXXXXXX auf das Konto bei der XXXXXXX
XXXXXXX IBAN XXXXXXXX

(4) Der Käufer kommt mit der Zahlung in Verzug, wenn er bei Fälligkeit den Kaufpreis nicht oder nicht vollständig zahlt. Bei Eintritt des Verzugs ist der jeweilige nicht geleistete Betrag mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen.

Verzugszinsen werden zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt abgewickelt. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugs Schadens bleibt vorbehalten.

Kommt der Käufer mit der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen in Verzug, so kann der Verkäufer nach einer Nachfristsetzung von zwei Wochen von dem Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen im Übrigen vorliegen. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verkäufer Schadensersatzansprüche geltend machen kann.

(5) Der Verkäufer verpflichtet sich, dem beurkundenden Notar unverzüglich den Erhalt des Kaufpreises schriftlich zu bestätigen. Dem Käufer bleibt nachgelassen, auf andere Art und Weise die Kaufpreiszahlung dem Notar gegenüber nachzuweisen. Vorher soll der Notar keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

§ 4 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst gesetzlichen Zinsen dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Als Zinsbeginn gilt wegen des Erfordernisses der Bestimmtheit in der Zwangsvollstreckung der 01.09.2021 als vereinbart.

Dem Verkäufer kann nach Absenden der Fälligkeitsmitteilung, nicht jedoch vor dem Fälligkeitszeitpunkt, jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

§ 5 Belastungen

Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 1 wird durch den Käufer übernommen, nicht übernommen wird das Recht in Abteilung III lfd. Nr. 1. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsbewilligung der Gläubigerin dieses Rechts einzuholen.

Das Grundstück ist im Übrigen in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs - mit Ausnahme von Rechten, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat - unbelastet zu übertragen.

Der Käufer übernimmt sämtliche aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, mit dem Grundstück verbundenen öffentlich-rechtlichen Belastungen und Beschränkungen.

§ 6 Besitzübergang

(1) Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit dem Baujahr 1939. Das Objekt verfügt über insgesamt 5 Wohneinheiten.

Bis auf die nachstehend beschriebene Wohneinheit stehen alle Wohnungen leer.

Die Verkäuferin XXXXXXXX bewohnt die Wohnung im ersten Obergeschoss links, bestehend aus 2 1/2 Zimmern. Sie verpflichtet sich, diese Wohnung - Zahlung des Kaufpreises vorausgesetzt - bis spätestens zum 31.08.2021 zu räumen und geräumt und besenrein an den Käufer zu übergeben.

Wegen der vorstehenden Räumungsverpflichtung unterwirft sich die Verkäuferin XXXXXXXX dem Käufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Dem Käufer kann auf seine Anforderung hin durch den Notar - Nachweis der Zahlung des Kaufpreises vorausgesetzt, im Übrigen ohne weiteren Nachweis - eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

Alle anderen Wohnungen in dem Haus stehen leer und sind nicht vermietet. Diese Wohnungen sind mit dem Besitzübergang geräumt und besenrein an den Käufer zu übergeben.

(2) Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den das Grundstück betreffenden Versicherungen gehen an dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Tag auf den Käufer über.

Bis dahin händigt der Verkäufer dem Käufer alle Grundstücksunterlagen aus, die er besitzen.

(3) Die Nutzungen und Lasten des Grundstücks werden zeitanteilig zwischen den Beteiligten verrechnet.

(4) Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Käufer, sofern bislang keine Beitragsbescheide zugestellt wurden. Der Verkäufer garantiert, dass insoweit keine Beitragsrückstände oder Stundungen bzw. Verrentungen bestehen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass unabhängig von der vorstehenden Vereinbarung der Gemeinde gegenüber jedenfalls derjenige beitragspflichtig ist, der im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist, und dass die Beitragsschuld als öffentliche Last auf dem Grundbesitz ruht.

§ 7 Gefahrübergang

(1) Die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung geht mit dem Besitzübergang auf den Käufer über.

Der Verkäufer tritt dem Käufer mit Wirkung von diesem Tage sämtliche Rechte aus der Wohngebäudeversicherung ab, der Käufer nimmt die Abtretung an.

(2) Der Verkäufer hat die Kaufsache bis zum Besitzübergang auf seine Kosten im jetzigen Zustand zu erhalten. Der Käufer trägt ab Übergabe die Verkehrssicherungspflicht und das Haftpflichtrisiko.

§ 8 Mängelhaftung

(1) Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Grundstücks, des Gebäudes und des mitverkauften Zubehörs, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist.

Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen etwaiger altrechtlicher Dienstbarkeiten und Baulasten.

(2) Der Käufer hat das Grundstück und die aufstehenden Gebäude eingehend be- sichtigt. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für die Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers. Der Käufer übernimmt das Kaufgrund- stück wie es steht und liegt und in dem gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

(3) Wegen Sachmängeln am Grundstück, insbesondere wegen des Zustandes be- stehender Gebäude und des Grund und Bodens, werden alle Ansprüche und Rechte außer für den Fall des Vorsatzes hiermit ausgeschlossen.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm wesentliche verborgene Mängel des Kaufgegen- standes, insbesondere gegenwärtiger oder früherer Schwamm- oder Hausbockbefall, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG, nicht bekannt sind.

Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von behördlichen und privaten Anordnun- gen und Inanspruchnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz, soweit rechtlich

möglich, freizustellen, sofern die schädlichen Bodenveränderungen nicht von dem Verkäufer selbst verursacht worden sind.

Im Gegenzug tritt der Verkäufer aufschiebend bedingt mit vollständiger Kaufpreiszahlung etwaige Rückgriffsansprüche an den dies annehmenden Käufer ab.

(4) Vorbehaltlich anderweitiger Bestimmungen dieses Vertrags werden Garantien nicht abgegeben, insbesondere garantiert der Verkäufer keinen bestimmten Feuerversicherungswert.

(5) Hinsichtlich etwaigen mitverkauften Zubehörs gelten bei einem Mangel vorbehaltlich der folgenden Bestimmungen die gesetzlichen Vorschriften.

Ein etwaiger Rücktritt des Käufers wegen Mängeln an beweglichen Sachen berechtigt nicht zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag im Übrigen. Garantien für Zubehör oder für diesbezügliche Werlangaben werden nicht abgegeben.

Schadensersatzansprüche wegen Sachmängeln etwaiger mitverkaufter beweglicher Sachen werden ausgeschlossen.

(6) Der Verkäufer erklärt, keinen Bergschadenverzicht erklärt zu haben. Etwaige Bergschadensersatzansprüche werden an den dies annehmenden Käufer abgetreten.

(7) Der Haftungsausschluss gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

(8) Sollte vorstehender Haftungsausschluss unwirksam sein, so soll der gesetzlich weitestgehende Haftungsausschluss gelten: hilfsweise die Vertragspartner verpflichtet sein, den gesetzlich weitestgehenden Haftungsausschluss zu vereinbaren.

(9) Soweit noch Ansprüche gegenüber den am Bau oder an Arbeiten am Grundstück beteiligten Unternehmen bestehen, werden diese an den dies annehmenden Käufer abgetreten.

§ 9 Gesetzliches Vorkaufsrecht

Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Berechtigten insoweit an den Käufer ab, als dieser bereits Zahlungen an den Verkäufer geleistet hat. Der Käufer nimmt die Abtretung hiermit an. Weitere Ansprüche des Käufers bestehen nicht.

§ 10 Kosten und Grunderwerbsteuer

Alle mit diesem Vertrag und seiner Abwicklung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Bewilligung und der Eintragung der Löschung der von dem Käufer nicht übernommenen Belastung in Abt. III und die Kosten der Beachtung etwaiger Treuhandaufträge der Gläubigerin des in Abt. III eingetragenen Rechts trägt der Verkäufer.

§ 11 Abwicklung und Hinweise

Sodann erklärten die Erschienenen weiter:

(1) Wir beauftragen den Notar mit der Abwicklung dieses Vertrags und bevollmächtigen ihn, uns im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Ihm sind sämtliche für die Abwicklung erforderlichen Unterlagen zu übersenden. Genehmigungserklärungen, auch die Genehmigungserklärungen der vollmachtlos vertretenen Beteiligten, gelten mit Zugang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Vertrag bis zum Zugang sämtlicher Genehmigungserklärungen schwebend unwirksam ist.

(2) Wir erteilen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten den Notarfachangestellten

a) XXXXXXXXX b) XXXXXXXXX
beide dienstansässig XXXXXXXXX Gelsenkirchen
– und zwar je für sich allein –

Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrags erforderlichen oder dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen. Die Bevollmächtigten sind ferner ermächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrags vorzunehmen.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums.

Sie gilt unabhängig von der Erteilung der zur Wirksamkeit dieses Vertrages eventuell erforderlichen Genehmigungen.

Die Bevollmächtigten sind ausdrücklich auch ermächtigt, den Grundbesitz mit Grundpfandrechten oder sonstigen Rechten jeder Art - ggfs. mit Vorrang vor der für den Käufer einzutragenden Auflassungsvormerkung - zu belasten und die Beteiligten dinglich und den Käufer auch persönlich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und in diesem Zusammenhang Schuldversprechen und jegliche sonstigen erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Die Vollmacht kann nur vor dem Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden.

Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien Gebrauch gemacht werden darf.

(3) Wir sind darauf hingewiesen worden, dass

- a) der Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentum erwirbt,
- b) Verkäufer und Käufer für die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten kraft Gesetzes als Gesamtschuldner haften,
- c) Eintragungen im Grundbuch ggfs. erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Gerichtskostenvorschuss gezahlt worden ist und die Eigentumsumschreibung nur erfolgt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt,

- d) sämtliche Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags führen können,
- e) gemeindliche Vorkaufsrechte bestehen können,
- f) ggfs. ein Baulastenverzeichnis für den zuständigen Grundbuchbezirk eingerichtet ist und der Notar das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat
- g) der Notar eine steuerliche Belehrung oder Beratung im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrags nicht übernommen hat,
- h) auf Verlangen des Käufers, spätestens mit der Beurkundung des Kaufvertrags, ein Energieausweis vorzulegen ist und die Nichtvorlage des Energieausweises eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

Der Notar hat über die Bedeutung und den Umfang der erteilten Vollmachten belehrt.

§ 12 Auflassung und Grundbuchanträge

(1)

(Die Urschrift enthält in diesem Absatz die Auflassung.)

Von diesem Protokoll ist vor Umschreibungsreife nur eine Ausfertigung mit der Auflassung zu versehen.

Der Notar wird beauftragt, diese beim Grundbuchamt einzureichen, sobald die Umschreibungsunterlagen vollzählig vorliegen und der Kaufpreis bezahlt bzw. die Zahlung sichergestellt ist.

(2) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Vormerkung unverzüglich nach dem Abschluss des Kaufvertrags zu beantragen.

Die Vormerkung steht unter der auflösenden Bedingung der Einreichung eines vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Antrags des amtierenden Notars, seines Vertreters oder seines Nachfolgers auf Löschung der Vormerkung.

Der Notar ist zur Beantragung der Löschung der Vormerkung berechtigt, wenn

- a) der Verkäufer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen Zahlungsverzugs vom Vertrag zurückgetreten zu sein, und
- b) der Notar dem Käufer mit einem Schreiben an dessen zuletzt bekannte Adresse unter Beifügung einer Kopie der Erklärung des Verkäufers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von 4 Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und
- c) der Käufer innerhalb der Frist von 4 Wochen dem Notar weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung erbracht noch eine gerichtliche Entscheidung, die den Notar an der Erstellung und Verwendung der genannten Erklärung zumindest vorläufig hindert, erwirkt hat.

34

11

Der Käufer bewilligt und beantragt im Übrigen, die Vormerkung nach Eintragung des Eigentumsübergangs zu löschen, sofern nicht vertragswidrige Zwischeneintragungen oder Zwischenanträge vorliegen. FD

(3) Die Parteien sind aufschließend bedingt mit vollständiger Kaufpreiszahlung über den Eigentumsübergang etwaigen mitverkauften Zubehörs einig. Die Übergabe erfolgt zugleich mit der Grundstücksübergabe.

(4) Die Beteiligten beantragen die Löschung des in Abt. III Nr. 1 eingetragenen Rechts. 4

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde der Erschienenen durch den Notar vorgelesen, von der Erschienenen genehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig – wie folgt – unterschrieben:

xxxxxxxxx

xxxxxxxxx

xxxxxxxxx *[Signature]*

5.7. Auszug aus den Urkunden zur lfd. Nr. 1 Abt. II des Grundbuchs

Auszug URKUNDE

v. 12.03.2002

43

Mit Rücksicht darauf wird vertraglich vereinbart und grundbuchlich abgesichert:

I. Immissionsschadensverzicht

A. Präambel

Die eingangs zu 1. a) bis 1. f) aufgeführten Gesellschafter geben in Ihrer Eigenschaft als Eigentümer der vorstehend näher bezeichneten Grundbesitze jeder für sich und unabhängig von den Anderen mit Wirkung für sich selbst und die jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer folgende Immissionsschadensverzichtserklärung ab und bewilligen und beantragen hiermit die abgegebenen Immissionsschadensverzichtserklärungen mit nachfolgendem Inhalt an rangbereiter Stelle in den einzelnen Grundbüchern einzutragen, und zwar durch Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in jedem der betroffenen Grundbücher zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke, auf denen die Raffinerieanlagen Gelsenkirchen-Scholven/Gelsenkirchen-Horst – zur Zeit Ruhr Oel GmbH, Gelsenkirchen – betrieben werden mit folgendem Inhalt bzw. Wortlaut:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, schädliche Einwirkungen in Form von Lärm, Gasen, Staub, Wasserdampf und Erschütterungen (Immissionen) auf das Grundstück einschließlich vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, soweit die Einwirkungen von der Raffinerie Gelsenkirchen-Scholven bzw. Gelsenkirchen-Horst und deren Nebenanlagen ausgehen, zu dulden, ohne Ansprüche auf Unterlassung, Wiederherstellung zu erheben sowie ohne Ersatz von Schäden, einschließlich Minderwert beanspruchen zu können.“

Die Ausübung der vorstehenden Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

gezeichnet
UR 12/03

Auszug URKUNDE v. 30.07.2003

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 5.050

Grundstücke lfd. Nrn. 3 bis 6, 15, 44, 46, 237, 69, 45, 300, 162, 284, 191, 254, 133, 1, 2, 239, 12, 299, 135, 9, 136, 33, 17, 193, 194, 246, 247, 130, 129, 11, 54 bis 57, 10, 34, 58, 195 bis 198, 59, 330, 60, 43, 47, 48, 331, 342, 343, 357, 355, 358, 356, 360, 361, 362, 61 bis 63, 24, 64, 52, 51, 49, 14, 50, 65, 38, 39, 35, 66, 67, 36, 68, 71, 85, 86, 186, 37, 187, 16, 88, 89, 114, 188, 115, 30, 8, 298, 148, 349, 353, 351, 189, 18, 216, 217, 240, 221, 243, 238, 322, 323, 318, 319, 339, 227, 182, 241, 244, 242, 214, 215, 218, 264, 19, 183, 22, 265, 70, 21, 259, 110, 220, 28, 20, 320, 177, 53, 32, 304, 31, 219, 185, 321, 324, 340, 184, 280, 257, 313, 312, 276, 256, 146, 150, 327, 40, 41, 100, 163, 178, 42, 260, 303, 275, 261, 203, 204, 205, 206, 72, 73, 160, 189, 23, 164, 161, 190, 285 bis 289, 81, 290, 82, 95, 334, 332, 96, 335, 333, 97, 336, 337, 267, 266, 167, 174, 165, 170, 172, 80, 166, 168, 172, 98, 169, 173, 291, 175, 292, 176, 99, 294, 90, 199, 102, 103, 104, 105, 200, 91, 92, 201, 207, 208, 93, 94, 209, 212, 213, 268, 106, 111, 182, 109, 108, 107, 7, 127, 128, 245, 179, 248, 144, 141, 236, 310, 273, 278, 225, 338, 224, 228, 233, 234, 272, 271, 232, 231, 230, 229, 140, 228, 139, 138, 227, 226, 137, 235, 142, 251, 293, 145, 250, 249, 253, 147, 304, 282, 283, 328, 329, 346, 348, 87, 125, 111, 192, 112, 113, 126, 76, 83, 74, 84, 75, 77, 315, 28, 29, 314, 13, 27, 26, 123, 79, 78, 124, 121, 120, 118, 134, 119, 117, 116, 316, 309, 155, 306, 350, 354, 352 des Bestandsverzeichnisses

und

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 17.771

Grundstücke lfd. Nrn. 15, 5, 17, 9, 11, 17, 82, 25, 2, 21, 27, 22, 24, 26, 23, 1, 6, 29, 4, 28, 3, 8, 13, 7, 18, 19, 30, 20, 31, 14, 16, 10 des Bestandsverzeichnisses

5125, 240-43, 21, 180-83, 84-93 und 151, 190-199, 203-204, 205, 213

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 23.636

Grundstücke lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

221 771, 773 und

Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 24.178

Grundstücke lfd. Nrn. 22 und 4 des Bestandsverzeichnisses

221 142212

je eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts einzutragen:

„Der Eigentümer des belasteten Grundstücks darf den Betrieb eines Unternehmens oder einer Anlage auf jedem der herrschenden Grundstücke, der nach öffentlichem Recht grundsätzlich zulässig wäre und nur wegen etwaiger Immissionen oder Emissionen unzulässig oder nur unter Einschränkungen zulässig sein könnte, nicht untersagen. Er hat Immissionen und Emissionen in Form von Lärm, Gasen, Staub,

PRJ 1103

10

425

Wasserdampf und Erschütterungen, die von einem solchen Betrieb ausgehen, zu dulden. Er kann keine Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen eines solchen Betriebs oder der von ihm ausgehenden Immissionen und Emissionen erheben."

Horst I

Es bewilligt und beantragt ferner der jeweilige Eigentümer

- a) der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 5.903, unter lfd. Nrn. 87, 106, 115, 117, 119 bis 123

und

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 5.913 unter lfd. Nrn. 6 bis 12, 14, 15, 18 bis 21, 23 bis 25 und 30 und 31 und 33 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke

und

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Horst, Blatt 1.407, unter lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke

und

des im weiteren Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Horst, Blatt 219, unter lfd. Nr. 48 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks

und

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 10.560, unter lfd. Nrn. 1 bis 4 und 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke

und

des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 10.802, unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks

und

des im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 13.114, unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks

und

der im Grundbuch des Amtsgerichts Gelsenkirchen-Buer von Buer, Blatt 13.900, unter lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücke

und

Recht

5.8. Fluchtlinienplan

