

## 5.6. Urkunde

Nummer 84 meiner Urkundenrolle für das Jahr 2015



8 20  
XXXXXXXXXX

## Verhandelt

zu Recklinghausen am 11. Mai 2015

Vor mir, dem unterzeichneten Notar  
im Bezirke des Oberlandesgerichts Hamm  
XXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Recklinghausen

erschieden heute:

1. Herr XXXXXXXXXXXX, geb. am XXXXXXXX geschäftsansässig XXXXXXXXXXXX  
45663 Recklinghausen  
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht und ohne Haftung für die  
Erteilung der Genehmigung für die  
XXXXXXXXXXXX vertreten d.d.  
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX  
60311 Frankfurt

Der Notar wird auf Kosten der nicht Erschienenen beauftragt und allseits bevollmächtigt, den Entwurf der  
Nachgenehmigung zu fertigen, diese anzufordern und für alle Beteiligten entgegenzunehmen. Eine Frist gemäß  
§ 177 Abs. 2 BGB soll er jedoch erst auf schriftliche Weisung eines Erschienenen stellen. Den Beteiligten ist  
bekannt, dass bis zur Erteilung der Genehmigung der Vertrag noch schwebend unwirksam ist.

- nachstehend „die Verkäuferin“ genannt -

2. Frau XXXXXXXX, geb. XXXXX, geb. am XXXXXXXX, wohnhaft XXXXXXXX, 45699 Herten

- nachstehend „der Käufer“ genannt -

Der Erschienene zu 1.) ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienene zu 2.) wies sich aus  
durch Vorlage ihres gültigen Lichtbildausweises.

Zunächst erklärten die Erschienenen vor Eintritt in die Beurkundung auf Befragen, dass sie in der Angelegenheit, die Gegenstand der heutigen Beurkundung ist, durch den beurkundenden Notar außerhalb notarieller Amtstätigkeit weder beraten noch vertreten worden seien.

Sodann bestätigen die Erschienenen auf Nachfrage des Notars, dass ihnen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheiten hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde - auch durch Rücksprache mit dem Notariat - auseinanderzusetzen.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

### **§ 1** **Vorbemerkungen**

Im Grundbuch des Amtsgerichts Recklinghausen von Herten Blatt 20395 ist als Eigentümer des in der Gemarkung Herten gelegenen Grundbesitzes

Flur 75 Flurstück 449  
Gebäude- und Freifläche Karlstraße 12 B  
groß 404 qm  
lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses  
eingetragen:

XXXXXXXXXX

(aufgrund Umwandlung im Wege des Formwechsels nunmehr XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

Frankfurt am Main HRB XXXXX

- nachstehend einheitlich auch „Kaufgegenstand“ genannt -.

Dieses Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuchs nicht belastet.

### **§ 2** **Verkauf**

Die Verkäuferin verkauft hiermit an den Käufer - bei mehreren zu gleichen Rechten und Anteilen - den in § 1 dieser Verhandlung näher beschriebenen Grundbesitz mit allen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichem Zubehör.

Der Käufer nimmt den Kauf an.

### **§ 3** **Kaufpreis**

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ XXXXXXXXXXXX

(i.W. Euro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX)

2. Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung erfolgt unmittelbar zwischen den Vertragsparteien bzw. den beteiligten Kreditinstituten ohne Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto.

3. Der gesamte Kaufpreis ist frühestens am 31. August 2015 zur Zahlung fällig (Kontogutschrift), nicht jedoch vor Ablauf einer Woche, nachdem dem Käufer das Einwurf-Einschreiben des Notars zugegangen ist, in dem dieser bestätigt, dass
- a) die zu Gunsten des Käufers bewilligte Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, allenfalls mit Rang nach den in § 1 Ziffer 1. aufgeführten oder mit Zustimmung des Käufers neu bestellten Belastungen;
  - b) dem Notar hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine Erklärung der zuständigen Gemeinde vorliegt, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden;
  - c) die für die Wirksamkeit und den Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zahlbar auf das Konto der Verkäuferin bei der XXXXX XXXXXX, BLZ: XXXXXX, Konto Nr. XXXXXX

4. Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn er den Kaufpreis nicht innerhalb einer Woche nach Zugang der Mitteilung des Notars zahlt, nicht jedoch vor dem vereinbarten Fälligkeitstermin.

Der Käufer muss dann jedenfalls hinsichtlich des Kaufpreises bzw. des noch offenen Kaufpreisrestes vom Fälligkeitstage an die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 % über dem Basiszinssatz beträgt und sich der Basiszinssatz zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern kann.

Die Zinsbeträge sind auf Anforderung der Verkäuferin zu zahlen. Die Verkäuferin behält sich vor, einen weitergehenden Verzugsschaden geltend zu machen.

5. Ist der Kaufpreis nicht spätestens zwei Monate nach Fälligkeit auf dem genannten Konto der Verkäuferin gutgeschrieben, so ist die Verkäuferin berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn sie dem Käufer erfolglos eine Nachfrist von 10 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Die Fristsetzung bedarf der Schriftform.

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin auch Schadensersatz verlangen kann.

Im Fall des Rücktritts hat der Käufer – neben den Kosten dieses Vertrages und seiner bisherigen Durchführung - die durch die Rückabwicklung dieses Vertrages zusätzlich anfallenden Kosten zu tragen; daneben steht der Verkäuferin der Anspruch auf die Verzugszinsen (Abs. 4.) zu, die bis zum Zugang der Rücktrittserklärung fällig geworden sind.

#### § 4

#### Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang, Erschließung

1. Besitz und Nutzungen gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung über.

Von diesem Tage ab gehen öffentliche und private Lasten, die Gefahr und Haftung sowie die Verkehrssicherungs- und Ordnungspflicht gem. dem Ordnungsbehördengesetz NW auf den Käufer über. Insbesondere obliegt dem Käufer vom Tage der Übergabe an die Pflicht zur Straßenreinigung und Beseitigung von

Schneeglätte nach der Satzung der Stadt über die Reinigung der öffentlichen Straßen. Der Käufer stellt die Verkäuferin von jeglichen Schadenersatzansprüchen Dritter frei.

Ferner trägt der Käufer vom Besitzübergang an die auf das Kaufgrundstück entfallenden Steuern, Grundbesitzabgaben, öffentlichen und privaten Lasten.

Der Verkäuferin sind etwaige über den Besitzübergang hinaus gezahlte Steuern und sonstige Abgaben auf Anforderung zu erstatten.

Soweit Gebäude- und Betriebshaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann. Ab Lastenübergang hat der Käufer die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen. Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche abgetreten, die der Verkäuferin gegen Dritte (etwa Sachversicherer, Schädiger, Werkunternehmer oder Planer) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).

2. Die Verkäuferin hat bezüglich des Kaufgrundstücks sämtliche Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge und Kostenerstattungsansprüche aufgrund des Baugesetzbuches oder anderer Rechtsvorschriften für Straßenbaukosten und Wasser- sowie Abwasserleitungen zu tragen, für die ihr oder ihren Rechtsvorgängern bis zum heutigen Tage ein Beitragsbescheid zugegangen ist, und zwar unabhängig vom künftigen Bestand der Leistungsbescheide. Sie versichert, dass sie alle bisher angeforderten Beiträge im obigen Sinne bezahlt hat.

Forderungen aus künftig zugestellten Bescheiden hat der Käufer zu tragen, auch wenn sie Maßnahmen aus früherer Zeit betreffen; der Notar hat zu Erkundigungen bei den Erschließungsträgern geraten. Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten, die anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsbesitzes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen in jedem Fall den Käufer, soweit sie noch nicht bezahlt sind. Vorausleistungen der Verkäuferin sind dem Käufer anzurechnen; etwaige Erstattungsansprüche werden an den Käufer abgetreten.

3. Soweit Käufer vor vollständiger Belegung des Kaufpreises mit Arbeiten an und auf dem Kaufgrundstück beginnt, handelt er auf eigene Gefahr und Risiko.
4. Mit Besitzübergabe tritt der Käufer in etwaige im Zusammenhang mit der laufenden Versorgung und Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks abgeschlossenen, bekannten und unbekannten Verträge - vorbehaltlich der Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei - mit allen Rechten und Pflichten anstelle der Verkäuferin als deren Rechtsnachfolger ein. Sofern die Vertragspartner der Verträge einem Übergang auf den Käufer widersprechen, stellen sich die Parteien des heutigen Vertrages so, wie sie stünden, wenn die Zustimmung erteilt worden wäre.

## **§ 5**

### **Rechte des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln**

1. Die Verkäuferin ist verpflichtet, das Kaufgrundstück frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer in dieser Urkunde übernommen worden oder mit seiner Zustimmung bestellt worden sind.

Etwa in § 1 aufgeführte, in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Belastungen werden vom Käufer unter Eintritt in alle sich aus der jeweiligen Bestellsurkunde ergebenden Rechte und Pflichten übernommen.

Rechte in Abteilung III des Grundbuchs sind zu löschen.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit dem

#### Antrag

auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

Rechte und Beschränkungen, die zu ihrer Wirksamkeit der grundbuchlichen Eintragung nicht bedürfen - dazu gehören insbesondere Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten -, werden vom Käufer ebenfalls übernommen.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Er hat die Beteiligten auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selber einzusehen.

2. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt und kauft ihn, wie er steht und liegt im gegenwärtigen Zustand. Dem Käufer sind Lage, Umfang und Zustand des Kaufgrundstücks bekannt, so dass hierzu unter ausdrücklichem Verzicht seitens des Käufers keine weiteren Einzelheiten ausgeführt zu werden brauchen.

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln jeder Art am Vertragsgegenstand werden hiermit ausgeschlossen.

Jegliche Rechte des Käufers, auch Leistungsverweigerungs- und Anfechtungsrechte, werden ausdrücklich auch für solche Sachmängel ausgeschlossen, die erst nach Besichtigung bzw. nach Vertragsabschluss entstanden sind, es sei denn, sie wurden durch die Verkäuferin oder ihre Erfüllungsgehilfen zumindest grob fahrlässig herbeigeführt. Die Verkäuferin hat für ausreichende Versicherung und ordnungsgemäße Verwaltung bis zum Gefahrübergang zu sorgen. Der Notar hat dem Käufer die Reichweite dieser Ausschlüsse verdeutlicht. Sie betreffen Umstände, die der Käufer auch bei sorgfältiger Besichtigung nicht hätte erkennen können.

Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

3. Die Verkäuferin schließt ihre Haftung für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aus. Soweit auf die Veräußerung des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes das Bundesbodenschutzgesetz Anwendung findet, stellt der Käufer die Verkäuferin insoweit von jeglicher nach diesem Gesetz etwa bestehenden Haftung - auch gegenüber staatlichen Institutionen und Dritten - frei. Dasselbe gilt für jede andere Haftung zivilrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, die inhaltlich der vorstehend bezeichneten entspricht. Diese Haftungsfreistellung bezieht sich insbesondere auf etwaige Verpflichtungen der Verkäuferin gemäß § 4 Absatz 6 BBodSchG sowie etwaige Kostenerstattungsansprüche nach § 24 BBodSchG.

Der Käufer ist verpflichtet, die vorbezeichnete Verpflichtung zur Haftungsfreistellung der Verkäuferin an jeden seiner Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum weiterzugeben und diesen wiederum zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten. Darüber hinaus steht der Käufer dafür ein, dass jeder seiner Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum des in § 1 bezeichneten Grundbesitzes diese Haftungsfreistellung gegenüber der Verkäuferin erfüllt.

Dieser Haftungsausschluss bezüglich der Altlasten zugunsten der Verkäuferin ist bei der Kaufpreisfindung durch einen angemessenen Abschlag berücksichtigt worden, was

Seite 5 von 13

hiermit von den Vertragsparteien ausdrücklich bestätigt wird.

Die Verkäuferin erklärt jedoch ausdrücklich, dass ihr keine Altlasten auf dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz bekannt sind.

4. Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen gelten die vorstehenden Rechtsbeschränkungen auch nicht für eine Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Garantien werden keine abgegeben.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin gleich.

## § 6

### Bergschadensverzicht

Der Käufer verzichtet für den Vertragsgegenstand gegenüber der Verkäuferin und den Bergwerksunternehmen der Bergwerksfelder unter dem Vertragsgegenstand auf die Geltendmachung von Ansprüchen jeglicher Art aus früherem Bergbau, gegenüber der Ruhrkohle AG auf Schadenersatzansprüche jeglicher Art, soweit sie auf bei Besitzübergang vorhandenen Bergschaden an aufstehenden Gebäuden beruhen sowie auf die Geltendmachung der auf diese Bergschäden zurückzuführenden, jetzt noch nicht erkennbaren Folgeschäden.

Sollten Bergschäden durch untertagigen Abbau nach Besitzübergang neu entstehen, hat der Käufer den gesetzlichen Anspruch aus dem Bundesberggesetz auf Ersatz von Bergschäden gegen das schädigende Bergwerksunternehmen.

## § 7

### Mietverträge

Das Kaufgrundstück ist weder vermietet noch verpachtet und vollständig geräumt.

## § 8

### Nebenrechte/Nachbarschaftsrechte

1. Sollten in dem Kaufgrundstück **Leitungen, Kabel und/oder Kanäle** - nachstehend einheitlich „Leitung“ genannt - verlegt sein, ist der Käufer verpflichtet, das Haben und Halten dieser Leitung unentgeltlich zu dulden. Die Leitung darf weder überbaut noch überschüttet werden und muss jederzeit zugänglich sein. Der Benutzer oder Betreiber der Leitung ist berechtigt, das Kaufgrundstück zum Zwecke der Vornahme von Reparaturen oder sonstigen Arbeiten an der Leitung zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen. Vorbehalten bleibt das Recht des Grundstückseigentümers auf Ersatz des ihm durch die genannten Arbeiten entstehenden Schadens. Das Recht kann einem Dritten zur Ausübung überlassen werden.

Die vorgenannten Verpflichtungen gelten zugunsten des Benutzers oder Betreibers der Leitung in der Weise, dass dieser berechtigt ist, diese Rechte im eigenen Namen gegen den Käufer geltend zu machen. Auf Verlangen des Benutzers oder Betreibers der Leitung ist der Käufer verpflichtet, zur Sicherung der betreffenden Leitung eine Dienstbarkeit auf dem Kaufgrundstück in das Grundbuch eintragen zu lassen. Die

Kosten hierfür soll der Benutzer oder Betreiber tragen.

Wird eine Leitung nicht mehr benutzt, verpflichtet sich der Käufer, von der Verkäuferin die Beseitigung der Leitung nicht zu verlangen. Von einem Dritten kann der Käufer in diesem Fall die Beseitigung verlangen, es sei denn, die Verkäuferin bzw. ihre Rechtsvorgänger im Grundstückseigentum haben dem Dritten die Verlegung und Benutzung der Leitung unter Verzicht auf Beseitigungsanspruch gestattet.

Soweit die Leitung auch der Ver- und Entsorgung des Kaufgrundstücks dient, ist der Käufer verpflichtet, sich an den Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung der Leitung anteilig zu beteiligen, sofern die Beteiligung an diesen Kosten nicht bereits anderweitig geregelt ist.

2. Soweit Gebäude auf dem Kaufgrundstück entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbargrundstück keine **Gebäudeabschlusswände** gem. BauO NW haben, ist der Käufer verpflichtet, ggfls. zusammen mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks entsprechende Gebäudeabschlusswände zu errichten bzw. errichten zu lassen. Die Kosten hierfür tragen der Käufer und die Eigentümer des Nachbargrundstücks zu gleichen Teilen.

Wegen der Errichtung von Gebäudeabschlusswänden stehen dem Käufer keine Ansprüche gegen die Verkäuferin zu, und zwar auch dann nicht, wenn die Verkäuferin Eigentümerin des Nachbargrundstücks ist.

Von der Auflage zur Errichtung von Gebäudeabschlusswänden befreit die Stadt auf Antrag in begründeten Fällen.

3. Soweit für die Gebäude auf dem Kaufgrundstück und auf dem Nachbargrundstück (Abs. 2.) eine gemeinsame **Dachentwässerung** besteht, ist der Käufer gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichtet, das Haben und Halten der Dachentwässerung auf dem Kaufgrundstück unentgeltlich zu dulden, sowie dafür zu sorgen, dass die Dachentwässerung zweckentsprechend gemeinsam benutzt werden kann.
4. Soweit auf dem Kaufgrundstück **Einrichtungen** vorhanden sind, die **gleichzeitig der Bewirtschaftung eines oder mehrerer benachbarter Grundstücke dienen**, wie Wasserzuführungsleitungen, Gasanschlüsse, Energieversorgungsanlagen, Einrichtungen zur Ableitung von Regen- und Gebrauchswasser, Antennenanlagen, Abstellplätze für Mülltonnen, etc., ist der Käufer verpflichtet, die dauernde Benutzung des erworbenen Kaufgrundstücks durch solche Einrichtungen zu dulden und für die erforderliche Reinigung oder Instandsetzung der vorhandenen Anlagen das Betreten des Kaufgrundstücks zu gestatten. Die Unterhaltungs- und Erneuerungskosten solcher Gemeinschaftsanlagen haben die Eigentümer sämtlicher Grundstücke, deren Bewirtschaftung und Nutzung diese Anlagen dienen, zu gleichen Teilen zu tragen.
5. Soweit sich in der Gebäudeabschlusswand zwischen dem Gebäude auf dem Kaufgrundstück und dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück **Kamine** befinden, verbleibt es hinsichtlich deren Benutzung bei der bisherigen Regelung. Der Käufer und der Eigentümer des Nachbargrundstücks tragen die Kosten der Unterhaltung, Reparatur und Erneuerung der Kamine entsprechend dem Anteil ihrer Benutzung.

Benutzt der Käufer einen Kamin allein, so hat er insoweit auch die Kosten der Unterhaltung und Erneuerung allein zu tragen. Er ist ferner verpflichtet, die Reinigungsklappen für diesen Kamin auf seine Kosten auf seinem Grundstück zu schaffen bzw. schaffen zu lassen.

6. Der Käufer verpflichtet sich, **Um- bzw. Ausbauten der Nachbarhäuser** zuzustimmen und zu dulden, soweit diese baurechtlich genehmigt wurden.
7. Die Verkäuferin wird die Käufer des Nachbargrundstücks in gleicher Weise gem. vorstehend lit. 1., 2., 3., 4., 5. und 6. verpflichtet, soweit das nicht bereits erfolgt ist.

Der Käufer ist berechtigt, diejenigen Rechte, die sich für ihn aus den Vereinbarungen ergeben, im eigenen Namen geltend zu machen. Dies gilt auch für evtl. Ansprüche auf Ersatz von Kosten für die Unterhaltung und/oder Erneuerung der Anlagen. Die vorbezeichneten Verpflichtungen obliegen dem Käufer gegenüber der Verkäuferin, der Gemeinde oder den infrage kommenden Versorgungsbetrieben, schließlich auch gegenüber den Eigentümern der (begünstigten) Nachbargrundstücke.

8. Der Käufer verpflichtet sich, keine Ansprüche aus §§ 32-39 NachbG NW wegen der erstmaligen Herstellung der **Einfriedigung** gegen die Verkäuferin geltend zu machen und eine vorhandene Einfriedigung des Kaufgrundstücks zu den Nachbargrundstücken auf seine Kosten allein zu unterhalten und ggf. zu erneuern, soweit und solange die Verkäuferin Eigentümerin der Nachbargrundstücke ist.
9. Der Käufer verpflichtet sich ferner, Ansprüche gegen die Verkäuferin wegen **Überschreitung der Abstände** von Bäumen, Sträuchern oder anderen Pflanzen an den Grenzen benachbarter Grundstücke nicht geltend zu machen.

## § 9

### Wiederkaufsrecht

1. Der Käufer räumt der Verkäuferin für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ein Wiederkaufsrecht an dem Vertragsgegenstand in der Art ein, dass die Verkäuferin berechtigt ist, bei einem Verkauf des Vertragsgegenstandes das Wiederkaufsrecht zum Erwerbspreis gemäß § 2 des Vertrages zuzüglich des Zeitwertes der vom Käufer ab Vertragsabschluß nachweisbar durchgeführten Modernisierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen auszuüben. Im Streitfall soll der Zeitwert durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen für beide Teile verbindlich festgelegt werden. Die Kosten des Sachverständigen werden zwischen den Parteien entsprechend den §§ 91, 92 ZPO aufgeteilt.

In Ausnahmefällen, z.B. bei Notverkäufen, kann in Abstimmung mit der GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH, Essen, von der oben beschriebenen Kaufpreisfindung abgewichen werden.

Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag, der der Verkäuferin in beglaubigter Abschrift zu übersenden ist, ausgeübt werden.

Zur Sicherung der Ansprüche der Verkäuferin aus diesem ihr eingeräumten Wiederkaufsrecht wird die Eintragung einer

#### Auflassungsvormerkung

an dem Vertragsgegenstand für die Verkäuferin allseits **bewilligt** und

**beantragt.**

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist die Auflassungsvormerkung gegenstandslos. Die Verkäuferin bewilligt insoweit schon jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung.

2. Für den Fall, dass die Verkäuferin von dem ihr gemäß Abs. 1 zustehenden Wiederkaufsrecht innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung von dem mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag keinen Gebrauch machen will, ist die XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Essen, oder ein von ihr zu benennender Gesellschafter berechtigt, das Wiederkaufsrecht gem. Abs.1 auszuüben.
3. Der Käufer und etwaige Rechtsnachfolger behalten sich jedoch das Recht vor, mit dem Rang vor der Vormerkung Grundpfandrechte bis zur Höhe von XXXXXXXXXXEUR nebst bis zu 25 v.H. Zinsen jährlich ab heute zuzüglich 10 v.H. einmalige Nebenleistungen am Kaufgegenstand eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt kann mehrfach ausgenutzt werden.

Es wird allseits bewilligt und

beantragt,

diesen Rangvorbehalt in das Grundbuch einzutragen.

#### **§ 10** **Weiterleitungsklausel**

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Kaufgrundstücks dem Erwerber alle in diesem Verträge übernommenen Verpflichtungen, soweit sie noch nicht durch Erfüllung erloschen sind, aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass im Falle einer Weiterveräußerung der Erwerber jeweils die gleichen Verpflichtungen zu übernehmen und weiterzugeben hat.

#### **§ 11** **Hinweise und Belehrungen**

Die Vertragsparteien wurden von dem Notar ausführlich belehrt und insbesondere darauf hingewiesen, dass

- der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt; die Eintragung kann erst nach Zahlung aller Gebühren und Kosten, nach dem Vorliegen von Lastenfreistellungsunterlagen und der Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragt werden,
- alle Beteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften;
- der jeweilige Eigentümer für die Rückstände an öffentlichen Abgaben und Lasten haftet;
- alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein kann;
- einseitige Vorausleistungen eines Vertragsteils können mit Risiken verbunden sein. Der Vertragsbesitz unterliegt bis zur Eigentumsumschreibung der Verfügungsgewalt der Verkäuferin und der Haftung für deren Verbindlichkeiten.
- der Notar eine steuerliche Beratung nicht übernommen hat. Eine solche wurde auch nicht verlangt.

- Der Notar belehrte die Beteiligten über Inhalt und Bedeutung des vereinbarten Wiederkaufsrechtes, insbesondere
- dass das Wiederkaufsrecht beim Verkauf des Vertragsgegenstandes zum Rückkauf zu den heute vereinbarten Bedingungen berechtigt, nicht aber zu den mit dem dritten Käufer vereinbarten Bedingungen;
  - dass das Wiederkaufsrecht bei einem Eigentumsübergang auf andere Weise als durch Verkauf nicht ausgeübt werden kann;
  - über die vereinbarte zweimonatige Ausübungsfrist für das Wiederkaufsrecht nach Mitteilung eines Kaufvertrages.

## § 12

### Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner sind jedoch verpflichtet, die nichtige oder unwirksame Bestimmung durch eine im wirtschaftlichen Ergebnis ihr gleichkommende wirksame Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt bei auftretenden Vertragslücken.

## § 13

### Kostentragungspflicht

Sämtliche mit der Beurkundung des Vertrages und seiner Durchführung verbundenen Kosten und Steuern sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Das gilt auch für die Kosten und Steuern einer evtl. erforderlichen Beurkundung des Aufhebungsvertrages, wenn die Verkäuferin gem. § 3 Abs. 5. vom Verträge zurücktritt.

Die Kosten von Lastenfreistellungen trägt die Verkäuferin. Die Verkäuferin trägt auch die Kosten der Genehmigung dieser Verhandlung.

## § 14

### Zwangsvollstreckungsklausel

Wegen aller in dieser Urkunde eingegangenen und übernommenen Zahlungsverpflichtungen unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Personen haften als Gesamtschuldner.

Der Notar ist ermächtigt, der Verkäuferin vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Käufers zu erteilen, ohne dass der Nachweis der Fälligkeit erbracht werden muss. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden.

## § 15

### Auflassung und Vormerkung

1. Der Notar hat den Grundbuchinhalt am 14.04.2015 festgestellt. Gem. Aktualitätsnachweis und Antragsliste vom heutigen Tage sind keine Veränderungen eingetreten.
2. Die Erschienenen erklärten die Auflassung wie folgt:

Wir, die Erschienenen, sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgrundstück von der Verkäuferin auf den Käufer - bei mehreren zu gleichen Anteilen - übergeht.

Diese Erklärung der

### Auflassung

enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Amtsnachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich und unbedingt, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

Die Verkäuferin hat dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Der Notar wird daher gemäß § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihn die Verkäuferin hierzu schriftlich anweist. Hierzu ist die Verkäuferin spätestens dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis gezahlt ist.

3. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück bewilligt die Verkäuferin und beantragt der Käufer, zu dessen Gunsten eine

### Vormerkung

gemäß § 883 BGB an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz ohne weitere Voraussetzung an nächstfolgender Rangstelle in das Grundbuch einzutragen. Der Käufer bewilligt, die Vormerkung bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

### § 16

#### Vollzug, Vollmacht

Die Vertragsteile beauftragen und ermächtigen hiermit den amtierenden Notar, seinen Stellvertreter und Nachfolger im Amt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Bewilligungen und Anträge - auch teilweise - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen sowie überhaupt für den Vollzug dieser Urkunde zu sorgen und alle hierfür notwendigen Unterlagen und Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen. Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden. Beschwerende Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen.

Die Vertragsteile **b e v o l l m ä c h t i g e n** weiter die Angestellten an dieser Notarstelle, nämlich

- XXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX

je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formellrechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit dies zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich ist.

### § 17

#### Verjährungsrechtliche Vereinbarungen

Der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch der

Seite 11 von 13

Verkäuferin, jedoch spätestens 30 Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

## § 18

### Abschriften und Vollzugsnachrichten

Es erhalten Abschriften/Ausfertigungen:

- die Verkäuferin eine beglaubigte und eine einfache Abschrift,
- der Käufer
- Finanzierungsgläubiger des Käufers eine beglaubigte Abschrift,
- das Finanzamt,
- der Gutachterausschuss,
- die zuständige Gemeinde,
- der Makler,
- die Deutsche Steinkohle AG, Herne je eine einfache Abschrift.

## § 19

### Finanzierungsmitwirkung

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen.

Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:

- a) **Sicherungsabrede**  
Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- b) **Zahlungsanweisung**  
Zahlungsansprüche, durch die das Grundpfandrecht erstmalig valuiert wird, werden mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen des Kaufvertrages zu verwenden sind, bereits jetzt an die Verkäuferin abgetreten, soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.
- c) **Persönliche Zahlungspflichten, Kosten**  
Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
- d) **Fortbestand des Grundpfandrechts**  
Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende

Grundbucheintragung wird bewilligt.

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer, mehrere Käufer sich gegenseitig, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen die Verkäuferin aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt wirksam ausgeübt werden.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Auflassungsvormerkung des Käufers im Range zurückzutreten sowie Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Käufers abzugeben.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

*[Handwritten signature]*