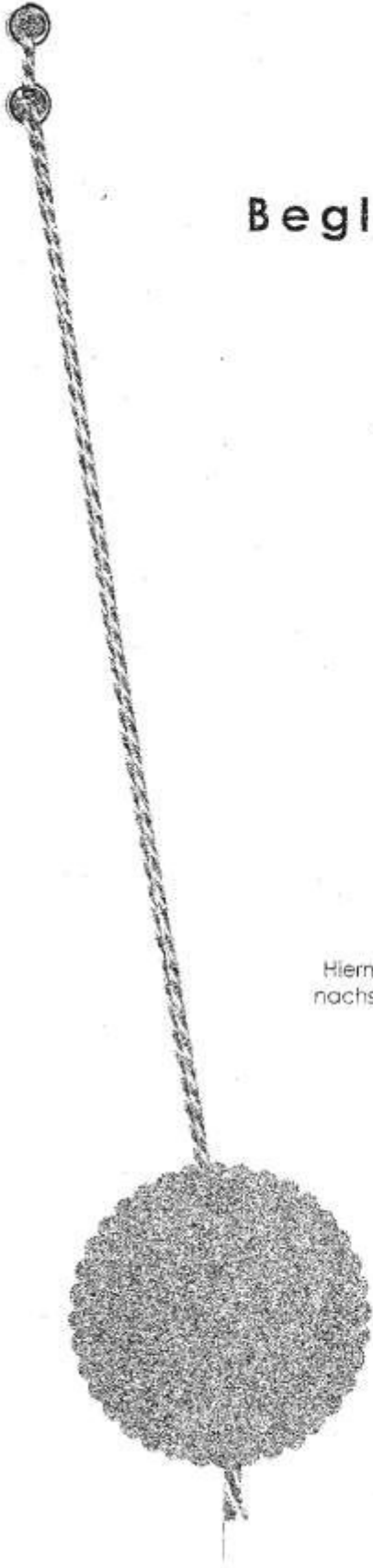


## 5.7. Urkunde 42/2020 B



# Beglaubigte Abschrift

der Urkunde  
des Notars XXXXXXXXXXXXXXXX in Moers  
vom 9. Januar 2020 - UR-Nr. 42/2020 B.



XXXXXXXXXXXXX  
*10.01.20*

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der  
nachstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden  
Urschrift.

Moers, den 23. Januar 2020

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX | Notar

**UR-Nr. 42 / 2020 B.**  
**KAUFVERTRAG über**  
**Wohnungseigentum**  
**Objekt: Buerer Straße**

Verhandelt zu Moers, am 09. Januar 2020.

Vor mir,

XXXXXXXXXXXXXX

**Notar mit dem Amtssitz in Moers**

erschien:

- 1. HerrXXXXXXXXXXXXXX  
geboren am 18. Dezember 1995,  
geschäftsmässig in XXXXXXXXXXXXXXXXX

hier handelnd nicht im eigenen Namen,

a) sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter Prokurist der

XXXXXXXXXXXXXX

mit Sitz in Engelskirchen

Geschäftsanschrift: XXXXXXXXXXXXXXXXX

eingetragen im Handelsregister des **Amtsgerichts Duisburg** unter XXXXXXXXXXXXXXXXX

- die XXXXXXXXXXXXXXXXX  
genannt -

nachstehend auch „**Verkäufer**“

b) sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter Prokurist der

XXXXXXXXXXXXXX

mit Sitz in XXXXXXXXXXXXXXXXX

Geschäftsanschrift: XXXXXXXXXXXXXXXXX

eingetragen im Handelsregister des **Amtsgerichts Köln** unter XXXXXXXXXXXXXXXXX

- die XXXXXXXXXXXXXXXXX

genannt -

c) als Vertreter ohne Vertretungsmacht, sich die Genehmigung der Vertretenen  
vorbehaltend, im Namen von

*Gebührenbegleichung*

192UD

- 2 -

Frau XXXXXXXXXXXXX  
 geboren am XXXXXXXXXXXXX  
 wohnhaft in XXXXXXXXXXXXX

- nachstehend auch „Käufer“ genannt -

Herr XXXXXXXX dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene - handelnd wie angegeben - ließ folgenden

## Kaufvertrag

beurkunden:

Vorab erklärten die Beteiligten, dass sie deutsche (XXXXXXXXXX) bzw. belgische (Frau XXXXXXXXXXXXX Staatsangehörige sind und bei Abschluss dieses Vertrages nicht für fremde Rechnung handeln, soweit vorstehend nicht abweichend aufgeführt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass § 17 Abs. 2 a BeurkG im Regelfall die Übersendung eines Entwurfes zwei Wochen vor der Beurkundung verlangt, um dem Käufer ausreichend Gelegenheit zu geben, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Hierzu erklärt der Käufer, fristgerecht durch den beurkundenden Notar bzw. seinen Sozius den Vertragstext sowie eine niederländische Fassung des Mustervertrages von dem Verkäufer erhalten zu haben.

Der Käufer wird bei diesem Kaufvertrag vollmachtlos vertreten. Bereits im Vorfeld hat der Notar den Käufer darauf hingewiesen, dass das persönliche Erscheinen bei der Beurkundung wünschens- und empfehlenswert ist, damit die Erläuterungen des beurkundenden Notars hinsichtlich Umfang, Bedeutung und Inhalt des nachstehenden Vertrages persönlich vermittelt werden können. Hierzu hat der Käufer im Vorfeld erklärt, dass ihm im Hinblick auf die Entfernung und den hiermit verbundenen Aufwand der Anreise und in Relation zu der Wertigkeit der Immobilie in keiner Relation stehe und er auch im Vorfeld der Beurkundung die Möglichkeiten hatte, telefonisch entsprechende Informationen einzuholen.

### A. Kaufvertrag

#### I. Kaufobjekt, Verkauf

1. Im Wohnungsgrundbuch des **Amtsgerichts Gelsenkirchen von Buer Blatt 28995** ist der Verkäufer als Eigentümer des folgenden Wohnungseigentums eingetragen:

- 3 -

377/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der  
 Gemarkung Buer,  
 Flur 95, Flurstück Nr. 44, ✓ Gebäude- und Freifläche,  
 Buerer Str. 85, Hügelstr. 2, groß 802 qm, ✓

Gemarkung Buer,  
 Flur 95, Flurstück Nr. 45, ✓ Gebäude- und Freifläche,  
 Buerer Str. 87, 87 A, groß 678 qm, ✓

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** gekennzeichneten Wohnung und Terrasse im 2. Obergeschoss links des Hauses Hügelstr. 2 nebst Kellerraum im Kellergeschoss,

2. Im Wohnungsgrundbuch des **Amtsgerichts Gelsenkirchen von Buer Blatt 29000** ist der Verkäufer als Eigentümer des folgenden Wohnungseigentums eingetragen:

496/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der  
 Gemarkung Buer,  
 Flur 95, Flurstück Nr. 44, ✓ Gebäude- und Freifläche,  
 Buerer Str. 85, Hügelstr. 2, groß 802 qm, ✓

Gemarkung Buer,  
 Flur 95, Flurstück Nr. 45, ✓ Gebäude- und Freifläche,  
 Buerer Str. 87, 87 A, groß 678 qm, ✓

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 14** gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Buerer Str. 85 nebst 2 Kellerräumen, Waschraum und Flur im Kellergeschoss, verbunden durch eine innenliegende Treppe,

- zu 1. und 2. nachstehend „Grundbesitz“ genannt -.

3. Der folgende, derzeitige Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert:

**Blatt 28995**

**Abteilung II:**  
 lastenfrei, ✓

**Abteilung III:**

Nr. 3: xxxxxxxxxxxxxx Grundsuld (brieflos) für die xxxxxxxxxxxxxx  
 xxxxxxxxxxxxxx ✓

**Blatt 29000**

- 4 -

**Abteilung II:**

lastenfrei,

**Abteilung III:**

Nr. 4: XXXXXXXXXXXXX Grundschild (brieflos) für die XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX

Die Belastungen Abt. III Nr. 3 (Blatt 28995) und Abt. III Nr. 4 (Blatt 29000) sind durch den Verkäufer auf dem Kaufobjekt zu löschen.

4. Der Verkäufer verkauft und überträgt den Grundbesitz samt gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör zu Eigentum dem dies annehmenden Käufer.

Im Übrigen werden keine beweglichen Sachen mitverkauft.

5. Dem Käufer ist bekannt, dass er durch den Erwerb des Sondereigentums Mitglied einer Eigentümergemeinschaft wird, und dass dadurch für ihn Rechte und Pflichten gegenüber den übrigen Miteigentümern und dem Verwalter entstehen. Dem Käufer wurde empfohlen, die Teilungserklärung, die Beschlussammlung des Verwalters und die von diesem geschlossenen Verträge einzusehen.

Der Käufer übernimmt alle sich danach für die Sondereigentümer ergebenden Rechte und Pflichten anstelle des Verkäufers, und zwar mit Wirkung vom Tage der Besitzübergabe an. Das Wohngeld beträgt derzeit monatlich € 453,00.

Der Verkäufer garantiert, dass keine Rückstände hinsichtlich des vom Verkäufer geschuldeten Wohngeldes und sonstiger Umlagen bestehen und keine Beschlüsse der Eigentümerversammlung über das Volumen der Instandhaltungsrücklage hinaus gefasst worden sind.

Der mitverkaufte Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt ca. € 2.203,69 (Stand: 31.12.2019) und ist in dem nachstehend vereinbarten Kaufpreis enthalten; für die Richtigkeit des angegebenen Betrages haftet der Verkäufer nicht.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf.

Verwalter ist: Herr XXXXXXXXXXXXX

Der Notar wird angewiesen, unter Übersendung einer Ablichtung dieser Urkunde die Genehmigungserklärung des Verwalters einzuholen.

6. Bei dem vorstehenden Kaufvertrag wird der Käufer vollmachtlos vertreten. Diese Urkunde wird daher erst dann rechtswirksam, wenn dem amtierenden Notar die Genehmigungserklärung des Käufers im Original zugegangen ist.

Zum Vollzug des Kaufvertrages bei dem zuständigen Amtsgericht ist es erforderlich, dass die Genehmigungserklärung, dessen Entwurf dem Käufer von dem Notar zur Verfügung gestellt wird, unterschrieben und die Unterschrift durch einen Notar notariell beglaubigt wird.

Durch diese Genehmigungserklärung bestätigt der Käufer nicht nur, dass sämtliche Erklärungen, die in seinem Namen in dieser Urkunde abgegeben worden sind, seinem Willen entsprechen, sondern dass er auch im Vorfeld der Beurkundung eine niederländische Fassung des Mustervertrages erhalten hat, und dass er die Möglichkeit hatte, sich diesen Vertrag in niederländischer Sprache von dem amtierenden Notar erläutern zu lassen.

7. Um zu vermeiden, dass im Rahmen der Abwicklung des Vertrages Probleme auftauchen, die auf fehlende Sprachkenntnisse zurückzuführen sind, soll die Abwicklung des Vertrages ausschließlich über den amtierenden Notar erfolgen. Zu diesem Zweck werden nicht nur der eigentlich für das Kaufobjekt geschuldete Kaufpreis, sondern auch die Kaufnebenkosten auf dem nachfolgend bezeichneten Anderkonto des amtierenden Notars hinterlegt.

Der Notar wird bevollmächtigt, sämtliche Erklärungen mit Wirkung für den Käufer in Empfang zu nehmen. Dies gilt insbesondere für den Grunderwerbsteuerbescheid, aber auch die Gerichtskostenrechnungen und Rechnungen für sonstige Kosten die möglicherweise im Rahmen der Abwicklung anfallen (Kostenrechnungen für die Verwalterzustimmung, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen, usw.). Die entstehenden Kosten lassen sich im Vorfeld nicht exakt ermitteln. Darum wird ein Pauschalbetrag zugrunde gelegt, der bewusst etwas höher angesetzt wird, als die voraussichtlich kalkulierten Kosten.

Ein Differenzbetrag wird auf das Konto des Käufers bei der

Bank: XXXXXXXXXXXXX

IBAN: XXXXXXXXXXXXX

BIC: XXXXXXXXXXXXX

zurücküberwiesen.

8. Dieser Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der nachstehend unter II. Nr. 1 bezifferte Kaufpreis sowie unter nachfolgend II. Nr. 1 bezifferte Pauschalbetrag für die Kosten vertragsgemäß hinterlegt worden sind.

Von dieser Bedingung ausgenommen sind die Auflassungserklärung, die Bewilligung der Vormerkung und die nachfolgende Löschungsvollmacht.

Der Nachweis des Bedingungseintritts kann durch eine entsprechende Bestätigung des Notars ersetzt werden; die Erteilung dieser Bestätigung stellt zugleich den Bedingungseintritt dar.

Sollte die Bedingung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem heutigen Tage eintreten, so hat jede Partei das Recht, von diesem Vertrag durch einseitige Erklärung zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist schriftlich gegenüber den anderen Vertragsbeteiligten auszuüben; eine Abschrift der Rücktrittserklärung ist an den

- 6 -

Notar zu senden. Das Rücktrittsrecht entfällt, wenn der Rücktrittsgrund vor Zugang der Rücktrittserklärung entfällt.

Im Falle des Rücktritts trägt der Käufer die Kosten dieses Vertrages und seiner bisherigen Durchführung einschließlich der bereits angefallenen bzw. noch anfallenden Gerichtskosten. Die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises einschließlich hiermit zusammenhängender Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Weitere wechselseitige Ansprüche bestehen nicht.

Der amtierende Notar wird bevollmächtigt, die zugunsten des Käufers eingetragene bzw. einzutragende Auflassungsvormerkung zur Löschung zu bewilligen bzw. den Eintragungsantrag zurückzunehmen. Er wird von den Beteiligten übereinstimmend und unwiderruflich angewiesen, diese Vollmacht auf schriftliche Weisung des Verkäufers auszuüben, sobald ihm die Kopie der Rücktrittserklärung vorliegt.

## II. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

€XXXXXXXXXXXXXX

(in Worten: Euro zweihundertzweiunddreißigtausendeinhundertvierzig).

Auf die Wohnung Nr. 9 entfällt ein Kaufpreis von €XXXXXXXXXXXXXX

Auf die Wohnung Nr. 14 entfällt ein Kaufpreis von €XXXXXXXXXXXXXX

Zuzüglich zu dem vorvereinbarten Kaufpreis verpflichtet sich der Käufer für die voraussichtlichen **Kaufnebenkosten** (Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, usw.) einen Betrag in Höhe von €XXXXXXX (in Worten: XXXXXXXX XXXXXXXXXX zu hinterlegen.

2. Der Kaufpreis sowie der Betrag über die pauschalierten Nebenkosten, mithin ein **Gesamtbetrag in Höhe von €XXXXXXX** (in Worten: Euro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ist innerhalb von 14 Tagen nach dem der Notar dem Käufer eine Ablichtung des von dem Verkäufer unterschriebenen Kaufvertrages nebst dem Entwurf der Genehmigungserklärung zugesandt hat **auf dem Anderkonto** des amtierenden Notars bei der XXXXXXXXXX  
**IBAN:** XXXXXXXXXX  
**BIC:** XXXXXXXXXX  
entweder auflagenfrei oder zu erfüllbaren Bedingungen zu hinterlegen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem vorgenannten Anderkonto maßgeblich.



- 7 -

Der Notar wird angewiesen, aus den hinterlegten Kaufpreisnebenkosten sämtliche Kosten, die im Rahmen dieses Kaufvertrages anfallen, zu begleichen. Dies gilt für anfallende Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Kosten sonstiger Genehmigungen und Zustimmungen, wie Verwalterzustimmung, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen, Zustimmungen sonstiger Behörden sowie die Kosten dieser Beurkundung einschließlich der Hinterlegung. Insoweit wird der Notar angewiesen, diese Zahlungen unabhängig von den nachstehenden Auszahlungsvoraussetzungen vorzunehmen. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Käufer vor Vorlage der nachstehend näher aufgeführten Fälligkeitsvoraussetzungen in seinem Anspruch auf vertragsgemäßen Eigentumserwerb noch nicht gesichert ist.

Der Notar wird angewiesen, den hinterlegten **Kaufpreis** in Höhe von €XXXXXXXXXX einschließlich Zinsen und abzüglich etwaiger Bankkosten **auszahlen**, wenn:

- a) die nachstehend bewilligte Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen oder deren Eintragung sichergestellt ist,
- b) die Löschungsunterlagen für die vom Käufer nicht übernommenen Belastungen, die der nachstehend bewilligten Eigentumsvormerkung im Rang vorgehen, entweder auflagenfrei oder unter Auflagen, die mit Mitteln des Kaufpreises erfüllt werden können, vorliegen,
- c) alle etwaigen weiteren Genehmigungen und Erklärungen, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, vorliegen - gegebenenfalls mit Ausnahme des Nachweises über die Zahlung der Grunderwerbsteuer -.

Die Eintragung der Vormerkung gilt als sichergestellt, sobald die Eintragung der Vormerkung unwiderruflich bewilligt wurde, der Antrag gestellt ist und gemäß einer mindestens 3 Arbeitstage später erfolgten Einsicht in die Markentabelle keine Umstände erkennbar sind - die Zahlung eines etwa geforderten Kostenvorschusses vorausgesetzt - der Eintragung nach den derzeitigen und mit Zustimmung des Käufers gestellten Belastungen entgegensteht. Der Notar hat auf die hiermit verbundenen Gefahren hingewiesen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass dennoch - auch nicht erkennbare - Eintragungshindernisse bestehen können, da das Gericht nicht für die Richtigkeit der Tabelle haftet (vgl. § 12 aGBO) oder die vorherige Insolvenzeröffnung beim Verkäufer, die nach Antragstellung, aber vor Eintragung dem Grundbuchamt bekannt wird.

3. Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn der Kaufpreis nicht entsprechend vorstehender Vereinbarung fristgerecht hinterlegt ist. Die Geltendmachung eines über den gesetzlichen Verzugszins (fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz) hinausgehenden Verzugsschadens durch den Verkäufer ist nicht ausgeschlossen.
4. Die **Auszahlung des Kaufpreises** von dem Notaranderkonto hat zu erfolgen:

- 8 -

- a) in Höhe der für die Ablösung der nicht übernommenen Rechte geforderten Beträge - deren Berechtigung der Notar und der Käufer nicht zu überprüfen verpflichtet sind - unmittelbar an die Gläubiger,
- b) in Höhe des verbleibenden Restbetrages einschließlich etwaiger Zinsen an den Verkäufer auf dessen Konto bei der  
XXXXXXXXXXXXXX  
IBAN: XXXXXXXXXXXXXXXX  
BIC: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Kontoinhaber: XXXXXXXXXXXXXXXX

Vom Auszahlungsempfänger zu tragende Kosten und Auslagen kann der Notar von den Auszahlungsbeträgen in Abzug bringen und dem Anderkonto entnehmen.

Alle in dieser Urkunde enthaltenen Hinterlegungsanweisungen werden durch Käufer und Verkäufer zweiseitig und unter Verzicht auf einseitigen Widerruf erteilt.

- 5. Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Hinterlegung des Kaufpreises, der Kaufnebenkosten und der Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen; dabei gilt aus Gründen des Bestimmtheitsgrundsatzes im Vollstreckungsrecht als Zinsbeginn der heutige Tag. Der Käufer ist damit einverstanden, dass der Verkäufer jederzeit die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung verlangen kann, ohne dass es hierzu weiterer Nachweise bedarf.

### III.

#### Besitz, Nutzungen, Lasten, sonstige Vereinbarungen

- 1. Auf den Käufer gehen über der Besitz und die Nutzungen, die Lasten, die Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflichten und die Rechte und Pflichten aus bestehenden Versicherungen mit dem ersten des Monats, der auf die vollständige Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer folgt.

Wiederkehrende Kosten, Lasten und Abgaben (z.B. Wohngeld, Grundsteuer) haben die Beteiligten unter einander zeitanteilig aufzuteilen. Vorauszahlungen und/oder Nachzahlungen werden sich die Beteiligten entsprechend erstatten.

- 2. Miet- und Pachtverhältnisse sind bekannt und werden übernommen. Alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietverhältnis übernimmt der Käufer ab dem Besitzübergang. Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, ab diesem Zeitpunkt alle Vermieterrechte auszuüben, insbesondere den danach fällig werdenden Mietzins auf eigene Rechnung einzuziehen. Änderungen des Mietvertrags wird der Verkäufer nur mit Zustimmung des Käufers vereinbaren.

Der Verkäufer garantiert, dass keine Mietrückstände, Mietminderungen, Vorausleistungen oder Rechtsstreitigkeiten mit dem Mieter vorliegen. Weitere Zusicherungen übernimmt der Verkäufer nicht.

Die Kautions ist dem Käufer bei Besitzübergang auszuhändigen. Der Notar hat den Verkäufer darauf aufmerksam gemacht, dass er auch nach Aushändigung der Kautions dem Mieter gegenüber möglicherweise weiter für die Rückgabe der Kautions haftet (§ 566 a BGB), es sei denn, der Mieter stimmt einer Schuldhaftentlassung zu.

3. Der Notar hat auf § 577 BGB (Vorkaufsrecht des Mieters für den Fall, dass nach Überlassen der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum begründet ist oder begründet werden soll) hingewiesen. Hierzu erklärt der Verkäufer: Ein Fall des § 577 BGB liegt hier nicht vor.

#### IV.

#### Sach- und Rechtsmängel, Kosten

1. Der Käufer kauft das Kaufobjekt im gegenwärtigen Zustand. Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Soweit sich aus dem üblichen Gebrauch des Kaufobjektes Verschlechterungen gegenüber dem heutigen Zustand ergeben, werden Mängelrechte des Käufers ebenfalls ausgeschlossen.

Der Verkäufer garantiert, dass Bauwerke und deren Nutzung auflagenfrei genehmigt sind und eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht besteht.

Die hier getroffenen Vereinbarungen schließen die Haftung des Verkäufers nicht aus, wenn dem Käufer Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit entstehen, die der Verkäufer, sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfen fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat, oder der Verkäufer oder sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe sonstige Schäden des Käufers mindestens grob fahrlässig verursacht hat.

Der Verkäufer erklärt, dass Vereinbarungen über Bergschädenregulierungen, -verzicht, -minderwertverzicht oder -abfindung nicht bestehen und er derartige Vereinbarungen ohne Mitwirkung des Käufers nicht treffen wird. Der Verkäufer tritt an den dies annehmenden Käufer alle insoweit etwa bestehenden und künftig entstehenden Ansprüche ab.

2. Der Verkäufer garantiert, dem Käufer das Eigentum an dem Grundbesitz frei von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen werden.

- 10 -

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf außerhalb des Grundbuchs bestehende Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen und Baulasten; sie werden vom Käufer ggfs. übernommen. Der Verkäufer versichert, dass ihm solche nicht bekannt sind. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass sie das Baulastenverzeichnis selbst einsehen können.

3. Erschließungsbeiträge einschließlich etwaiger Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und sonstige Anliegerbeiträge trägt für die bis heute bautechnisch begonnenen Maßnahmen der Verkäufer (§ 436 BGB). Ferner steht er dafür ein, dass die aufstehenden Gebäude eingemessen sind.
4. Die mit dieser Urkunde verbundenen Kosten, einschließlich Grundbuch- und Genehmigungskosten, Gebühren für den Vertragsvollzug und für Betreuungs- nebst Verwahrungstätigkeiten sowie Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Die Kosten bei Gläubiger und Gericht für die Lastenfreistellung sowie die entsprechenden Treuhandgebühren des beurkundenden Notars gehen zu Lasten des Verkäufers. Wird ein Beteiligter ohne formgerechte Vollmacht vertreten, trägt er die Kosten seiner Genehmigungserklärung.

#### V.

#### Grundbucheklärungen, Hinweise

1. Die Beteiligten sind bedingungslos darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundbesitz auf den Käufer übergeht. Dies enthält jedoch weder die Bewilligung noch die Beantragung zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Die Beteiligten ermächtigen vielmehr den beurkundenden Notar, seinen Sozium und/oder deren Vertreter im Amt jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Eigentumswechsel zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Der Notar wird übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung nur dann zu bewilligen, wenn ihm der Verkäufer den Erhalt des Kaufpreises - ohne etwaige Zinsen - bestätigt oder der Käufer die Zahlung des Kaufpreises durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

2. Die Beteiligten bewilligen, alle jetzt oder bei Eintragung des Eigentumswechsels auf dem Grundbesitz für Dritte oder sie selbst eingetragenen Belastungen und Beschränkungen - auch an Mithaftstellen - zu löschen und/oder aus der Mithaft zu entlassen. Der Notar wird zu einer entsprechenden Antragstellung ermächtigt.
3. Die Abtretung und Verpfändung der Rechte des Käufers auf Verschaffung des Eigentums aus diesem Vertrag sind ausgeschlossen. Zur Sicherung dieses Anspruchs soll eine Eigentumsvormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung dieser Eigentumsvormerkung für den Käufer auf dem Grundbesitz. Auf besondere Weisung

CA

- 11 -

des Verkäufers ist der Antrag auf Eintragung der Vormerkung jedoch erst nach Hinterlegung der gemäß II. Nr. 1 geschuldeten Beträge zu stellen.

Der Käufer bewilligt bereits jetzt die Löschung dieser Eigentumsvormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung, wenn keine Zwischeneintragungen erfolgt sind oder Zwischenanträge vorliegen mit Ausnahme solcher, bei denen er selbst mitgewirkt hat. Die Vormerkung ist auflösend bedingt durch eine Eigenurkunde des amtierenden Notars, die Folgendes feststellt:

- a) Der Verkäufer hat dem Notar gegenüber erklärt, ein Beteiligter sei von dem Vertrag zurückgetreten und der Verkäufer habe alle etwa bereits geleisteten Zahlungen zurückgezahlt, und
  - b) der Käufer hat aufgrund der Mitteilung des Notars an dessen letztbekannte Anschrift, dass die Löschung der Eigentumsvormerkung im Grundbuch beantragt werden wird, nicht innerhalb von 4 (vier) Wochen nach Absendung der Mitteilung der Löschung mindestens in Textform mit nachvollziehbarer Begründung widersprochen.
4. Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Alle für die Durchführung des Vertrags erforderlichen Erklärungen sollen mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.
  5. Alle Anträge sollen nach Maßgabe des Notars gestellt werden, der ermächtigt ist, die Anträge getrennt und uneingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise zurückzunehmen.

Die Beteiligten ermächtigen den beurkundenden Notar, seinen Sozius und/oder deren Vertreter im Amt jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Beteiligten uneingeschränkt zu vertreten, alle Erklärungen abzugeben sowie Ergänzungen und Änderungen dieser Urkunde vorzunehmen, die ihnen zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich scheinen.

6. Schließlich wurden die Beteiligten darauf hingewiesen, dass
  - das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht. Vor der Umschreibung müssen alle Genehmigungen sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen;
  - eine gesamtschuldnerische Haftung gegenüber der Steuerbehörde für etwaige rückständige Grundstückssteuern und die Grunderwerbsteuer sowie für die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung besteht;
  - der jeweilige Eigentümer für die Erschließungskosten - unabhängig vom Zeitpunkt der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen - haftet;
  - Veräußerungs- und Spekulationsgewinne zu versteuern sind und der Notar im Übrigen keine steuerliche Beratung übernommen hat;
  - Nachrüstungsspflichten gemäß der Energieeinsparverordnung bestehen können und der Verkäufer dem Käufer spätestens unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages einen Energieausweis zu übergeben hat;



- 12 -

- der Käufer unverzüglich nach Eigentumswechsel den Bezirksschornsteinfeger hierüber in Textform unter Angabe von Name und Adresse unterrichten muss;
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieses Vertrages zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können.

Verkäufer und Käufer erklären hiermit, dass ihnen keine Zusicherungen von der jeweils anderen Vertragspartei oder von dritter Seite (z. B. Makler) gemacht worden sind, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich Zusicherungen enthalten sind.

XXXXXXXXXXXXXX

## VI. Vollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

- a) Frau XXXXXXXXXXXXXXXX
- b) Frau XXXXXXXXXXXXXXXX
- c) Frau XXXXXXXXXXXXXXXX
- d) Frau XXXXXXXXXXXXXXXX
- e) Herr XXXXXXXXXXXXXXXX
- f) Herr XXXXXXXXXXXXXXXX

alle Notariatsangestellte in XXXXXXXXXXXXXXXX

und zwar ein jeder für sich, namens der Beteiligten alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Abgabe ergänzender oder berichtigender Erklärungen, etwa der Neubezeichnung des verkauften Grundbesitzes und der Wiederholung der Auflassung. Sie sind hierbei befugt, den Kaufvertrag auch inhaltlich abzuändern. Soweit rechtlich zulässig, wird eine Haftung für die Richtigkeit oder Zweckmäßigkeit ihres Handelns aufgrund der Vollmacht ausgeschlossen. Eine Pflicht, diese Vollmacht auszuüben, besteht nicht.

Die vorstehende Vollmacht kann nur in Urkunden des amtierenden Notars, seines Sozius und/oder deren Vertreter im Amt verwandt werden.

## B. Mietverwaltungs- und Mietgarantievertrag

### § 1 Mietgegenstand

Käufer und die XXXXXXXXXXXXXXXX nachstehend auch als Immobilienverwalter bezeichnet - schließen nachfolgenden Mietverwaltungsvertrag betreffend das Kaufobjekt.

- 13 -

Der Immobilienverwalter wird, soweit das Kaufobjekt nicht bereits vermietet ist, dieses vermieten und die Mietverwaltung übernehmen.

Ferner umfasst diese Vereinbarung eine Mietgarantie dergestalt, dass der Immobilienverwalter die Garantie für einen bestimmten Mietertrag ab einem bestimmten Zeitpunkt übernimmt, unabhängig davon, ob das Objekt bereits tatsächlich vermietet worden ist oder der Mieter zahlt.

## § 2

### Dauer des Vertragsverhältnisses; vorzeitige Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Das Vertragsverhältnis wird auf die Dauer von 4 Jahren geschlossen und beginnt mit Besitzübergang gemäß dem unter A. geschlossenen Kaufvertrag.
2. Für die Beendigung des Vertragsverhältnisses gelten grundsätzlich die gesetzlichen Beendigungsgründe, jedoch mit folgender Einschränkung:  
Im Zeitraum vom Beginn des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf von 4 Jahren ist eine Kündigung für beide Vertragsparteien wechselseitig ausgeschlossen. Das Vertragsverhältnis kann vor Ablauf der 4 Jahresfrist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn einer der Vertragsparteien wesentliche Vertragsverpflichtungen nachhaltig verletzt hat.
3. Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf des 4-Jahres-Zeitraums gekündigt, verlängert sich der Vertrag um ein weiteres Jahr. Darüber hinaus verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht eine Vertragspartei zum 31.12. eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist kündigt.

## § 3

### Aufgaben des Immobilienverwalters

Der Immobilienverwalter ist verpflichtet, die Immobilienverwaltung gewissenhaft zu führen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des Käufers in jeder Hinsicht zu beachten und zu vertreten.

Zum Aufgabenbereich des Immobilienverwalters gehören insbesondere:

1. Vertragsverwaltung
  - a) Erfassung aller Stammdaten zum Objekt
  - b) Erfassung aller Stammdaten zu den Mietern
  - c) Sicherstellung vereinbarter Mietsicherheiten
  - d) Einholung von preisrechtlichen Genehmigungen zu Wertsicherungsklauseln





- e) Alle Vertragsabwicklungen mit den Mietern
- f) Eingangskontrolle der Mietzahlungen und Nebenkosten
- g) Organisation des außergerichtlichen Mahnverfahrens mit Erstellung eines Mahnbescheids
- h) Prüfung und Zahlung aller Ausgaben
- i) Überprüfung vereinbarter Mietleitklauseln
- j) Überprüfung des Mietpreisniveaus
- k) Vorschläge zur Anpassung von Mieterhöhungen
- l) Durchführung der Anpassung des Mietzinses
- m) Nebenkostenvorauszahlungen zeitnah anpassen

## 2. Rechnungswesen

- a) Erstellung, Abrechnung aller Ein- und Ausgabenvorgänge
- b) Erstellung einer aktuellen Zahlungsrückstandsliste
- c) Erstellung einer Gewinn- und Verlustrechnung
- d) Erstellung der Nebenkostenabrechnung und Einziehung evtl. Nachforderungen sowie ggf. Vorschlag zur Anpassung der Vorausleistung
- e) Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs

## 3. Allgemeine Verwaltung

- a) Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, Neuvermietung einschließlich Mietersuche sowie Regelung sämtlicher Angelegenheiten mit den Mietern
- b) Abnahme und Übergabe der vermieteten Einheiten bei Mieterwechsel
- c) Überwachung des Versicherungsschutzes für das Objekt, Regulierung eventueller Schadensfälle; bei erheblichen Prämienunterschieden die Kündigung und den Neuabschluss von Versicherungsverträgen
- d) Vertretung des Käufers im Zusammenhang mit dem Objekt gegenüber allen Behörden
- e) Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie Ausübung von Zurückbehaltungsrechten
- f) Überprüfung aller Betriebs- und Bewirtschaftungskosten und deren Überwachung
- g) Verwaltung von Hausakten und Belegen
- h) Führen einer Beschlusssammlung
- i) Verwaltung von Mietsicherheiten

## 4. Technisches Gebäudemanagement

- a) Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Heizungs-, Sanitär- und sonstigen Anlagen des Objekts einschließlich des Abschlusses und der Kündigung von Liefer- und Wartungsverträgen
- b) Vergabe der für die laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur des Objekts erforderlichen Arbeiten
- c) Überschreitet die voraussichtliche Auftragssumme den Betrag von € 1.000,-- , hat der Immobilienverwalter wenigstens zwei Angebote einzuholen. Soll die

Auftragsvergabe nicht an den billigsten Anbieter erfolgen, ist hierzu das Einverständnis des Käufers erforderlich.

- d) Abschluss und Kündigung von Hausmeisterverträgen sowie von Verträgen mit sonstigen Hilfskräften (z.B. für Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Außenanlagen). Überwachung und Kontrolle der Tätigkeit der vorgenannten Personen in Bezug auf das Objekt
- e) Information des Käufers über alle wichtigen und/oder ungewöhnlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Objekt.

#### 5. Provisionen

Der Immobilienverwalter ist nicht berechtigt, Provisionen oder andere Zuwendungen von Mietern, Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten in Bezug auf das Objekt zu fordern, sich gewähren zu lassen oder anzunehmen.

Ein Verstoß hiergegen berechtigt den Käufer zur fristlosen Kündigung des Immobilienverwaltervertrages.

#### 6. Vollmacht

Der Käufer erteilt dem Immobilienverwalter unverzüglich eine schriftlich verfasste Vollmacht über den Inhalt der übertragenden Befugnisse. Bei Beendigung des Vertrages ist sie unaufgefordert an den Käufer zurückzugeben.

#### 7. Vertretung

Der Immobilienverwalter ist verpflichtet, für eine Vertretung in Krankheits-, Urlaubs- und sonstigen Verhinderungsfällen eigenverantwortlich zu sorgen.

Der Vertreter ist Erfüllungsgehilfe des Immobilienverwalters. Eine Übertragung der Vertretung auf Dauer auf einen Dritten ist nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Käufers zulässig.

#### 8. Haftpflichtversicherung

Der Immobilienverwalter weist den Käufer vor Aufnahme der Tätigkeit das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von wenigstens € 1.000.000,- pro Schadensfall nach und verpflichtet sich zur Aufrechterhaltung der Versicherung während der Laufzeit des Vertrages.

- 16 -

#### § 4 Mietgarantie

1. Der Immobilienverwalter steht im Wege eines selbständigen Garantieversprechens dafür ein, dass eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von

**€ 1.122,00**

(in Worten: Euro eintausendeinhundertzweiundzwanzig ).

erzielt wird.


Auf die Wohnung Nr. 9 entfällt ein Mietgarantie von € 486,00/Monat.

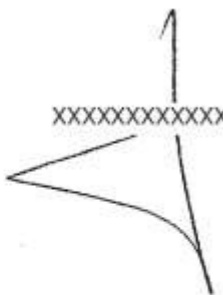
Auf die Wohnung Nr. 14 entfällt ein Mietgarantie von € 636,00/Monat.

Neben der Nettokaltmiete werden die Betriebs- und Nebenkosten, nämlich die in §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sowie in der Heizkostenverordnung in ihrer jeweiligen Fassung genannten Kosten einschließlich der Hausmeister- und Hausreinigungskosten, auf den Mieter umgelegt, soweit sie diese nicht unmittelbar gegenüber den Versorgungsunternehmen (z.B. dem Energieversorgungsunternehmen, dem Wasserzweckverband pp.) schuldet. Die vorstehende Garantie umfasst neben der Nettokaltmiete auch diese Betriebskosten. Ferner umfasst die Garantie auch alle sonstigen, nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten. Die Garantie hat daher zum Inhalt, dass oben genannte Nettokaltmiete an den Käufer ungeschmälert zur Auszahlung gelangt und er gleichzeitig sämtlichen Verpflichtungen seinem Mieter gegenüber nachkommt.

2. Der Immobilienverwalter steht dafür ein, dass die Nettokaltmiete bis zum 10. Werktag eines jeden Monats im Voraus bei dem Käufer eingeht und muss zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Käufers bei der  
*Bank:* XXXXXXXXXXXXXXX  
*IBAN:* XXXXXXXXXXXXXXX  
*BIC:* XXXXXXXXXXXXXXX  
 gutgeschrieben sein.
3. Der Immobilienverwalter erkennt an, dem Käufer die vorstehend festgelegten Beträge zu schulden. Er unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtungen (Miete und Betriebskostenvorauszahlungen - die aus Gründen des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes mit 50 % der Nettokaltmiete festgelegt werden -) der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Käufer kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit der Mietforderung begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde hinsichtlich bereits abgelaufener Zeiträume erteilt werden, wobei - ausschließlich zu Vollstreckungszwecken - davon ausgegangen wird, dass der erste Mietzins nebst Betriebskostenvorauszahlung zum 1. des auf die Beurkundung folgenden Monats fällig wird.
4. Vorstehende Garantie ist zeitlich begrenzt auf die Dauer des Vertragsverhältnisses (vgl. vorstehend § 2).

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von dem Erschienenen und dem Notar eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
120 11

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX     Notar



## 5.8. Berechnung der GFZ aus der Bauakte

Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,  
Buerer Str. 85-87a in 4650 Gelsenkirchen

Bauherr: XXXXXXXXXXXXXXXX

## BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

unter Berücksichtigung der Flurstücke

44 = 802 m<sup>2</sup> und

45 = 678 m<sup>2</sup>

## Gesamtgrundfläche

Neubau = 353,934 m<sup>2</sup>

Haus 85 (13,20 x 13,20) = 168,935 m<sup>2</sup>

Haus 85 a = 92,427 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche Flurstück 44 = 615,296 m<sup>2</sup>

Haus Buererstr. 87 (10,00 x 14,00) = 140,00 m<sup>2</sup>

Haus Buererstr. 87a (10,00 x 14,00) = 140,00 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche Flurstück 45 = 280,00 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche gesamt = 895,296 m<sup>2</sup>

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ =  $\frac{895,296 \text{ m}^2}{1.480 \text{ m}^2} = 0,6$

## GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

Geschossfläche Neubau = 833,09 m<sup>2</sup>

Geschossfläche Buererstr. 85 = 337,89 m<sup>2</sup>

Geschossfläche Buererstr. 85a = 92,427 m<sup>2</sup>

Geschossfläche Buererstr. 87 = 420,00 m<sup>2</sup>

Geschossfläche Buererstr. 87a = 420,00 m<sup>2</sup>

Geschossfläche gesamt = 2.103,387 m<sup>2</sup>

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ =  $\frac{2.103,387 \text{ m}^2}{1.480,00 \text{ m}^2} = 1,42$

Gelsenkirchen, 29.10.1992  
aufgestellt XXXXXXXXXXXXXXXX

Gehört zum Dispensbeschuß  
15. APR. 1993

Gehört zur Baugenehmigung

AZ. 31203-92 vom 15. APR. 1993

Der Oberstadtdirektor  
der Stadt Gelsenkirchen  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Gelsenkirchen, den 15. APR. 1993

Im Auftrage XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX


## 5.9. Baulastunterlagen

03. JUNI 1993

## Baulastenverzeichnis von Gelsenkirchen

Baulastenblatt Nr. 2957

Grundstück Gelsenkirchen Straße	Gemarkung	Flur	Flurstück
Buerer Str. 85-87 a	Horst <sup>1)</sup>	95	44 und 45

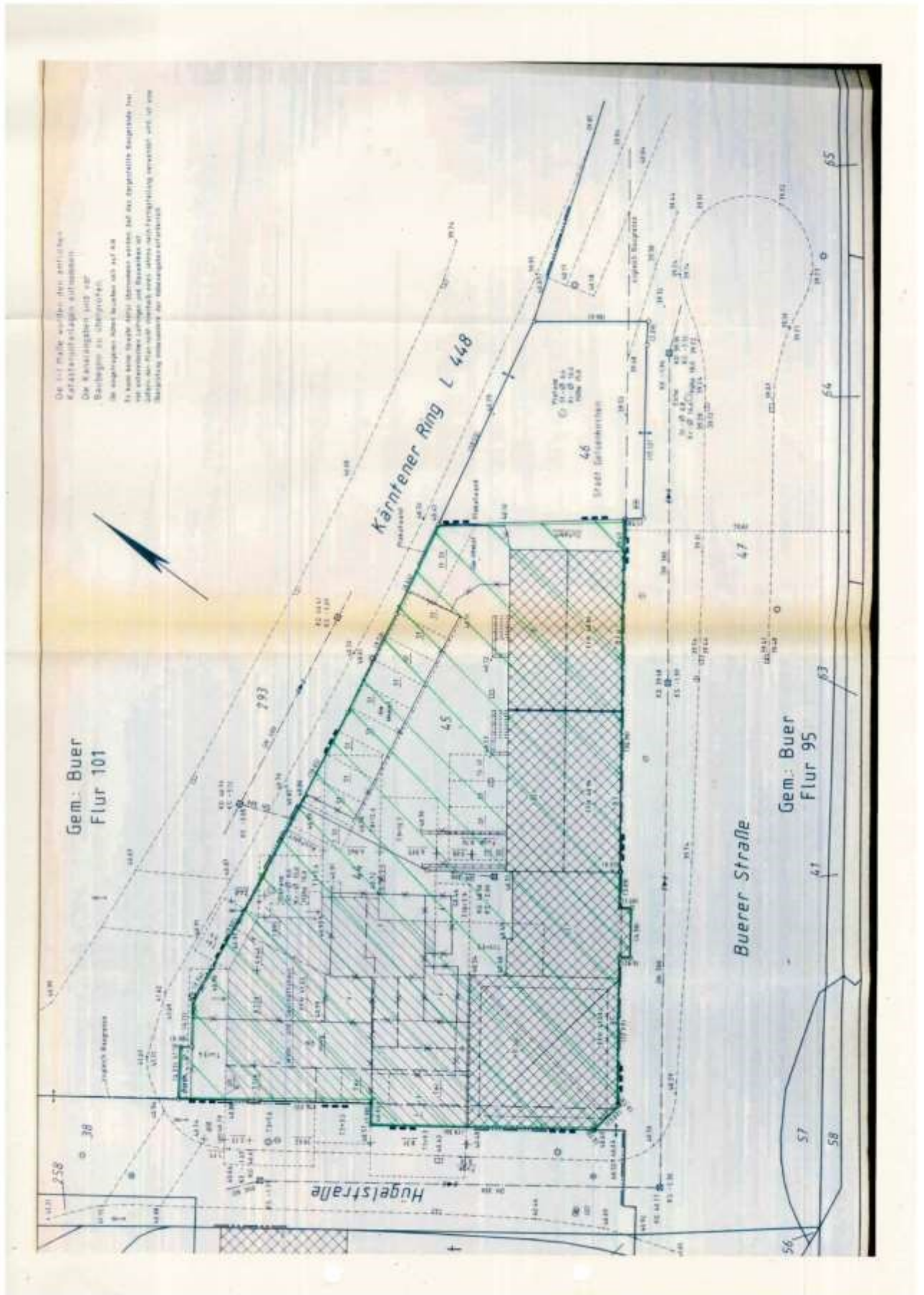
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	<p>Verbindung der oben genannten Flurstücke zu einer bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Einheit gemäß § 4 (2) BauO NW zur Sicherung der Stellplätze gemäß § 47 BauO NW sowie deren Zufahrt gemäß § 4 (1) BauO NW.</p> <p>Die belasteten Flächen sind im beigefügten Lageplan grün schraffiert.</p>	<p>1) Gemarkung Horst geändert in Gemarkung Buer.</p> <p>Eingetragen am 19.09.1993 durch den Überprüfer</p> <p>Mr XXXXXXX</p> 



XXXXXXX

XXXXXXX







5.9 | Baulastunterlagen