

Urkundenverzeichnis Nummer

Verhandelt zu Moers, am .

Vor dem unterzeichnenden

Dr. Andre Fisch
Notar in Moers

***bei Fr. Dr. Gilberg: – im Folgenden auch „Notar“ genannt –

erschienen:

1. Als Verkäufer:

Frau/Herr , geboren
geschäftsansässig in 63274 Dreieich, , hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied/als gemeinsam unterzeichnungsberechtigte Vorstandsmitglieder der **Margarete Guder Stiftung** mit Sitz in Dreieich, ~~Postanschrift: 63274~~ Dreieich, ;

Die Übereinstimmung der beigelegten Abschrift aus dem Verzeichnis der selbständigen Stiftungen im Regierungsbezirk Darmstadt mit Angaben zum Stichtag der Eintragung vom beglaube ich hiermit.

2. Als Käufer:

Eheleute Oliver Zlobinski, geboren am , und Johanna Zlobinski geborene , geboren am , beide wohnhaft in 28816 Stuhr, Kornmühlenweg 9.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer amtlichen Lichtbildausweise.

Die Erschienenen ließen folgendes beurkunden:

KAUFVERTRAG

Vorbemerkungen

1. Der Verkäufer erklärt, dass ihm ein Entwurf dieses Kaufvertrages bereits vor mehr als zwei Wochen durch den beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.
2. Nach Hinweis des Notars über die Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz erklären die Erschienenen ferner, dass sie bzw. die von ihnen vertretenen Parteien bei dem vorliegend zu beurkundenden Rechtsgeschäft jeweils aus-

schließlich auf eigene Rechnung handeln, sie selbst nicht politisch exponiert sind im Sinne des § 1 Abs. 12 Geldwäschegesetz und auch einer solchen Person nicht nahe stehen.

3. Die als Käufer auftretende Stiftung hat gegenüber dem Notar gemäß den Vorgaben des Geldwäschegesetzes auf die bereits vor der heutigen Beurkundung in Textform übergebene, vom Notar auf Schlüssigkeit überprüfte und bei ihm verwahrte Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur als weiterhin zutreffend verwiesen; sie versichert, dass die darin enthaltenen Angaben weiterhin zutreffend sind.

I.

Grundbuchangaben

1. Der Notar hat die nachstehend bezeichneten Grundbücher elektronisch einsehen lassen und hierbei folgenden Grundbuchstand festgestellt:

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Meiderich Blatt 758

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Meiderich Flur 87 Flurstück

191, Hof- und Gebäudefläche, Augustastr. 7, groß 324 qm.

Abteilung I (Eigentümer):

Margarete Guder Stiftung mit Sitz in Dreieich, eine rechtsfähige, gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ. I 13-25d04/11-(8)-66-).

Abteilung II:

Keine Belastungen.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort Grundbuch von Meiderich Blatt 757

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Meiderich Flur 87 Flurstück

192, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Augustastr. 9, groß 330 qm.

Im Bestandsverzeichnis ist folgendes vermerkt:

Ein In-, An und Aufbaurecht an dem Grundstück Meiderich Flur 87 Nr. 193.

Abteilung I (Eigentümer):

Margarete Guder Stiftung mit Sitz in Dreieich, eine rechtsfähige, gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts (Regierungspräsidium Darmstadt, AZ. I 13-25d04/11-(8)-66-).

Abteilung II:

Keine Belastungen.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

2. Der Grundbesitz ist nach Angabe des Verkäufers mit  Mehrfamilienhäusern bebaut.

II.

Verkauf

1. Der Verkäufer verkauft hiermit dem dies annehmenden Käufer - mehreren zu gleichen Miteigentumsanteilen - den vorbezeichneten Grundbesitz nebst allen Bestandteilen und dem Zubehör.
2. Weitere bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

III.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 300.000,00
- in Worten: dreihunderttausend Euro -.

IV.

Fälligkeitsvoraussetzungen

1. Der Kaufpreis ist zinslos fällig und zahlbar am _____, jedoch nicht vor Ablauf von zehn Tagen nach Zugang der schriftlichen Bestätigung des Notars bei dem Käufer, dass
 - a) die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
 - b) die Gemeinde bestätigt hat, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden,
 - c) zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und zwar an ausschließlich erster Rangstelle bzw. im Rang nach Rechten, bei deren Bestellung

der Käufer mitgewirkt hat.

Der Verkäufer und der diesen Kaufvertrag vermittelnde Makler erhalten eine Abschrift der Fälligkeitsmitteilung.

2. Der Kaufpreis ist wie folgt an den Verkäufer zu überweisen:
Bank: Volksbank Dreieich-Offenbach eG
IBAN: DE83505922000051230799
Kontoinhaber: Margarete Guder Stiftung
3. Der Kaufpreis muss am Fälligkeitstag auf dem Empfängerkonto eingegangen sein.

V.

Verzug

Der Käufer kommt in Verzug, wenn er den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlt. Der Käufer muss dann jedenfalls den gesetzlichen Verzugszins zahlen.

VI.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen, die aus vollstreckungsrechtlichen Gründen ab dem _____ als geschuldet gelten, dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden ab Eintritt der vom Notar zu bestätigenden Fälligkeitsvoraussetzungen und gemäß dem Inhalt der Fälligkeitsmitteilung, im Übrigen ohne weitere Nachweise. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

VII.

Eigentumsumschreibung

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung durch Eigenurkunde erst zu beantragen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen) nachgewiesen ist.

Der Notar belehrte über die Bestimmungen des § 16 a Abs. 1 Geldwäschegesetz. Hiernach sind Barzahlungen nicht zulässig und führen zu keiner Erfüllungswirkung. Die Beteiligten müssen dem Notar nachweisen, dass die Kaufpreiszahlung unter Be-

achtung des Barzahlungsverbot es erbracht worden ist. Vorher darf er die Umschreibung des Eigentums nicht beantragen.

VIII.

Besitzübergang

1. Übergang Mietverhältnis

- a) Der Grundbesitz ist vermietet. Der Käufer hat Kenntnis vom Inhalt der bestehenden Mietverträge und tritt vom Tag nach Eingang des geschuldeten Kaufpreises (= Besitzübergang) an im Verhältnis zum Verkäufer in die Mietverträge ein.
- b) Der Verkäufer garantiert, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung keine Mietrückstände bestehen, keine Mietstreitigkeiten außergerichtlich oder gerichtlich geführt werden, Mieter eine Mietminderung oder einen Mieteinbehalt nicht geltend machen ***und die dieser Niederschrift als **Anlage I** beigefügte Aufstellung über die Mietverhältnisse vollständig und richtig ist.
- c) Der Verkäufer verpflichtet sich, ab dem heutigen Tage
 - (i) die bestehenden Mietverhältnisse nicht ohne Zustimmung des Käufers zu ändern oder aufzuheben und ohne Zustimmung des Käufers keine Gestaltungsrechte, insbesondere Kündigungsrechte, auszuüben,
 - (ii) ohne Zustimmung des Käufers keine neuen Mietverhältnisse zu begründen.
- d) Mietkaution: Der Verkäufer hat dem Käufer die von den Mietern geleisteten Sicherheiten einschließlich Zinsen bei Besitzübergang zu übertragen. Auf die fortbestehende Haftung des Verkäufers hat der Notar hingewiesen.

2. Nutzen, Lasten und Gefahr

- a) Mit dem Besitz gehen Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und alle Rechte und Pflichten aus der Gebäudeversicherung - jedenfalls im Innenverhältnis - vom Verkäufer auf den Käufer über.
- b) Zählerstände für Strom, Wasser etc. werden die Kaufvertragsparteien bei Besitzübergang gemeinsam ablesen, soweit diese nicht ohnehin der Mieter direkt zahlt. Vom Verbrauch unabhängige Kosten (wie Grundsteuer, Müllgebühren, Versicherungsprämien etc.) werden sie selbst untereinander zeitanteilig nach Abrechnungs- oder Versicherungszeitraum aufteilen.

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter soll der

Käufer für das gesamte laufende Kalenderjahr durchführen. Eine Nachzahlung oder Rückzahlung aus der Jahresabrechnung für Heizung oder Nebenkosten steht den Kaufvertragsparteien zeitanteilig zu bzw. müssen sie zeitanteilig tragen.

- c) Der Verkäufer erklärt, dass für den verkauften Grundbesitz eine Gebäudeversicherung besteht und er alle bis zum heutigen Tage fälligen Prämien gezahlt hat. Er verpflichtet sich, alle noch bis zum Besitzübergang fällig werdenden Prämien zu zahlen sowie spätere Versicherungsrechnungen unverzüglich an den Käufer weiterzuleiten.

Der Notar wies darauf hin, dass die Gebäudeversicherung im Außenverhältnis mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer übergeht, dass der Käufer aber ein Sonderkündigungsrecht binnen eines Monats nach Eigentumsumschreibung hat und dass der Versicherung die Veräußerung unverzüglich nach Eigentumsübergang anzuzeigen ist.

IX.

Sach- und Rechtsmängel

1. Der Grundbesitz wird in seinem bei Vertragsabschluss bestehenden Zustand verkauft. Alle Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind
 - a) vom Verkäufer vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel,
 - b) Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen,
 - c) Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Der Verkäufer erklärt, dass ihm verborgene Mängel, insbesondere schädliche Bodenverunreinigungen, nicht bekannt sind.

Der Verkäufer haftet für nachweisliche Veränderungen und Verschlechterungen bis zum Besitzübergang, es sei denn sie sind auf den gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen.

2. Zur baurechtlichen Lage erklärt der Verkäufer:
 - a) Während meiner Besitzzeit erfolgte keine genehmigungspflichtige Baumaßnahme oder Nutzungsänderung.
 - b) Mir ist nichts bekannt, wonach das Gebäude oder Teile hiervon ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet oder sonst baurechtswidrig wären oder unter Denkmalschutz stünden.

3. Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben zu übertragen, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes vereinbart ist oder der Käufer Belastungen selbst bestellt oder mitbestellt.
4. Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt.
5. Etwaige Baulasten hat der Käufer zu übernehmen. Der Verkäufer erklärt, dass er Baulasten nicht hat eintragen lassen und ihm solche auch nicht bekannt geworden sind.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Der Käufer wurde mit Übersendung des Kaufvertragsentwurfs vom Notar auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis hingewiesen.

6. Der Verkäufer erklärt, dass Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht besteht.
7. Der Verkäufer erklärt, dass er Vereinbarungen über Bergschädenregulierungen, -verzicht, -minderwertverzicht oder –abfindung nicht getroffen hat, ihm solche Vereinbarungen auch nicht bekannt geworden sind und er derartige Vereinbarungen ohne Mitwirkung des Käufers nicht treffen wird. Der Verkäufer tritt an den dies annehmenden Käufer alle insoweit etwa bestehenden Ansprüche ab.

X.

Erschließungs- und Anliegerbeiträge

1. Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die bis zum heutigen Tage endgültig hergestellt sind oder für die die Beitragspflicht entstanden ist, trägt der Verkäufer, unabhängig von der Zustellung des Beitragsbescheides. Beiträge für alle übrigen, insbesondere künftigen Maßnahmen trägt der Käufer.
2. Der Käufer wurde bereits mit Übersendung des Kaufvertragsentwurfs vom Notar darauf hingewiesen, dass er eine Erschließungskostenbeitragsbescheinigung von der zuständigen Gemeinde anfordern kann.

XI.

Genehmigungen, gesetzliche Vorkaufsrechte

1. Alle zur Rechtswirksamkeit oder Durchführung erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten. Der Notar soll diese Genehmigungen herbeiführen, die mit Eingang bei ihm allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.
2. Der Notar hat die Beteiligten auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde hingewiesen, insbesondere nach Baugesetzbuch, Landschaftsschutz- und Denkmalschutzgesetz. Nach dem Gesetz kann die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst erfolgen, wenn die Gemeinde erklärt hat, dass kein Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch vorliegt bzw. dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Der Notar soll den Vertrag der Gemeinde zur Erklärung über die Vorkaufsrechte vorlegen. Er ist ermächtigt, Verzichtserklärung entgegenzunehmen.

Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, gleich welches, ist jeder Vertragsteil gegenüber dem anderen zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

XII.

Auflassung und Grundbucheklärungen

1. Die Beteiligten sind einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer - wie in Abschnitt II. angegeben - übergeht.

Die Erklärung enthält jedoch weder Eintragungsbewilligung noch -antrag. Hierzu wird der Notar, dessen amtlich bestellter Vertreter und dessen Amtsnachfolger unwiderruflich und über den Tod hinaus bevollmächtigt.

Die Abtretung des Anspruchs auf Auflassung und Verschaffung des Eigentums wird ausgeschlossen.

2. Die Beteiligten bewilligen und beantragen im Grundbuch einzutragen:
 - a) eine auflösend bedingte nicht abtretbare Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung wie angegeben; die Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt;
 - b) die Löschung der Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Käufers beantragt oder erfolgt sind,
 - c) alle Löschungen, Pfandfreigaben und Rangänderungen, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.
3. Der Notar ist berechtigt, die Anträge getrennt zu stellen und zurückzuziehen. Ferner wird der Notar von den Beteiligten bevollmächtigt, ändernde, ergänzende oder berichtigende Erklärungen einschließlich Identitätserklärungen in deren Namen zum Vollzug dieser Urkunde abzugeben.

4. Unwiderruflich weisen Verkäufer und Käufer den Notar an, die Löschung der Vormerkung durch notarielle Eigenurkunde beim Grundbuchamt zu beantragen, wenn
 - a) der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er von diesem Vertrag wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises zurückgetreten ist;
 - b) der Notar daraufhin dem Käufer per Einwurfeinschreiben an die in diesem Vertrag genannte Adresse schriftlich mitgeteilt hat, dass beabsichtigt ist, die Vormerkung im Grundbuch zu löschen;
 - c) der Käufer dem Notar innerhalb von drei Wochen seit Absendung des in Ziffer b) genannten Schreibens weder den Nachweis der Kaufpreiszahlung erbracht noch schriftlich Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

XIII.

Kosten und Steuern

1. Die Notar- und Gerichtskosten dieses Vertrages sowie seines Vollzuges trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer.
2. Die Kosten für Genehmigungen auf Verkäuferseite und die (Mehr-)Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen einschließlich der notariellen Treuhandgebühr trägt der Verkäufer.

XIV.

Hinweise, Korrespondenz

1. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass
 - a) das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht, die erst beantragt werden kann nach Vorliegen aller Genehmigungen und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird,
 - b) Verkäufer und Käufer von Gesetzes wegen gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern haften;
 - c) der Vertrag nichtig sein kann, wenn nicht alle getroffenen Vereinbarungen beurkundet worden sind,
 - d) der Verkäufer dem Käufer spätestens nach Abschluss des Kaufvertrages einen gültigen Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben hat, und
 - e) der Notar eine steuerliche Beratung nicht übernommen hat.
2. Die Beteiligten erklären sich damit einverstanden, dass die Kommunikation im Zusammenhang mit dieser Urkunde, einschließlich des Versands dieser Urkunde, auch per unverschlüsselter E-Mail erfolgen kann. Dies gilt auch für die

vor Beurkundung erfolgte Kommunikation.

XV.

Kaufpreisfinanzierung

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundpfandrechten (Hypotheken und Grundschulden) mitzuwirken. Er erteilt daher dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe mit beliebigen Nebenleistungen zugunsten deutscher Kreditinstitute am Grundbesitz zu bestellen. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen Sozium oder Amtsvertreter Gebrauch gemacht werden.
2. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur, wenn in die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Bestimmungen aufgenommen werden:
 - a) 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 Sicherungsabreden innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.
 - b) Zahlungen sind gemäß Fälligkeitsschreiben des Notars zu leisten, sofern keine Hinterlegung auf Anderkonto vereinbart ist.
 - c) Der Verkäufer übernimmt durch die Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
 - d) Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche hinsichtlich des Grundpfandrechtes tritt der Verkäufer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, an den Käufer ab.

XVI.

Maklerprovision

Die Beteiligten bestätigen, dass dieser Kaufvertrag zustande gekommen ist durch die Vermittlung bzw. den Nachweis der Firma Diekmann-Immobilien GmbH in 47169 Duisburg, Kaiser-Friedrich-Str. 141 und dass der Verkäufer und der Käufer jeweils an den Makler für die Vermittlung bzw. für den Nachweis eine mit Abschluss dieses Vertrages fällige Provision in Höhe von je 3,57 % des Kaufpreises inklusive Mehrwertsteuer zu zahlen haben.

Verkäufer und Käufer erteilen dem Notar hiermit ihr Einverständnis, dem Makler eine Abschrift dieser Urkunde per unverschlüsselter E-Mail zu übersenden.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: