

5.6. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: 05.06.2029

Registriernummer²

NW-2019-002733879

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Burgstraße 12, 45899 Gelsenkirchen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994		
Anzahl Wohnungen	41		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.649,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

06.06.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² NW-2019-002733879 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

<u>Primärenergiebedarf</u>				<u>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</u>	
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/>	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
<u>Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T</u>				<input type="checkbox"/>	Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/>	Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
<u>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</u>		<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/>	Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:	kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _T	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie

Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

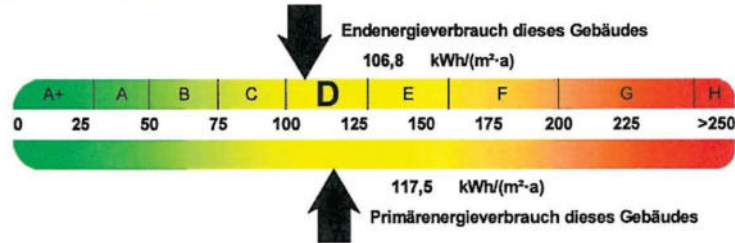
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2019-002733879

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

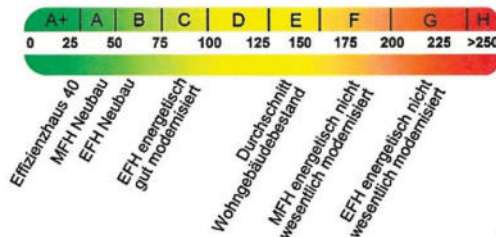
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	575070	—	575070	1,20
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	158976	158976	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer ² NW-2019-002733879 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung zum unbeheizten Bereich nach Maßgabe der EnEV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizflächenregelung	Einbau elektronisch geregelter Thermostate	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Beleuchtung	Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED- Technik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: XXXXXXXXXXXXXX

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Burgstraße 12
 PLZ / Ort: 45899 Gelsenkirchen
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 2649,60 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 2208,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 41

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_i

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _i	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	182380	182380	182380	100,0	—	—
01.01.2016	31.12.2016	195280	195280	195280	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	197410	197410	197410	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 45899
 Ort: Gelsenkirchen

Leerstände

- keine -

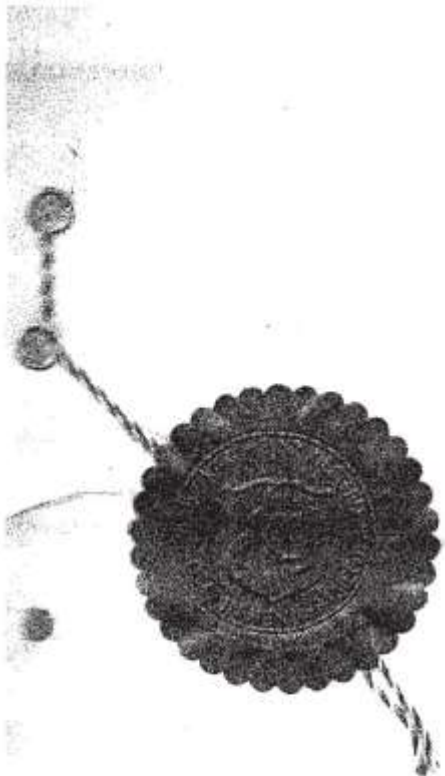
Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 106,8 kWh/(m² a)

5.7. Urkunde

220



Ausfertigung

Nachstehende, mit der Urschrift
übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit
erteilt dem

Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer, Grundbuchamt

Hennef Sieg, den 09. Februar 2000

XXXXXXXXXXXXX

Notar

UR-NR 1106 für 1998

Verhandelt zu Hennef (Sieg), am 18. Mai 1998



Vor dem unterzeichneten Notar Dr. jur. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mit dem
Amtssitz in Hennef (Sieg),

erschieden:

1. a) Frau XXXXXXXXXXXX geborene XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
geboren am 1. August 1955,
wohnhaft in 53783 Eitorf, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
welche erklärte, geschieden und nicht wiederverheiratet zu sein,
- b) Frau XXXXXXXXXXXX Sekretärin,
geboren am 16.1.1961
wohnhaft in 50739 Köln, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
welche erklärte, nicht verheiratet zu sein,
- c) Herr XXXXXXXXXXXX Diplom-Kaufmann,
geboren am 26.1.1957,
wohnhaft in 53560 Vettelschoß, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
welcher erklärte, in dieser Urkunde nicht über sein Ver-
mögen i.S. des § 1365 BGB zu verfügen.

- nachstehend als "Verkäufer" bezeichnet -

2. a) Herr XXXXXXXXXXXX , Kaufmann,
geboren am 4. Oktober 1950,
wohnhaft 20354 Hamburg, XXXXXXXXXXXX ,
- b) Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i, Arzt,
geboren am 14. Oktober 1924,
wohnhaft in XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX ,

- nachstehend als "Käufer" bezeichnet -

3. Frau XXXXXXXXX geborene XXXXXXXXX
geboren am 6.4.1924,
wohnhaft in 53809 Ruppichterorth, XXXXXXXXXXXX ,

- 2 -

handelnd im eigenen Namen für sich selbst sowie als Vertreter ohne Vertretungsmacht für ihren Ehemann Herrn XXXXXXXXXXXX geboren am 24.07.1920, wohnhaft ebendort, Genehmigung vorbehaltend.

Die Erschienenen zu 1. und 2. wiesen sich gegenüber dem Notar aus durch Vorlage ihrer amtlichen Lichtbildausweise, die Erschienenene zu 3. ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen, handelnd wie gesagt, erklärten nachstehenden

K a u f v e r t r a g

Vorbemerkung

Als Eigentümer des im Grundbuch von Horst, Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer, Blatt 886/verzeichneten Grundbesitzes Flur 12, Flurstück 325, sind der zu 2.b) erschienene Herr XXXXXXXXXXXX zu 1/6 Anteil, die zu 1. Erschienenen zu je 1/6 Anteil, Frau XXXXXXXXXXXX zu 1/6 Anteil sowie Herr XXXXXXXXXXXX zu 1/6 Anteil eingetragen. Frau XXXXXXXXXXXX ist verstorben und beerbt worden von ihren Kindern, unter anderem dem zu 2.a) erschienenen Herrn XXXXXXXXXXXX.

Die zu 2. erschienenen Käufer haben in den Grundbesitz mit Zustimmung der übrigen Eigentümer in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen vorgenommen und diese aus eigenen Mitteln vorfinanziert. Zur Ablösung dieser Vorfinanzierung sowie zur Ablösung der im Grundbuch derzeit eingetragenen Belastungen soll der Grundbesitz mit Grundpfandrechten i.H. von DM 800.000,- nebst Nebenleistungen sowie weiteren DM 200.000,- bis DM 250.000,- belastet werden. Hierzu ist die Mitwirkung aller Eigentümer erforderlich, was mit diesen bereits abgesprochen worden ist.

Die wirtschaftlichen Wirkungen des nachstehenden Kaufvertrages sollen auf den 1.9.1996 rückbezogen werden.

I.

Als Eigentümer des im Grundbuch von Horst, Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer, Blatt 886 verzeichneten Grundbesitzes:

- 3 -

222

Horst Flur 12, Flurstück 325, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Burg-
straße 12, groß 13,01 Ar

ist der Verkäufer zu je 1/6 Anteil eingetragen.

Der Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuches wie
folgt belastet:

Abteilung II: Nrn. 2 bis mit 4: Nießbrauchsrechte für Frau XXXXXXXX
XXXXXX

Nrn. 5 bis mit 7: Rückauflassungsvormerkungen für die
Eheleute XXXXXXXX

Abteilung III: Nr. 2 DM 353.000,- Tilgungshypothek für die XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

Nr. 3 DM 180.000,- Tilgungshypothek für wie vor,

Nr. 4 DM 336.000,- Hypothek für die XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX in
Düsseldorf,

Nr. 5 DM 92.000,- Hypothek für wie vor,

Nr. 7 DM 165.000,- Tilgungsdarlehenshypothek für die
Gläubigerin wie zu III/2.

Nr. 8 DM 35.000,- Grundschuld für die XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

Sonstige Belastungen sind im vorgenannten Grundbuch nicht einge-
tragen.

Diesen Grundbuchinhalt hat der Notar nicht feststellen lassen;
ihm lag lediglich eine einfache Kopie des Grundbuchs vom 11.2.1998

- 4 -

vor. Die Beteiligten wünschten dennoch die sofortige Beurkundung.

Der Verkäufer verkauft und überträgt dem dies annehmenden Käufer - bei mehreren zu gleichen Teilen - seinen Anteil am vorbezeichneten Grundbesitz.

Der Käufer Dr. XXXXXXXX ist bereits Eigentümer des vorbezeichneten Objektes zu 1/6 Anteil, sodaß er mit diesen Übertragungen Eigentümer zu 5/12 Anteil wird.

II.

1. Der Kaufpreis eines jeden Käufers besteht

- a) in der Zahlung eines Betrages von DM 200.000,-
- b) in der Zahlung einer Leibrente von monatlich DM 500,-
- c) der Befreiung des Verkäufers aus den den eingetragenen Grundpfandrechten zugrundeliegenden Verbindlichkeiten, durch Ablösung derselben
- d) Befreiung des Verkäufers und des Nießbrauchers aus Erstattungsansprüchen wegen nicht gerechtfertigter Vorwegausschüttungen an den Nießbraucher gegenüber den übrigen Eigentümern.

2. Hinsichtlich des Kaufpreises wird im einzelnen jeweils folgendes vereinbart:

- a) Jeder Käufer verpflichtet sich, an den Verkäufer einen Bar-Kaufpreis von DM 200.000,- (i.W: zweihunderttausend Deutsche Mark) zu zahlen. Dieser Betrag wird jedem Käufer auf die Dauer von 15 (fünfzehn) Jahren gestundet und ist fällig und zahlbar zum 18. Mai 2013.

Der Kaufpreis ist jeweils ab dem 1.9.1996 mit 7 v.H. jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind in zwölf gleichbleibenden Raten jeweils zahlbar zum 15. eines jeden Monats zu zahlen. Für die Vergangenheit bis zum heutigen Tage sind hierauf insgesamt

- 5 -

223

(auf DM 400.000,—) DM 43.666,61 gezahlt worden, und zwar von den Käufern je zur Hälfte. Der danach für die Vergangenheit noch offenstehende Betrag von je DM 1.500,02 seitens jeden Käufers ist zusammen mit der jeweiligen Zinsrate jeden Käufers i.H.v. 1.166,67 DM für den Monat Mai fällig am 15.5.1998.

Ab dem 15.6.1998 sind sodann von jedem Käufer jeweils zum 15. eines Monats DM 1.166,67 zu zahlen.

Der Barkaufpreis wird vorzeitig fällig und zahlbar zu je einem Drittel an den Verkäufer, falls Frau XXXXXXXX vor Ablauf des Stundungszeitraums verstirbt. Er ist sodann fällig und zahlbar innerhalb von drei Monaten nach dem Tod der Frau XXXXXXXX .

- b) Jeder Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, an Frau XXXXXXXX - auch zur teilweisen Abgeltung des Nießbrauchs- auf Lebenszeit eine monatliche Rente von DM 500,— (fünfhundert Deutsche Mark) zu zahlen, und zwar ab dem 1.9.1996.

Die Rentenbeträge sind jeweils zum 15. eines jeden Monats zu Händen von Frau XXXXXXXX , die zur Einforderung berechtigt ist, zu zahlen. Für die Vergangenheit bis zum heutigen Tage sind insgesamt DM 19.000,— gezahlt worden, und zwar von den Käufern je zur Hälfte.

Der für die Vergangenheit noch offenstehende Betrag von je DM 500,— seitens jeden Käufers ist zusammen mit der Rente für Mai fällig am 15.5.1998, sodaß jeder Käufer per 15.5.1998 an Frau Mues einen Betrag von DM 1.000,— zu zahlen hat.

Die nächste Zahlung in Höhe von je DM 500,— seitens jeden Käufers hat zu erfolgen zum 15.6.1998.

Für den Fall der nicht rechtzeitigen Zahlung sind Verzugszinsen von 2 % über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz jährlich zu zahlen, ohne daß dies eine Stundung der jeweils geschuldeten Beträge beinhaltet.

- 6 -

Die Beteiligten wünschen nicht die Vereinbarung einer Wert-
sicherungsklausel.

- c) Der Käufer übernimmt zur Entlastung des Verkäufers die den
eingetragenen Grundpfandrechten zugrundeliegenden Verbind-
lichkeiten ab 1.9.1996 und verpflichtet sich, diese bis
zum 31.12.1998 abzulösen.
Die Beteiligten erklären, daß diese Verbindlichkeiten sich
auf etwa DM 316.000,- per 31.12.1997 belaufen.
- d) Der Käufer stellt Frau XXXXXXXXXX sowie den Verkäufer aus et-
waigen Ausgleichs- und/ oder Erstattungsansprüchen der Miteigen-
tümer frei, die aus ungerechtfertigten Ausschüttungen an den
Nießbraucher resultieren könnten.
3. Zur weiteren Abgeltung des Nießbrauchs am vorstehend übertragenen
Grundbesitz bestellt der Verkäufer dem Nießbraucher, Frau
XXXXXXXXXX an den gestundeten Kaufpreisforderungen von zwei-
mal DM 200.000,- gemäß vorstehend 2a) ein Nießbrauchsrecht,
über dessen Bestellung sich die Beteiligten einig sind.
Der Verkäufer tritt seine Zinsforderungen bezüglich dieser
Kaufpreisforderungen an die dies annehmende Frau XXXXXXXXXX ab.
Diese Abtretung ist auflösend bedingt durch den Tod
der Frau XXXXXXXXXX .
4. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner hinsichtlich der
Verpflichtungen zu vorstehend II 1. c) und d) bzw. II 2. c) und d).

Jeder Käufer unterwirft sich wegen der vorstehend übernommenen
Zahlungsverpflichtungen dem jeweiligen Forderungsberechtigten ge-
genüber, und zwar wegen des Barkaufpreises den Verkäufern gegen-
über, wegen der Zinsen auf den gestundeten Barkaufpreis, der Ren-
tenbeträge und der Verzugszinsen sowie des nachgenannten Kapi-
talisierungsbetrages der Rente Frau XXXXXXXXXX gegenüber
persönlich und in Ansehung des dinglichen Anspruchs aus der nach-
bewilligten Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung aus die-
ser Urkunde und in Ansehung der jeweils nachbewilligten Kauf-
preishypotheken und Höchstbetragshypotheken- dieser Höchstbet-
ragshypotheken jeweils wegen eines Betrages von DM 45.000,- in
der Weise, daß die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz gegen
den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll.

224

Dem jeweiligen Forderungsberechtigten kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen und die Fälligkeit der Forderungen begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

Dies bewirkt nicht eine Umkehr der Beweislast im Verfahren der Vollstreckungsgegenklage.

Sollte eine der vorstehenden Unterwerfungsklauseln unwirksam sein, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen nicht berührt werden.

III.

- 1) Jeder Käufer ist verpflichtet, den vorstehend von ihm erworbenen Grundbesitz auf Verlangen des Verkäufers an den anderen Käufer zu übertragen, zu dessen Erwerb nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen der jeweils andere Käufer verpflichtet ist, in folgenden Fällen:
 - a) bei Zahlungsverzug mit mehr als drei monatlichen Zins- und Rentenbeträgen, insgesamt mit mehr als DM 5.000—,
 - b) bei Einleitung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den von ihm vorstehend erworbenen Grundbesitz oder den mit den in dieser Urkunde bewilligten Rechten belasteten Grundbesitz,
 - c) wenn über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder ein solches Verfahren mangels Masse abgelehnt wird oder wenn er seine Zahlungen einstellt.
2. Im Falle der Geltendmachung des Übertragungsverlangens hat der erwerbende Käufer gegen Übertragung des vorstehend von dem anderen Käufer erworbenen Grundbesitzes - lediglich belastet mit Grundpfandrechten i. H. v. 800.000,- DM wie nachbeschrieben, der Kaufpreishypothek, der Reallast und der Höchstbetragshypothek

sowie der nachrangig einzutragenden Grundschuld von DM 200.000,- bis DM 250.000,- nebst Nebenleistungen und sonstigen gemeinsam von den Käufern bewilligten Rechten- dessen Verpflichtungen aus diesem Vertrag als alleiniger Schuldner zu übernehmen und diesen aus allen Verpflichtungen freizustellen, die in diesem Vertrag vereinbarten dinglichen Rechte zu übernehmen und sich gegenüber dem jeweiligen Forderungsberechtigten gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Der Verkäufer und FrauXXXXXXverpflichten sich, den übertragenden Käufer sodann aus der Haftung zu entlassen.

Die von dem übertragenden Käufer gemäß vorstehend zu II. 2 d) erbrachten Leistungen sind diesem Zug um Zug mit der Übertragung des Grundbesitzes zu erstatten. Weiter ist der übertragende Käufer von dem erwerbenden Käufer sodann aus der Haftung für die dem nachbeschriebenen neu zu bestellenden Grundpfandrecht von DM 800.000,- und DM 200.000,- bis DM 250.000,- sowie allen weiteren gemeinsam bestellten Grundpfandrechten zugrundeliegenden Verbindlichkeiten anteilig für die Haftung entsprechend seinem Miteigentumsanteil freizustellen und zwar Zug um Zug mit der lastenfreien Übertragung, ausgenommen die noch zu bestellenden Grundpfandrechte bis zum Betrag von DM 800.000 wie nachbeschrieben, Kaufpreishypothek, die Reallast, die Höchstbetragshypothek sowie weitere gemeinsam von den Käufern bewilligte Belastungen.

Diese Freistellung hat auch im Außenverhältnis zu erfolgen, sofern der übertragende Käufer mit nicht mehr als dem vorstehend erworbenen Anteil am Grundbesitz beteiligt ist; ansonsten erfolgt die Freistellung nur im Innenverhältnis.

Sonstige von dem übertragenden Käufer gezahlte Beträge (wie z.B. Zinsen und Tilgungen, Rentenzahlungen) oder sonstige aufgrund dieses Vertrages erbrachte Leistungen sind diesem nicht zu erstatten. Andererseits braucht der übertragende Käufer auch keine Entschädigung für bis dahin gezogenen Nutzungen zu leisten. Dieser Käufer kann auch nicht die bis dahin für das Grundstück aufgebrauchten Kosten (Steuern, Reparaturen usw.) erstattet verlangen.

225

3. Der Verkäufer und der Nießbraucher, Frau XXXXXXXXXX, vereinbaren, daß der Verkäufer verpflichtet ist, den vorstehenden Übertragungsanspruch auf Verlangen von Frau XXXXX geltend zu machen.
4. Anstelle der Geltendmachung des Übertragungsanspruchs gemäß vorstehend 1. kann der Verkäufer in den vorstehend beschriebenen Fällen ohne Inverzugsetzung von dem betreffenden Käufer die sofortige Zahlung des Barkaufpreises von DM 200.000,- sowie des gemäß § 14 Bewertungsgesetz der sodann geltenden Fassung zu errechnenden Kapitalwertes der Rente zu II.2 b) verlangen.

Für den Fall, daß die vorbeschriebenen Voraussetzungen hinsichtlich beider Käufer vorliegen, ist der Verkäufer berechtigt, gegenüber beiden Käufern die vorstehenden Rechte geltend zu machen.

Er kann diese Rechte auch dann gegenüber beiden Käufern geltend machen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- a) wenn dem Verkäufer auf Verlangen nicht alsbald nachgewiesen wird, daß die Gebäude des mit der nachstehend bewilligten Reallast belasteten Grundbesitzes der hiermit übernommenen Verpflichtung entsprechend bei einer sicheren Anstalt ausreichend gegen Brandschaden versichert sind,
- b) wenn dem Verkäufer auf Verlangen nicht alsbald nachgewiesen wird, daß die Zinsen der vorgehenden oder gleichstehenden Belastungen sowie die das Grundstück betreffenden anteiligen Steuern und Abgaben bis zum letzten Fälligkeitstermin einschließlich gezahlt sind.

In den vorstehend vereinbarten Fällen ist der Verkäufer zur Einforderung berechtigt, aber nicht verpflichtet.

5. Den Beteiligten ist bekannt, daß die vorstehend vereinbarten Rechte nur mit Zustimmung von Frau XXXXXXXXXX geltend gemacht werden können (§§ 1071, 1077, 328 II BGB); vorsorglich wird eine dahingehende Vereinbarung getroffen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, in den vorbeschriebenen Fällen zu verlangen von Frau XXXX die sofortige Zahlung des Barkaufpreises von DM 200.000,- und die kapitalisierte Rente von dem betreffenden Käufer zu verlangen.

Im Fall der sofortigen Einforderung des Barkaufpreises ist dieser an Frau XXXX und die Verkäufer gemeinsam auszuführen und der Kapitalbetrag der Rente allein an Frau XXXX. Der Barkaufpreis ist sodann nach Weisung von Frau Mues anzulegen (§ 1079 BGB).

- 6) Die Beteiligten bewilligen, in das Grundbuch gleichzeitig mit dem Eigentumswechsel und ohne Zwischenbelastungen ausgenommen Grundpfandrechte bis zur Höhe von DM 800.000,- nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen einzutragen:
- a) Zur Sicherung des gestundeten Barkaufpreises in Höhe von je DM 200.000,- zugunsten des Verkäufers zu je ein Drittel Anteil zu Lasten des jeweiligen Anteils des Käufers am vorbezeichneten Grundbesitz Flur 12, Flurstück 325 (5/12 Anteil Dr. XXXXXXXXXX 3/12 Anteil Herr XXXXXXXXXX) je eine Buchhypothek in Höhe von DM 200.000,- mit den vorstehend vereinbarten Zins- und Zahlungsbedingungen und der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.
 - b) zur Sicherung der vereinbarten monatlichen Rentenzahlungsverpflichtungen je eine Reallast zu Lasten des jeweiligen Anteils des Käufers am vorbezeichneten Grundbesitz Flur 12, Flurstück 325 (5/12 Anteil Dr. XXXXXXXXXX und 3/12 Anteil Herr XXXXXXXXXX) zugunsten von Frau XXXXXXXXXX.
 - c) zur Sicherung des Kapitalbetrags der Rente gemäß vorstehend Vereinbarungen je eine Sicherungshypothek zum Höchstbetrag von DM 45.696,- zugunsten von Frau XXXXXXXXXX zu Lasten des jeweiligen Anteils des Käufers am vorbezeichneten Grundbesitz Flur 12, Flurstück 325 (5/12 Anteil Dr. XXXXXXXXXX 3/12 Anteil Herr XXXXXXXXXX) mit der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

wegen eines Betrages von ~~DM 45.000,-~~

- d) zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Verkäufer gegenüber jedem Käufer auf Übertragung des jeweils von diesem vorstehend erworbenen Grundbesitzes auf ~~den anderen Käufer~~ je eine Auflassungsvormerkung ~~für den Verkäufer~~ zu je 1/3 Anteil, auf dem jeweiligen Anteil des Käufers am vorbezeichneten Grundbesitz und zwar auf dem 5/12 Anteil des Herrn Dr XXXXXXXXXX bezogen auf einen 3/12 Anteil und auf dem 3/12 Anteil des Herrn XXXXXXXXXX

Die Kaufpreishypotheken sollen je mit Rang nach noch einzutragenden Grundschulden bis zur Höhe von DM 800.000,- nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen eingetragen werden und mit Rang danach jeweils die Reallasten, die Höchstbetragshypotheken und danach die Auflassungsvormerkungen.

Diese Rangbestimmungen haben lediglich schuldrechtlichen Charakter.

7. Die vertragliche Vereinbarung eines Rückübertragungsanspruchs zugunsten des Verkäufers wurde ausdrücklich nicht gewünscht.

IV.

1. Der Grundbesitz wird verkauft ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt. Der Verkäufer haftet nicht für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, auch nicht bezüglich des aufstehenden Gebäudes.

Der Verkäufer erklärt, daß ihm das Vorhandensein von Altlasten nicht bekannt ist und in seiner Besitzzeit weder von ihm noch mit seiner Duldung belastende Stoffe in den Grundbesitz verbracht worden sind.

Für die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung leistet der Verkäufer keine Gewähr.

2. Etwaige Baulasten werden vom Käufer übernommen.

Der Verkäufer versichert, daß er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlaßt hat und ihm das Bestehen von Baulasten nicht bekannt ist. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

3. Soweit Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches eingetragen sind, werden diese nebst den zugrundeliegenden Verpflichtungen nicht übernommen. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Dem Käufer ist jedoch bekannt, daß das Heizwerk im Kaufobjekt im Eigentum der Stadtwerke Gelsenkirchen steht, die die Beheizung des Objektes betreibt. Den Käufern ist der mit den Stadtwerken bestehende Vertrag bekannt, sie treten in diesen Vertrag ein.

Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, daß der verkaufte Grundbesitz übertragen wird frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen privatrechtlichen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben.

Die Gewährleistungspflicht des Verkäufers erstreckt sich nicht auf die Freiheit des Kaufobjektes von gesetzlichen Vorkaufs- und Erwerbsrechten und Veränderungsbeschränkungen.

Den Käufern ist die bestehende Wohnungsbindung bekannt.

4. Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung ab 1.9.1996 rückwirkend.

Auf §§ 70, 71 WG wurde vom Notar hingewiesen.

227

5. Miet- und Pachtverhältnisse sind bekannt und werden übernommen.
6. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz trägt für die bei Besitzübergang im Erschließungsgebiet ganz oder teilweise tatsächlich vorhandenen Erschließungsanlagen, mindestens jedoch in Höhe etwa erbrachter Vorausleistungen, unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und der Zustellung des Beitragsbescheides der Verkäufer; alle übrigen trägt der Käufer.

Der Notar hat darauf hingewiesen, daß unabhängig von dieser Vereinbarung der Gemeinde gegenüber jedenfalls nach dem Baugesetzbuch derjenige beitragspflichtig ist, der im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist und daß die Beitragsschuld als öffentliche Last auf dem Grundbesitz ruht.

Sollte der Käufer von der Gemeinde für Beiträge und Lasten in Anspruch genommen werden, die nach der vorstehenden Vereinbarung vom Verkäufer zu tragen sind, tritt der Verkäufer hiermit seine Ansprüche gegen die Gemeinde aus von ihm erbrachten Vorausleistungen insoweit an den Käufer ab.

Der Käufer wird die Abtretung der Gemeinde selbst anzeigen, und zwar wegen der Vorschrift des § 407 BGB sofort. Der Verkäufer erklärt dazu jedoch, daß er keine Vorausleistungen erbracht hat.

7. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten einschließlich der Kosten und Gebühren der erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Genehmigung eines vertretenen Vertrags teils trägt Frau XXXX.

Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen trägt der Käufer.

8. Der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich, alles zu tun, damit der Kaufvertrag zügig abgewickelt werden kann, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Gerichtskosten jeweils auf Anforderung sofort zu zahlen, auch dann, wenn das Finanzamt und/oder das Amtsgericht Fristen gewähren.

V.

1. Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer - bei mehreren zu gleichen Teilen - übergeht.

A Sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

- A₂ 2. Der Verkäufer beantragt die Löschung aller nicht übernommenen Rechte in Abt. II und III des Grundbuches auf dem Kaufgrundbesitz/ an allen Haft- und Mithaftstellen. Die Beteiligten bewilligen diese Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung der Rechte Abt. III. Nrn. 2, 3, 4, 5, 7 und 8.

Den Beteiligten ist bekannt, daß die übrigen Eigentümer des vorbezeichneten Grundbesitzes ebenfalls die Löschung dieser Rechte beantragen müssen.

Frau xxxxxxxx bewilligt die Löschung der für sie eingetragenen Nießbrauchsrechte Abt. II. Nrn. 2, 3 und 4. Die Eheleute xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx bewilligen die Löschung der für sie eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen Nrn. 5, 6 und 7 und verzichten auf die diesen zugrundeliegenden Rechte. Die Beteiligten beantragen die Löschung dieser Rechte im Grundbuch gleichzeitig mit der Eigentumsbeschreibung.

3. Alle Beteiligten verzichten hiemit auf ihr Recht, selbständig aus dieser Urkunde Anträge bei Gericht

278

zu stellen, insbesondere auf Umschreibung des Eigentums. Antragsberechtigt soll nur der amtierende Notar, sein Vertreter im Amt oder sein Amtsnachfolger sein. Die Übertragung einzelner oder sämtlicher Ansprüche des Käufers aus diesem Kaufvertrag sowie der Vormerkung ist bis zur Eigentums Umschreibung ausgeschlossen.

Der Notar soll den Umschreibungsantrag nur stellen, und die Löschung der Rechte Abt. II Nrn. 2-7 nur beantragen und dem Käufer Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften, die die Auflassung enthalten, nur erteilen, wenn ihm die Lösungsunterlagen für sämtliche vorbezeichneten in Abt. III. eingetragenen Belastungen vorliegen, und zwar in der Weise, daß hiervon lediglich gegen Neueintragung von Grundpfandrechten bis zur Höhe von DM 800.000,- nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen auf dem Grundstück Flur 12, Flurstück 325 Gebrauch gemacht werden kann und ggfs. einer nach den in dieser Urkunde bewilligten Rechten noch einzutragenden Grundschuld von bis zu DM 250.000,- nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen und alle für die Neueintragung erforderlichen Erklärungen dem Notar vorliegen.

4. Die Beteiligten ermächtigen den Notar, die zur Lastenfreistellung erforderlichen Gläubigererklärungen für alle Beteiligten entgegenzunehmen.

VI.

1. Der Notar hat die Beteiligten auf erforderliche Genehmigungen hingewiesen, insbesondere auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches, des Grundstücksverkehrsgesetzes und der Landesbauordnung sowie auf etwa bestehende Vorkaufs- und Erwerbsrechte nach dem Baugesetzbuch.
2. Alle etwa erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten. Der Notar soll diese Genehmigungen oder Negativbescheinigungen herbeiführen, der Gemeinde den Vertrag zur Erklärung über die Ausübung etwa bestehender Vorkaufs- und Erwerbsrechte mitteilen und Verzichtserklärungen entgegennehmen.

- 16 -

Zu den zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Erklärungen gehört jedoch nicht die Aufforderung an den vollmachtlos vertretenen Vertragsteil i. S. des § 177 Abs. 2 BGB.

3. Wird ein Vorkaufs- oder Erwerbsrecht ausgeübt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.
Den dadurch belasteten Beteiligten steht ein Rücktrittsrecht zu innerhalb von vier Wochen nach Zugang der ersten Entscheidung der Verwaltungsbehörde.
Die gesetzlichen Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber dem Erwerbsberechtigten werden dadurch nicht berührt.
Im übrigen sollen alle Genehmigungen und Erklärungen mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten.

VII.

Die Beteiligten wurden auf folgendes hingewiesen:

1. Der Steuerbehörde gegenüber haften Verkäufer wie Käufer für die den Grundbesitz treffenden Steuern und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner insoweit, als die Steuergesetze es vorschreiben.
Dem Notar und dem Gericht gegenüber haften Verkäufer wie Käufer für die Kosten als Gesamtschuldner insoweit, als die Kostengesetze es vorschreiben.
2. Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig.
Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen.
3. Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch über; vor der Umschreibung müssen alle erforderlichen Genehmigungen, die Vorkaufsrechtserklärungen der Gemeinde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen. Bis zur Eigentums Umschreibung können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden. Der Anspruch auf Eigentumsübertragung kann durch Eintragung einer

229

Vormerkung gesichert werden. Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, inwieweit diese Vormerkung nach ihrem grundbuchmäßigen Rang die Rechte des Käufers sichern kann, insbesondere im Hinblick auf vorgehende Belastungen.

VIII.

1. Die Beteiligten bewilligen die Eintragung dieser Vormerkung zugunsten des Käufers - bei mehreren zu gleichen Teilen - in das Grundbuch.
2. Die Beteiligten bewilligen die Löschung dieser Vormerkung. Diese soll der Notar gleichzeitig mit der Eigentumsbeschreibung beantragen unter dem Vorbehalt, daß bis zu diesem Zeitpunkt in Abt. II und III des Grundbuches keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind und keine Zwischenanträge ohne Zustimmung des Käufers vorliegen.

IX.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen, sie in gleicher Weise zurückzunehmen und sie zu präzisieren sowie formelle Beanstandungen des Grundbuchamtes zu beheben.

X.

Die Käufer sind berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, für den Fall, daß die für die Löschung der Belastungen III/ Nrn. 2 bis mit 5 und 7 und 8 erforderlichen Erklärungen mangels Mitwirkung der übrigen Eigentümer dem Notar nicht bis zum 31.12.1998 vorliegen. Der Rücktritt kann nur von beiden Käufern gemeinsam ausgeübt werden. Er ist zu erklären durch eingeschriebenen Brief gegenüber den Verkäufern bis zum 31.1.1999. Für den Fall, daß diese Erklärung den Verkäufern nicht bis zum 31.1.1999 zugegangen ist, erlischt dieses Rücktrittsrecht unbeschadet anderer Rücktrittsrechte oder sonstiger Rechte der Beteiligten. Der Notar soll gleichzeitig Nachricht von der Ausübung des Rücktrittsrechtes erhalten. Für diesen Fall verbleibt es bei den vorstehenden Kostenvereinbarungen.

XI.

Der antierende Notar ist weiter berechtigt, nicht aber verpflichtet, den Antrag auf Löschung der vorbewilligten Auflassungsvormerkung ohne gleichzeitigen Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen, wenn der Verkäufer dem Notar mitgeteilt hat, daß der Käufer von dem vorstehend vorbehaltenen Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht hat.

Das Vorliegen der in dieser Urkunde genannten Voraussetzungen für eine Antragstellung durch den antierenden Notar ist nicht gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nachzuweisen. Der Notar hat darauf hingewiesen, daß er die Wirksamkeit des Rücktritts des Käufers nicht nachprüfen kann.

XII.

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit:

- a) Herrn XXXXXXXXXXXX , Bürovorsteher in Hennef(Sieg),
- b) Frau XXXXXXXXXXXXXXXX . Notariatsassistentin, daselbst,
- c) Frau XXXXXXXXXXXXXXXX , Notargehilfin, daselbst,

und zwar jeden allein und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, sämtliche etwa noch zur Durchführung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt und allen sonstigen Stellen abzugeben. Eine Pflicht zum Handeln besteht für die Bevollmächtigten jedoch nicht.

Genehmigungserklärung

Ich, der unterzeichnende Herr XXXXXXXXXX , geboren am 24.07.1920, wohnhaft in 53809 Ruppichterorth, XXXXXXXXXX , genehmige hiermit alle Erklärungen, die in der Urkunde -U.R.Nr. 1106./1998- des Notars Dr. XXXXXXXXXX in Hennef (Sieg) vom 18.05.1998 für mich abgegeben worden sind.

Der Inhalt der Urkunde ist mir bekannt.

Hennef (Sieg), den 18. Mai 1998

Alfons Meier

U.R.Nr. 1107 /1998

Hiermit beglaubige ich die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten

Herrn XXXXXXXXXX geboren am 24.07.1920, wohnhaft in 53809 Ruppichterorth, XXXXXXXXXX

Hennef (Sieg), den 18. Mai 1998

XXXXXXX



Notar: v | | -
Dr. XXXXXXXXXX