

5.6. Bewilligung Urkunde Nr. 1081/2021

118

1. Ausfertigung



Amtsgericht Recklinghausen Grundbuchamt	
Eing. 01. JUL 2021	
07 Uhr 02 Minuten	
Abt. ....	€ Kostenst. ....
xxxxxxxxxxxx	

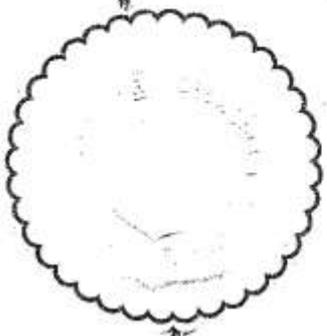
Notar

xxxxxxxxxxxx

in Waltrop

Die wörtliche Übereinstimmung dieser 1. Ausfertigung mit der mir vorliegenden Urschrift bescheinige ich.

Sie wird dem Amtsgericht Recklinghausen - Grundbuchamt- erteilt am 24.06.2021.



Waltrop, den 24.06.2021

xxxxxxxxxxxx  
 Notar  
 xxxxxxxxxxxx

Urkundenrolle Nr. 1081/2021

119



## Verhandelt

zu **Waltrop** am **22.06.2021**

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in Waltrop

erschieden heute:

A large, empty triangular area defined by a horizontal line at the top and two diagonal lines meeting at a point at the bottom, intended for recording the names of the parties present.



Der Notar beurkundet auf Ersuchen der Erschienenen bei gleichzeitiger  
Anwesenheit nachstehenden

~~450~~  
121

## Grundstückskaufvertrag

### I. Kaufgegenstand

Im Grundbuch von Waltrop – Amtsgericht Recklinghausen - ist folgender Grundbesitz eingetragen

<b>Blatt</b>	<b>7160</b>
Gemarkung	Waltrop
Flur	25
Flurstück	164
Größe	389 qm
Gebäude- und Freifläche	An der Lohbuschstraße 13d

Das Flurstück ist mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaut.

Die Erschienenen zu 1.) sind Eigentümer dieses Grundbesitzes wie folgt:

XXXXXXXXXXXXXX	zu ½ Anteil
XXXXXXXXXXXXXX	
XXXXXXXXXXXXXX	zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

**Abteilung II :**  
keine Eintragung

**Abteilung III :**  
Ifd. Nr. 1 XXXXXXXXXXXXX  
Ifd. Nr. 2 XXXXXXXXXXXXX  
Ifd. Nr. 3 XXXXXXXXXXXXX  
Ifd. Nr. 4 XXXXXXXXXXXXX

Der Notar hat das Grundbuch elektronisch am 22.06.2021 eingesehen.

Der Grundbuchinhalt wurde mit den Vertragsbeteiligten erörtert.

Die Erschienenen zu 1.) erkennen ihn als richtig an und versichern, dass keine Verfügungen getroffen sind, die den Grundbuchinhalt verändern; auch versichern sie, dass ihnen Verfügungen Dritter nicht bekannt sind.

Die Grundbesitzung wird in Abteilung II. und Abteilung III. des Grundbuchs lastenfrei übertragen, jedoch mit Ausnahme der Belastungen, die auf Veranlassung des Käufers zur Finanzierung des Kaufpreises bestellt werden.

122

in Abteilung III eingetragenen Belastungen werden vom Käufer nicht übernommen. Die durch sie gesicherten Verbindlichkeiten des Verkäufers sollen aus dem Kaufpreis Zug um Zug gegen Löschung der Grundschuld im Grundbuch abgelöst werden.

### **Verkauf**

Die Erschienenen zu 1.) verkaufen an den Erschienenen zu 2.) die Grundbesitzung mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör.

Der Erschienene zu 2.) nimmt dieses Verkaufsangebot an.

### **III. Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt EUR **XXXXXXXX**  
(in Worten: EURO **XXXXXXXXXX** ).

Der gesamte Kaufpreis ist fällig am 01.09.2021, jedoch nicht vor Ablauf einer Woche nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a)  
*Die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer an rangbereiter Stelle muss - mit Ausnahme der Zahlung des Kostenvorschusses an das Grundbuchamt - sichergestellt sein.*
- b)  
*Die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen müssen vorliegen.*
- c)  
*Die zuständige Gemeinde muss bestätigt haben, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.*
- d)  
*Die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen müssen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, dass hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch gemacht werden kann, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.*

*In diesem Zusammenhang brauchen der Käufer und der Notar nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängig gemacht wird, berechtigt sind.*

*Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen, die der Lastenfreistellung dienen, für den Verkäufer, den Käufer und für die Finanzierungsinstitute entgegenzunehmen und zu verwenden. Soweit zur Lastenfreistellung von den Gläubigern Zahlungen verlangt werden, soll der Notar dies den Parteien mitteilen. Der Kaufpreisanspruch richtet sich dann nur auf Zahlung an die berechtigten Grundpfandgläubiger, nicht an den Verkäufer oder sonstige Dritte.*

123

**andere Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises, deren Eintritt jedoch dem Notar nicht zu überwachen ist, ist die vollständige - besenreine - Räumung des Grundbesitzes durch den Verkäufer.**

**Der Verkäufer muss dies dem Käufer mindestens eine Woche vor dem vorbezeichneten Fälligkeitstermin schriftlich mitteilen. Abzustellen ist auf das Datum des Zugangs der Mitteilung.**

**Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer auf Verlangen auch eine Besichtigung des Vertragsobjekts zur Kontrolle der Räumung zu ermöglichen.**

**Erfolgt die Räumung nicht fristgerecht, ist der Verkäufer verpflichtet, sämtliche dadurch entstehenden Schäden dem Käufer auf Nachweis zu erstatten.**

**Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, vor der Übergabe Schönheitsreparaturen durchzuführen. Er haftet gegenüber dem Käufer jedoch für solche Schäden des Vertragsgegenstands, die nach der Besichtigung durch den Käufer durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind.**

**Als unsachgemäßer Gebrauch gilt dabei jede Nutzung, die im Falle eines Wohnraummietverhältnisses zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen unsachgemäßer Abnutzung der Mietsache durch nichtvertragsmäßigen Gebrauch führen würde. (§ 538 BGB).**

Der Notar wird beauftragt, das Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen mit einfachem Brief mitzuteilen. Erst mit dem Zugang dieses Schreibens beim Käufer beginnt die Zahlungsfrist zu laufen.

Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung ist keine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises.

Falls der Käufer den Kaufpreis zum Fälligkeitszeitpunkt nicht zahlt, ist er verpflichtet, an den Verkäufer 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz Zinsen zu zahlen, ohne dass eine gesonderte Mahnung erforderlich ist. Dem Verkäufer bleibt die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens vorbehalten.

Der Käufer - mehrere Personen als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen des Kaufpreises nebst den in dieser Urkunde ausdrücklich vereinbarten Zinsen ab 02.09.2021 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen.

Der amtierende Notar ist berechtigt, dem Verkäufer - mehreren Personen als Gesamtgläubigern - eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass der Nachweis der Fälligkeit dem Notar gegenüber geführt werden muss; nicht jedoch vor dem 02.09.2021.

Die in der Urkunde vereinbarten Zahlungsbedingungen gelten nicht als Stundung. Insbesondere verbleiben jedem Vertragspartner bei einem Verzug des anderen die gesetzlichen Rücktrittsrechte.

124

Bei der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ist eine Beweislastumkehr nicht verbunden, so dass es dem Verkäufer obliegt, ggf. im Verfahren der Vollstreckungsgegenklage den Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen vorliegen.

Bei Fälligkeit hat der Käufer aus dem Kaufpreis zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe - ohne weitere Prüfung - abzulösen. Der Restbetrag ist an den Verkäufer zu überweisen, und zwar auf dessen Konto

Kontoinhaber: XXXXXXXXXXXXX  
 Kreditinstitut: XXXXXXXXXXXXX  
 IBAN: XXXXXXXXXXXXX

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Notar schriftlich zu informieren, sobald er den Kaufpreis erhalten hat.

#### IV. Vormerkung und Auflassung

Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand der Urkunde bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB in das Grundbuch.

### Auflassung

Die Vertragsbeteiligten sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziffer II dieser Urkunde einig. Sie bewilligen und beantragen in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Rechtsänderung, d. h. den Eigentumsübergang,
- b) die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der Eintragung der Rechtsänderung, vorausgesetzt, dass ohne Zustimmung der Käufer keine Zwischeneintragungen erfolgt sind oder unerledigte Eintragungsanträge dem Grundbuchamt vorliegen.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises durch das den Kaufpreis finanzierende Kreditinstitut nachgewiesen oder vom Verkäufer schriftlich mit Unterschrift (keine Email) bestätigt wurde.

Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung ihres eigenen Antragsrechtes.

Rechte und Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

123

### andere Bestimmungen

In diesem Vertrag gelten weiterhin die folgenden Bestimmungen:

#### Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Der Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und die Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahr einer vom Verkäufer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstandes gehen auf den Käufer am Tag der Kaufpreiszahlung über.

Bestehende Sach- und Gebäudeversicherungen, insbesondere eine etwaige Brandversicherung, gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, sofern dieser sie nicht innerhalb eines Monats nach grundbuchamtlicher Eigentumsumschreibung kündigt.

Mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises werden dem Käufer alle versicherungsrechtlichen Ansprüche des Verkäufers bezüglich des Vertragsobjektes abgetreten.

Ab dem Zeitpunkt des Lastenübergangs trifft den Käufer auch die Pflicht zur Prämienzahlung und zur Anzeige an den Versicherer. Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, dass der Versicherungsschutz erlöschen kann, wenn die Anzeige nicht unverzüglich erfolgt.

Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig- Gas, Heizwärme etc.) begründet der Käufer mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

Die bis zur Übergabe entstandenen öffentlichen Abgaben für den Kaufgegenstand werden vom Verkäufer getragen.

Dieser versichert, dass sämtliche ihm in Rechnung gestellten öffentlichen Abgaben gezahlt sind und dass insoweit keine Rückstände bestehen.

Alle ab Besitzübergang entstehenden öffentlichen und privaten Lasten, Grundbesitzabgaben, Steuern pp. trägt der Käufer.

Vom Verkäufer überzahlte Beträge sind vom Käufer an den Verkäufer zu erstatten.

#### Erschließungskosten

Nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage sind die Vertragsparteien über folgende Erschließungsregelung einig:

Kosten für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne, die bis zum Übergabetag in Rechnung gestellt worden sind, trägt in der in Rechnung gestellten Höhe der Verkäufer, gleichgültig, ob es sich um Vorschüsse, Teilzahlungen oder Restzahlungen handelt; der Verkäufer versichert, dass ihm keine unbezahlten Kostenanforderungen vorliegen.

Sollten bereits in Rechnung gestellte Beitragsbescheide aufgehoben oder zurückgenommen werden und von der Gemeinde für dieselbe Erschließungsmaßnahme erneut Beiträge erhoben werden, hat diese ebenfalls der Verkäufer zu zahlen.

116

weiteren Kosten für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne, die ab Tagabebetag in Rechnung gestellt werden, trägt der Käufer, gleichgültig, ob es sich um Vorschüsse, Teilzahlungen oder Restzahlungen handelt.

Soweit der Verkäufer bisher lediglich Anzahlungen geleistet hat, sollen diese auf die spätere Beitragsschuld des Käufers angerechnet werden.

Für den Fall, dass die Abrechnung seitens der Gemeinde bereits gegenüber dem Käufer erfolgt, tritt der Verkäufer seinen Rückzahlungsanspruch gegenüber der Gemeinde bis zur Höhe des endgültigen Beitragsbescheides an den Käufer - bei mehreren Personen als Gesamtgläubiger - ab, der die Abtretung annimmt.

Soweit nach endgültiger Abrechnung durch den Erschließungsträger ein Guthaben verbleibt, steht dieses Guthaben im Innenverhältnis demjenigen zu, der die Erschließungskosten gezahlt hat.

Im Hinblick darauf, dass die vorstehenden Vereinbarungen nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien gelten, verpflichten sich diese gegenseitig, sich von jeglicher weitergehender Inanspruchnahme seitens der Gemeinde freizustellen.

#### Bergschäden

Etwaige Bergschadenersatzansprüche werden für Vergangenheit und Zukunft an den Käufer abgetreten, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Der Käufer nimmt diese Abtretung hiermit an.

Der Verkäufer versichert, dass er während seiner Besitzzeit kein Abfindungsentgelt für Bergschaden- / Immissionsschadenminderwertverzicht erhalten hat, kein Bergschaden- bzw. Bergschadenminderwertverzicht und auch kein Immissionsschaden (minderwert)verzicht erklärt worden ist und Ansprüche auf Schadenersatz oder Minderwert aus Berg-/Immissionsschäden zur Zeit nicht gestellt sind.

#### Rechtsmängel

Das Vertragsobjekt ist dem Käufer frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen werden.

#### Sachmängel, Beschaffenheitsvereinbarungen

Der Kaufgegenstand geht im vorhandenen Zustand auf den Käufer über.

Dem Käufer ist der erworbene Grundbesitz aufgrund einer ausführlichen Besichtigung bekannt.

Der Grundbesitz mit den aufstehenden Gebäuden wird im gegenwärtigen Zustand erworben.

Der Verkäufer steht dafür ein, dass sich der Kaufgegenstand bis zum Besitzübergang gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verschlechtert.

Ansprüche des Käufers wegen Sachmängel des Vertragsgegenstandes werden ausgeschlossen.

117

... gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

Der Verkäufer leistet insbesondere keine Garantie für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit oder für bestimmte Eigenschaften des Kaufgegenstandes.

Der Verkäufer übernimmt auch keine Haftung für Fehler und Mängel, versichert jedoch, dass ihm keine verborgenen Mängel oder Altlasten bekannt sind.

Der Verkäufer erklärt, dass keine Verfahren anhängig sind, die insbesondere auf Entfernung, den Rückbau oder sonstige bauliche Veränderungen des Gebäudes zielen.

Des Weiteren garantiert der Verkäufer, dass

- das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht
- der Vertragsgrundbesitz weder einer Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz noch einer Bindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt
- keine Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse Dritter hinsichtlich des Kaufobjektes zum Zeitpunkt der Besitzübergabe bestehen

#### Baulasten

Der Notar wies auf das bei der zuständigen Verwaltung geführte Baulastenverzeichnis hin, in dem zu Lasten des veräußerten Kaufgegenstandes eine Baulast nach den Bestimmungen der Landesbauordnung eingetragen sein könnte.

Der Verkäufer, der für eine diesbezügliche Lastenfreiheit keine Gewähr übernimmt, erklärt, dass ihm von dem Bestehen derartiger Lasten nichts bekannt sei.

Die Beteiligten wurden von dem Notar auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

#### Feuerschadenregelung

Im Falle eines Feuerschadens hat der Käufer nur Anspruch auf Auszahlung der Versicherungssumme, die hiermit vorsorglich an ihn abgetreten wird - bei mehreren Personen als Gesamtgläubiger -.

Der Käufer nimmt die Abtretung an. Die auf die Zeit vor Übergabe entfallenden Prämien werden nicht erstattet.

Die Abtretung wird erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung wirksam.

#### Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer (mehrere Käufer werden gemeinschaftlich bevollmächtigt) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Vertragsgegenstand auch schon vor Umschreibung im Grundbuch mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mit Zinsen und Nebenleistungen zugunsten von Kreditinstituten zu belasten und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz zu unterwerfen, und zwar unter der Voraussetzung, dass die jeweilige Bestellung vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Rechtsnachfolger im Amt erfolgt.

128

zu treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarungen, die in der Bestellungsurkunde wiedergegeben werden müssen:

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglichen Berechtigten, im übrigen an den Verkäufer, zu leisten.

c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

d) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellungsurkunde weder eine persönliche Haftung, noch trägt er damit verbundene Kosten.

Der Käufer ist bevollmächtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Verjährungsfristen für Ansprüche auf Rückgewähr der gestellten Sicherheiten, also auch derjenigen aus der sog. Übernahme der persönlichen Haftung, aus abstrakten Schuldversprechen und Schuldanerkennnissen beträgt 30 Jahre ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

Der Käufer tritt bereits jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen (bei Bausparverträgen auch des Bausparguthabens) bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab und weist die Gläubiger unwiderruflich an, aus den Darlehen die Verbindlichkeiten des Verkäufers abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer auf das vorstehend bezeichnete Konto zu überweisen.

Die Vollmacht hat Wirkung über den Tod der/des Vollmachtgeber(s) hinaus.

## VI. Vollmacht

Die in dieser Urkunde gestellten Anträge gelten nicht als einheitlich gestellt, der beurkundende Notar wird bevollmächtigt, sie getrennt und beschränkt zu bestellen oder zurückzunehmen, sie zu ergänzen und zu ändern. Der Notar kann durch Eigenurkunde ergänzend die Identität des Vertragsgegenstandes feststellen, Bewilligungen zum Vollzug dieses Vertrags erklären, Anträge für die Vertragsbeteiligten beim Grundbuch stellen, zu übernehmende Rechte, Rangverhältnisse und Gemeinschaftsverhältnisse bezeichnen und Erklärungen

124

der Art zu den Vereinbarungen in dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt  
Behörden abgeben.

Vollmacht wird dem Notar und seinem Vertreter im Amt von allen  
Tragsbeteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

Ergänzend erteilen sie zum Zwecke der Durchführung des Vertrages den  
Notariatsangestellten je einzeln

Frau XXXXXXXXXXXXXXX  
Frau XXXXXXXXXXXXXXX  
dienstansässig XXXXXXXXXXXXXXX Waltrop.

ebenfalls Vollmacht.

Die Vollmacht hat Wirkung über den Tod der Vollmachtgeber hinaus.

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

Die Vollmacht berechtigt, alle Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen, die  
erforderlich oder zweckmäßig sind, den Vertrag durchzuführen, insbesondere auch  
Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, um Lasten der Abteilung II oder  
Grundpfandrechte der Abteilung III des Grundbuchs des Vertragsgegenstandes zu  
löschen.

Darüber hinaus bevollmächtigt der Käufer die vorgenannten Bevollmächtigten für den  
Fall des Rücktritts von diesem Vertrag aufgrund der Ausübung der gesetzlichen  
Rücktrittsrechte, die eingetragene oder zur Eintragung beantragte  
Auflassungsvormerkung löschen zu lassen und alle Erklärungen abzugeben, die zur  
Löschung dieser Auflassungsvormerkung erforderlich sind.

a.

Gegenüber dem Grundbuchamt gilt diese Vollmacht unbeschränkt.

b.

Im Innenverhältnis dürfen die Bevollmächtigten von der vorgenannten  
Vollmacht zur Löschung der Auflassungsvormerkung nur Gebrauch machen, wenn

ba.

der Verkäufer dem Notar schriftlich mitteilt, dass der Käufer trotz Fälligkeit  
seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist und  
dass der Verkäufer aus diesem Grunde wirksam vom Kaufvertrag  
zurückgetreten ist, und

bb.

der Notar nach Mitteilung des Verkäufers den Käufer unter seiner zuletzt  
bekannten Adresse angeschrieben und ihn darauf hingewiesen hat, dass die  
Auflassungsvormerkung gelöscht wird, wenn er nicht innerhalb von 4 Wochen  
nach Abgang des Schreibens des Notars nachweise, dass er die fälligen  
Kaufpreisbeträge bezahlt hat.

130

Notar wies darauf hin, dass er und die Bevollmächtigten bei Ausführung dieser Vollmacht keine Haftung dafür übernehmen können, dass der vorgenannte Rücktritt durch den Verkäufer wirksam erklärt ist und dass bei Eintritt der vorgenannten Voraussetzungen, der Käufer seine dingliche Sicherheit in Form der Aufassungsvormerkung verliert.

Die Vollmacht umfasst auch die Entgegennahme und Erledigung von Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes durch Abgabe entsprechender Berichtigungs- oder Ergänzungserklärungen. Sie berechtigt auch, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen und mit der Vormerkung des Käufers im Rang zurückzutreten.

Die Vollmacht endet mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer.

## VII. Belehrung

Die Vertragsbeteiligten anerkennen, vom Notar eingehend belehrt worden zu sein, insbesondere darüber, dass

- a) der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt, die erst nach Zahlung aller Gebühren und Kosten, nach dem Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung nach dem Grunderwerbsteuergesetz beantragt werden kann;
- b) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen, und dass bei einem Verstoß gegen die Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist;
- c) alle Vertragsbeteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften;
- d) der jeweilige Eigentümer für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet;
- e) persönlich für Erschließungsbeiträge derjenige haftet, der im Zeitpunkt der Zustellung eines Beitragsbescheides der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist, und dass Vereinbarungen über eine andere Kostentragung nur im Verhältnis unter den Vertragsbeteiligten, nicht gegenüber dem Gläubiger solcher Beiträge wirken.
- f) bei Wohnraum kann die Geltendmachung von Eigenbedarf beschränkt sein und Wohnungsbindung bestehen, wenn das Objekt öffentlich gefördert ist oder war.

131

schuldrechtliche Vertrag kann so lange schwebend unwirksam sein, bis die erforderlichen Genehmigungen erteilt sind.

Da die Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht und daher die Bestätigung eingeholt werden muss, dass von diesem Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht wird.

Die Vertragsbeteiligten bestätigen hiermit, dass steuerliche Fragen nicht Gegenstand der Beratung durch den amtierenden Notar waren.

#### **VIII. Vollzug/Löschungen**

Der Notar wird mit dem unbeschränkten Vollzug beauftragt und bevollmächtigt. Er hat die erforderlichen Genehmigungen (Vorkaufsrechtsbescheinigung pp.) und Löschungsbewilligungen einzuholen. Die Vertragsbeteiligten stimmen der Löschung aller etwa bestehenden vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch mit dem Antrag auf Vollzug zu.

Die in diesem Vertrag gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten.

Der Notar soll alleinberechtigt sein, Anträge aus dieser Urkunde - einzeln oder eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, zu ändern und zurückzunehmen. Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

#### **IX. Teilwirksamkeit**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages - gleich aus welchem Grunde - unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Teile dieser Urkunde nicht berührt.

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich in einem solchen Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine andere Vereinbarung zu ersetzen, die dem Zweck, der mit der vorliegenden Urkunde erreicht werden soll, möglichst nahe kommt.

#### **X. Vermittlung**

Die Vertragsparteien bestätigen übereinstimmend, dass dieser Kaufvertrag durch die Vermittlung der Firma Michael Klages Immobilien, Waltrop zustande gekommen ist.

Die Vertragsparteien weisen den Notar an, der Firma Michael Klages Immobilien eine Abschrift dieses Vertrages zuzuleiten.

#### **XI. Kosten, Gebühren und Steuern**

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug, für etwa erforderliche Genehmigungen und Bescheinigungen usw. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

106

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung der Grunderwerbsteuer sofort nach Anforderung. Die durch die Lastenfreistellung entstehenden Kosten einschließlich der Mehrkosten, die durch die Prüfung und Überwachung der Erfüllung der Treuhandaufträge der abzulösenden Grundpfandgläubiger entstehen, trägt der Verkäufer.

Die Kosten der Genehmigung eines etwa vertretenen Vertragsteils trägt der Vertretene.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

xxxxxxxxxxxx ✓

xxxxxxxxxxxx

J. [Signature] ✓  
xxxxxxxxxxxx

✓

xxxxxxxxxxxx Notar ✓

5.7. Bewilligung Urkunde Nr. 833/2022

171

1. Ausfertigung



Amtsgericht Recklinghausen Grundbuchamt	
Eing. 04. JULI 2022	
..... 12 Uhr 10 Minuten	
..... Anl. ....	€ Kostenst.

XXXXXXXXXXXX  
7 CV

Notar

XXXXXXXXXXXX

in Waltrop

Die wörtliche Übereinstimmung dieser 1. Ausfertigung mit der mir vorliegenden Urschrift bescheinige ich.

Sie wird dem Amtsgericht Recklinghausen -Grundbuchamt- erteilt am 19.05.2022.

Waltrop, den 19.05.2022

XXXXXXXXXXXX

Notar  
XXXXXXXXXXXX

172

Urkundenverzeichnis-Nr. 833/2022



**Verhandelt**

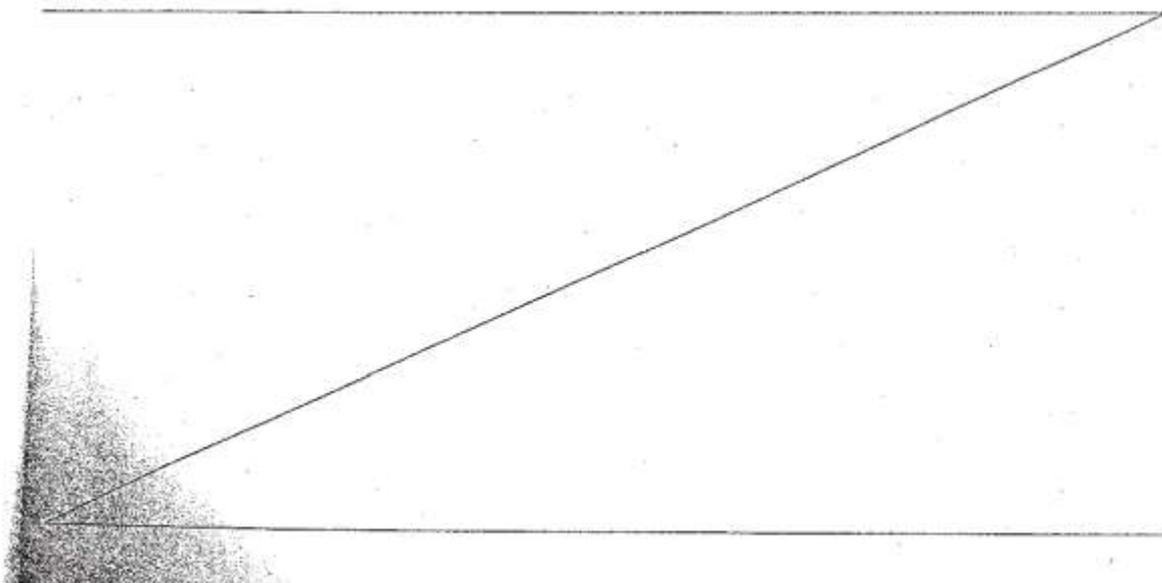
zu **Waltrop** am **17.05.2022**

Vor dem unterzeichneten Notar

XXXXXXXXXX

**mit dem Amtssitz in Waltrop**

erschieden heute:



173

Herr  
 XXXXXXXXXXXX  
 geboren am 31.05.1972

- wohnhaft XXXXXXXXXXXX , 45731 Waltrop

**- nachstehend als "der Verkäufer" bezeichnet -**

2.) Herr  
 XXXXXXXXXXXX  
 geboren am 09.09.1972

- wohnhaft XXXXXXXXXXXX , 42281 Wuppertal

handelnd nicht für sich selbst, sondern aufgrund notariell erteilter Generalvollmacht (Handlungsvollmacht) vom 06.06.2019 (UR-Nr.: 787/2019 des Notars XXXXXXXXXXXX in Wuppertal-Elberfeld), die in Ausfertigung bei der Beurkundung vorgelegen hat und von der eine beglaubigte Fotokopie diesem Kaufvertrag beigelegt wird, für:

Firma  
 XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXX , 42275 Wuppertal  
 eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
 Wuppertal HR A 24085  
 diese wiederum vertr.d.d. Komplementärin Firma  
 XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXX , 42275 Wuppertal  
 eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
 Wuppertal HR B 26413

**- nachstehend als "der Käufer" bezeichnet -**

Der Notar fragte alle Vertragsbeteiligten nach einer Vorbefassung des Notars im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG (also ob der Notar oder Personen, die mit ihm beruflich verbunden sind, in einer Angelegenheit, die Gegenstand der heutigen Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig waren oder sind), was von allen Vertragsbeteiligten verneint wurde.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer Ausweise mit den Nummern:

zu 1.): Personalausweis Nr. XXXXXXXXXXXX der Stadt Waltrop  
 zu 2.): türkischer Reisepass Nr. XXXXXXXXXXXX

Sie erklärten sich mit der Fertigung einer Kopie ihrer Ausweispapiere einverstanden.

174

Der Notar beurkundet auf Ersuchen der Erschienenen bei gleichzeitiger Anwesenheit nachstehenden

## Grundstückskaufvertrag

### I. Kaufgegenstand

Im Grundbuch von Waltrop - Amtsgericht Recklinghausen - ist folgender Grundbesitz eingetragen

<b>Blatt</b>	<b>7160</b>
Gemarkung	Waltrop
Flur	25
Flurstück	164
Größe	389 qm
Gebäude- und Freifläche	An der Lohbuschstraße 13 d

Das Flurstück ist mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaut.

Als Eigentümer sind noch im Grundbuch eingetragen:

XXXXXXXXXX	zu ½ Anteil
XXXXXXXXXX	
XXXXXXXXXX	zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft

Frau XXXXXXXXXXXX ist am 15.11.2021 verstorben. Aufgrund des Erbscheines des Amtsgerichts Halle in Westfalen vom 17.02.2022 – Aktenzeichen 8 VI 10/22 – ist der Erschienene zu 1.) Alleinerbe seiner Mutter geworden.

Unter Bezugnahme auf die beigefügte Ausfertigung des o.a. Erbscheines wird hiermit die Berichtigung des Grundbuches beantragt.

Dieser Grundbesitz ist nach Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

#### Abteilung II :

lfd. Nr. 2 Eigentumsübertragungsvormerkung

#### Abteilung III :

lfd. Nr. 1	XXXXXXXXXX
lfd. Nr. 2	XXXXXXXXXX
lfd. Nr. 3	XXXXXXXXXX
lfd. Nr. 4	XXXXXXXXXX
lfd. Nr. 6	XXXXXXXXXX
lfd. Nr. 7	XXXXXXXXXX

Der Notar hat das Grundbuch elektronisch am 17.05.2022 eingesehen.

Der Grundbuchinhalt wurde mit den Vertragsbeteiligten erörtert.

175

Der Erschienene zu 1.) erkennt ihn als richtig an und versichert, dass keine Verfügungen getroffen sind, die den Grundbuchinhalt verändern; auch versichert er, dass ihm Verfügungen Dritter nicht bekannt sind.

Die Grundbesitzung wird in Abteilung II. und Abteilung III. des Grundbuchs lastenfrei übertragen, jedoch mit Ausnahme der Belastungen, die auf Veranlassung des Käufers zur Finanzierung des Kaufpreises bestellt werden.

Die in Abteilung III eingetragenen Belastungen werden vom Käufer nicht übernommen. Die durch sie gesicherten Verbindlichkeiten des Verkäufers sollen aus dem Kaufpreis Zug um Zug gegen Löschung der Grundschulden im Grundbuch abgelöst werden.

## II. Verkauf

Der Erschienene zu 1.) verkauft an die Vertretene zu 2.) die Grundbesitzung mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör.

Die Vertretene zu 2.) nimmt dieses Verkaufsangebot an.

## III. Kaufpreis

**Der Kaufpreis beträgt EUR XXXXXX  
(in Worten: EURO XXXXXXXXXXXXXXXX ).**

Der gesamte Kaufpreis ist fällig am 01.07.2022, jedoch nicht vor Ablauf einer Woche nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a)  
*Die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer an rangbereiter Stelle muss erfolgt sein.*
- b)  
*Die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen müssen vorliegen.*
- c)  
*Die zuständige Gemeinde muss bestätigt haben, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.*
- d)  
*Die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen müssen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, dass hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch gemacht werden kann, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.*

*In diesem Zusammenhang brauchen der Käufer und der Notar nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängig gemacht wird, berechtigt sind.*

176

*Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen, die der Lastenfreistellung dienen, für den Verkäufer, den Käufer und für die Finanzierungsinstitute entgegenzunehmen und zu verwenden. Soweit zur Lastenfreistellung von den Gläubigern Zahlungen verlangt werden, soll der Notar dies den Parteien mitteilen. Der Kaufpreisanspruch richtet sich dann nur auf Zahlung an die berechtigten Grundpfandgläubiger, nicht an den Verkäufer oder sonstige Dritte.*

Der Notar wird beauftragt, das Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen mit einfachem Brief mitzuteilen. Erst mit dem Zugang dieses Schreibens beim Käufer beginnt die Zahlungsfrist zu laufen.

Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung ist keine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises.

Falls der Käufer den Kaufpreis zum Fälligkeitszeitpunkt nicht zahlt, ist er verpflichtet, an den Verkäufer 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz Zinsen zu zahlen, ohne dass eine gesonderte Mahnung erforderlich ist. Dem Verkäufer bleibt die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens vorbehalten.

Der Käufer - mehrere Personen als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen des Kaufpreises nebst den in dieser Urkunde ausdrücklich vereinbarten Zinsen ab 02.07.2022 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in das gesamte Vermögen.

Der amtierende Notar ist berechtigt, dem Verkäufer - mehreren Personen als Gesamtgläubigern - eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass der Nachweis der Fälligkeit dem Notar gegenüber geführt werden muss; nicht jedoch vor dem 02.07.2022.

Die in der Urkunde vereinbarten Zahlungsbedingungen gelten nicht als Stundung. Insbesondere verbleiben jedem Vertragspartner bei einem Verzug des anderen die gesetzlichen Rücktrittsrechte.

Mit der Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ist eine Beweislastumkehr nicht verbunden, so dass es dem Verkäufer obliegt, ggf. im Verfahren der Vollstreckungsgegenklage den Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen vorliegen.

Bei Fälligkeit hat der Käufer aus dem Kaufpreis zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe - ohne weitere Prüfung - abzulösen.

Vom Restkaufpreis ist sodann vom Käufer ein Betrag in Höhe von

**XXXXXXX** Euro

an

Herrn Rechtsanwalt  
XXXXXXXXXXXX

ein noch zu benennendes Konto zu überweisen.

Der verbleibende Restbetrag ist an den Verkäufer zu überweisen, und zwar auf ein noch zu benennendes Konto.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Notar schriftlich zu informieren, sobald er den Kaufpreis erhalten hat.

#### **IV. Vormerkung und Auflassung**

Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand der Urkunde bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB in das Grundbuch.

### **Auflassung**

Die Vertragsbeteiligten sind über den Eigentumsübergang gemäß Ziffer II dieser Urkunde einig.

Die Vertragsbeteiligten sind darüber einig, dass in dieser Auflassungserklärung eine Bewilligung und Beantragung zur Eigentumsumschreibung nicht enthalten ist; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über den Tod hinaus den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der Eintragung der Rechtsänderung, vorausgesetzt, dass ohne Zustimmung der Käufer keine Zwischeneintragungen erfolgt sind oder unerledigte Eintragungsanträge dem Grundbuchamt vorliegen.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt zu stellen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises durch das den Kaufpreis finanzierende Kreditinstitut nachgewiesen oder vom Verkäufer schriftlich mit Unterschrift (keine Email) bestätigt wurde.

Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung ihres eigenen Antragsrechtes.

Rechte und Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers an dritte Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

#### **V. Weitere Bestimmungen**

Für diesen Vertrag gelten weiterhin die folgenden Bestimmungen:

Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen, Lasten und die Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahr einer vom Verkäufer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstandes gehen auf den Käufer am Tag der Kaufpreiszahlung über.

Bestehende Sach- und Gebäudeversicherungen, insbesondere eine etwaige Brandversicherung, gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, sofern dieser sie nicht innerhalb eines Monats nach grundbuchamtlicher Eigentumsumschreibung kündigt.

Mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises werden dem Käufer alle versicherungsrechtlichen Ansprüche des Verkäufers bezüglich des Vertragsobjektes abgetreten.

Ab dem Zeitpunkt des Lastenübergangs trifft den Käufer auch die Pflicht zur Prämienzahlung und zur Anzeige an den Versicherer. Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, dass der Versicherungsschutz erlöschen kann, wenn die Anzeige nicht unverzüglich erfolgt.

Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig- Gas, Heizwärme etc.) begründet der Käufer mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

Die bis zur Übergabe entstandenen öffentlichen Abgaben für den Kaufgegenstand werden vom Verkäufer getragen.

Dieser versichert, dass sämtliche ihm in Rechnung gestellten öffentlichen Abgaben gezahlt sind und dass insoweit keine Rückstände bestehen.

Alle ab Besitzübergang entstehenden öffentlichen und privaten Lasten, Grundbesitzabgaben, Steuern pp. trägt der Käufer.

Vom Verkäufer überzahlte Beträge sind vom Käufer an den Verkäufer zu erstatten.

Erschließungskosten

Nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage sind die Vertragsparteien über folgende Erschließungsregelung einig:

Kosten für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne, die bis zum Übergabetag in Rechnung gestellt worden sind, trägt in der in Rechnung gestellten Höhe der Verkäufer, gleichgültig, ob es sich um Vorschüsse, Teilzahlungen oder Restzahlungen handelt; der Verkäufer versichert, dass ihm keine unbezahlten Kostenanforderungen vorliegen.

Sollten bereits in Rechnung gestellte Beitragsbescheide aufgehoben oder zurückgenommen werden und von der Gemeinde für dieselbe Erschließungsmaßnahme erneut Beiträge erhoben werden, hat diese ebenfalls der Verkäufer zu zahlen.

Alle weiteren Kosten für Erschließungsanlagen im weitesten Sinne, die ab Übergabetag in Rechnung gestellt werden, trägt der Käufer, gleichgültig, ob es sich um Vorschüsse, Teilzahlungen oder Restzahlungen handelt.

Soweit der Verkäufer bisher lediglich Anzahlungen geleistet hat, sollen diese auf die spätere Beitragsschuld des Käufers angerechnet werden.

Für den Fall, dass die Abrechnung seitens der Gemeinde bereits gegenüber dem Käufer erfolgt, tritt der Verkäufer seinen Rückzahlungsanspruch gegenüber der Gemeinde bis zur Höhe des endgültigen Beitragsbescheides an den Käufer - bei mehreren Personen als Gesamtgläubiger - ab, der die Abtretung annimmt.

Soweit nach endgültiger Abrechnung durch den Erschließungsträger ein Guthaben verbleibt, steht dieses Guthaben im Innenverhältnis demjenigen zu, der die Erschließungskosten gezahlt hat.

Im Hinblick darauf, dass die vorstehenden Vereinbarungen nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien gelten, verpflichten sich diese gegenseitig, sich von jeglicher weitergehender Inanspruchnahme seitens der Gemeinde freizustellen.

#### Bergschäden

Etwaige Bergschadenersatzansprüche werden für Vergangenheit und Zukunft an den Käufer abgetreten, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Der Käufer nimmt diese Abtretung hiermit an.

Der Verkäufer versichert, dass er während seiner Besitzzeit kein Abfindungsentgelt für Bergschaden- / Immissionsschadenminderwertverzicht erhalten hat, kein Bergschaden- bzw. Bergschadenminderwertverzicht und auch kein Immissionsschaden (minderwert)verzicht erklärt worden ist und Ansprüche auf Schadenersatz oder Minderwert aus Berg-/Immissionsschäden zur Zeit nicht gestellt sind.

#### Rechtsmängel

Das Vertragsobjekt ist dem Käufer frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit sie nicht ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen werden.

#### Sachmängel, Beschaffenheitsvereinbarungen

Der Kaufgegenstand geht im vorhandenen Zustand auf den Käufer über.

Den Parteien ist bekannt, dass das Objekt stark sanierungsbedürftig ist. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Dem Käufer ist der erworbene Grundbesitz aufgrund einer ausführlichen Besichtigung bekannt.

Der Grundbesitz mit den aufstehenden Gebäuden wird im gegenwärtigen Zustand erworben.

Der Verkäufer steht dafür ein, dass sich der Kaufgegenstand bis zum Besitzübergang gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verschlechtert.

Ansprüche des Käufers wegen Sachmängel des Vertragsgegenstandes werden ausgeschlossen.

Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.

Der Verkäufer leistet insbesondere keine Garantie für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit oder für bestimmte Eigenschaften des Kaufgegenstandes.

Der Verkäufer übernimmt auch keine Haftung für Fehler und Mängel, versichert jedoch, dass ihm keine verborgenen Mängel oder Altlasten bekannt sind.

Der Verkäufer erklärt, dass keine Verfahren anhängig sind, die insbesondere auf Entfernung, den Rückbau oder sonstige bauliche Veränderungen des Gebäudes zielen.

Des Weiteren garantiert der Verkäufer, dass

- das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht
- der Vertragsgrundbesitz weder einer Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz noch einer Bindung nach dem Wohnungsraumförderungsgesetz unterliegt

#### Baulasten

Der Notar wies auf das bei der zuständigen Verwaltung geführte Baulastenverzeichnis hin, in dem zu Lasten des veräußerten Kaufgegenstandes eine Baulast nach den Bestimmungen der Landesbauordnung eingetragen sein könnte.

Der Verkäufer, der für eine diesbezügliche Lastenfreiheit keine Gewähr übernimmt, erklärt, dass ihm von dem Bestehen derartiger Lasten nichts bekannt sei.

Die Beteiligten wurden von dem Notar auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

#### Feuerschadenregelung

Im Falle eines Feuerschadens hat der Käufer nur Anspruch auf Auszahlung der Versicherungssumme, die hiermit vorsorglich an ihn abgetreten wird - bei mehreren Personen als Gesamtgläubiger -.

Der Käufer nimmt die Abtretung an. Die auf die Zeit vor Übergabe entfallenden Prämien werden nicht erstattet.

Die Abtretung wird erst mit vollständiger Kaufpreiszahlung wirksam.

#### Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer (mehrere Käufer werden gemeinschaftlich bevollmächtigt) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Vertragsgegenstand auch schon vor Umschreibung im Grundbuch mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mit Zinsen und Nebenleistungen zugunsten von Kreditinstituten zu belasten und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz zu unterwerfen, und zwar unter der Voraussetzung, dass die jeweilige Bestellung vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Rechtsnachfolger im Amt erfolgt.

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

184

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit bewerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglichen Berechtigten, im übrigen an den Verkäufer, zu leisten.

Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellungsurkunde weder eine persönliche Haftung, noch trägt er damit verbundene Kosten.

Der Käufer ist bevollmächtigt, Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Verjährungsfristen für Ansprüche auf Rückgewähr der gestellten Sicherheiten, also auch derjenigen aus der sog. Übernahme der persönlichen Haftung, aus abstrakten Schuldversprechen und Schuldanerkenntnissen beträgt 30 Jahre ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

Der Käufer tritt bereits jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen (bei Bausparverträgen auch des Bausparguthabens) bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab und weist die Gläubiger unwiderruflich an, aus den Darlehen die Verbindlichkeiten des Verkäufers abzulösen und den Restbetrag an den Verkäufer auf das noch anzugebende Konto zu überweisen.

Die Vollmacht hat Wirkung über den Tod der/des Vollmachtgeber(s) hinaus.

## VI. Vollmacht

Die in dieser Urkunde gestellten Anträge gelten nicht als einheitlich gestellt, der beurkundende Notar wird bevollmächtigt, sie getrennt und beschränkt zu bestellen oder zurückzunehmen, sie zu ergänzen und zu ändern. Der Notar kann durch Eigenurkunde ergänzend die Identität des Vertragsgegenstandes feststellen, Bewilligungen zum Vollzug dieses Vertrags erklären, Anträge für die Vertragsbeteiligten beim Grundbuch stellen, zu übernehmende Rechte, Rangverhältnisse und Gemeinschaftsverhältnisse bezeichnen und Erklärungen jeglicher Art zu den Vereinbarungen in dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt und Behörden abgeben.

Die Vollmacht wird dem Notar und seinem Vertreter im Amt von allen

1.82

Vertragsbeteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

Demnach erteilen sie zum Zwecke der Durchführung des Vertrages den  
 Vertragsangestellten je einzeln

Frau XXXXXXXXXXXX  
 Frau XXXXXXXXXXXX  
 dienstansässig XXXXXXXXXXXX, 45731 Waltrop.

ebenfalls Vollmacht.

Die Vollmacht hat Wirkung über den Tod der Vollmachtgeber hinaus.

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

Die Vollmacht berechtigt, alle Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen, die  
 erforderlich oder zweckmäßig sind, den Vertrag durchzuführen, insbesondere auch  
 Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, um Lasten der Abteilung II oder  
 Grundpfandrechte der Abteilung III des Grundbuchs des Vertragsgegenstandes zu  
 löschen.

Darüber hinaus bevollmächtigt der Käufer die vorgenannten Bevollmächtigten für den  
 Fall des Rücktritts von diesem Vertrag aufgrund der Ausübung der gesetzlichen  
 Rücktrittsrechte, die eingetragene oder zur Eintragung beantragte  
 Auflassungsvormerkung löschen zu lassen und alle Erklärungen abzugeben, die zur  
 Löschung dieser Auflassungsvormerkung erforderlich sind.

a.  
 Gegenüber dem Grundbuchamt gilt diese Vollmacht unbeschränkt.

b.  
 Im Innenverhältnis dürfen die Bevollmächtigten von der vorgenannten  
 Vollmacht zur Löschung der Auflassungsvormerkung nur Gebrauch machen, wenn

ba.  
 der Verkäufer dem Notar schriftlich mitteilt, dass der Käufer trotz Fälligkeit  
 seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist und  
 dass der Verkäufer aus diesem Grunde wirksam vom Kaufvertrag  
 zurückgetreten ist, und

bb.  
 der Notar nach Mitteilung des Verkäufers den Käufer unter seiner zuletzt  
 bekannten Adresse angeschrieben und ihn darauf hingewiesen hat, dass die  
 Auflassungsvormerkung gelöscht wird, wenn er nicht innerhalb von 4 Wochen  
 nach Abgang des Schreibens des Notars nachweise, dass er die fälligen  
 Kaufpreisbeträge bezahlt hat.

c.  
 Der Notar wies darauf hin, dass er und die Bevollmächtigten bei Ausführung dieser  
 Vollmacht keine Haftung dafür übernehmen können, dass der vorgenannte Rücktritt  
 durch den Verkäufer wirksam erklärt ist und dass bei Eintritt der vorgenannten

Voraussetzungen, der Käufer seine dingliche Sicherheit in Form der Eintragungsvormerkung verliert.

Die Vollmacht umfasst auch die Entgegennahme und Erledigung von Eintrags- oder Löschungsverfügungen des Grundbuchamtes durch Abgabe entsprechender Eintrags- oder Ergänzungserklärungen. Sie berechtigt auch, Löschungen und Eintragsänderungen zuzustimmen und mit der Vormerkung des Käufers im Rang zurückzutreten.

Die Vollmacht endet mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer.

#### **III. Belehrung**

Die Vertragsbeteiligten anerkennen, vom Notar eingehend belehrt worden zu sein, insbesondere darüber, dass

- a) der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt, die erst nach Zahlung aller Gebühren und Kosten, nach dem Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung nach dem Grunderwerbsteuergesetz beantragt werden kann;
- b) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen, und dass bei einem Verstoß gegen die Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist;
- c) alle Vertragsbeteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften;
- d) der jeweilige Eigentümer für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet;
- e) persönlich für Erschließungsbeiträge derjenige haftet, der im Zeitpunkt der Zustellung eines Beitragsbescheides der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist, und dass Vereinbarungen über eine andere Kostentragung nur im Verhältnis unter den Vertragsbeteiligten, nicht gegenüber dem Gläubiger solcher Beiträge wirken.
- f) bei Wohnraum kann die Geltendmachung von Eigenbedarf beschränkt sein und Wohnungsbindung bestehen, wenn das Objekt öffentlich gefördert ist oder war.
- g) der schuldrechtliche Vertrag kann so lange schwebend unwirksam sein, bis die erforderlichen Genehmigungen erteilt sind.
- h) dass der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht und daher die Bestätigung

geholt werden muss, dass von diesem Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht wird.

Die Vertragsbeteiligten bestätigen hiermit, dass steuerliche Fragen nicht Gegenstand der Beratung durch den amtierenden Notar waren.

### **VIII. Vollzug/Löschungen**

Der Notar wird mit dem unbeschränkten Vollzug beauftragt und bevollmächtigt. Er hat die erforderlichen Genehmigungen (Vorkaufsrechtsbescheinigung pp.) und Löschungsbewilligungen einzuholen. Die Vertragsbeteiligten stimmen der Löschung aller etwa bestehenden vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch mit dem Antrag auf Vollzug zu.

Die in diesem Vertrag gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten.

Der Notar soll alleinberechtigt sein, Anträge aus dieser Urkunde - einzeln oder eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, zu ändern und zurückzunehmen. Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

### **IX. Teilwirksamkeit**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages - gleich aus welchem Grunde - unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Teile dieser Urkunde nicht berührt.

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich in einem solchen Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine andere Vereinbarung zu ersetzen, die dem Zweck, der mit der vorliegenden Urkunde erreicht werden soll, möglichst nahe kommt.

### **X. Vermietung**

Der Vertragsbesitz ist vermietet. Der Käufer kennt den Inhalt des Mietvertrages, in dessen Rechte und Pflichten er ab Besitzübergabe eintritt. Auf die geltenden Mieterschutzbestimmungen wurde der Käufer hingewiesen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, eine vom Mieter etwa erhaltene Kautionsnebst Zinsen an den Käufer herauszugeben. Der Käufer übernimmt die Verpflichtung zur Rückzahlung der Kautions, soweit er sie vom Verkäufer erhalten hat.

### **XI. Kosten, Gebühren und Steuern**

Alle durch diese Urkunde veranlassten Kosten für Beurkundung, grundbuchamtlichen Vollzug, für etwa erforderliche Genehmigungen und Bescheinigungen usw. sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung der Grunderwerbsteuer sofort nach Anforderung. Die durch die Lastenfreistellung entstehenden Kosten einschließlich der Mehrkosten, die durch die Prüfung und Überwachung der Erfüllung der Treuhandaufträge der abzulösenden Grundpfandgläubiger entstehen, trägt der Verkäufer.

1 85

Die Kosten der Genehmigung eines etwa vertretenen Vertragsteils trägt der Vertretene.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

XXXXXXXXXXXX

XXXX

XXXXXXXX Notar