Ausfertigung

URNr. 4372 für 1990

K A U F V E R T R A G

Verhandelt
zu Düsseldorf, am 31. Oktober 1990

Vor mir,

D I E T H E L M L I N D E R H A U S
Notar mit dem Amtssitz in Düsseldorf,

erschienen:

1. als Verkäufer
   Frau Ursula Güttler geb. Arlt, Hausfrau, geb. am 7.1.1930, verwitwet, wohnhaft Augustastraße 32 in 4000 Düsseldorf 30,

   - nachstehend kurz "Verkäufer" genannt -,

2. als Käufer
   a) Frau Astrid Erna Traute Behrend, Sekretärin-Sachbearbeiterin, geb. am 2.11.1960, wohnhaft Augustastr. 32 in 4000 Düsseldorf,

   b) Herr Edgard Holz, Elektriker, geb. am 7.2.1954, wohnhaft daselbst,

   - nachstehend kurz "Käufer" genannt -,

dem Notar zu 1. von Person bekannt, zu 2. ausgewiesen durch Bundespersonalausweise Nrn. 5000294569 und G 4946655.

Die Erschienenen ließen folgenden

K a u f v e r t r a g

beurkunden und erklärten:

1.

Der Verkäufer verkauft und überträgt zu Eigentum dem dies annehmenden Käufer zu je 1/2 Anteil den im Grundbuch des Amtsgerichts Düsseldorf von Pempelfort Blatt 8761 verzeichneten

5,57/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 2, Flurstück 502, Hof- und Gebäudefläche,
Augustastraße 28 - 36,
6.790 qm groß,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 162 bezeichneten Garage.

Das Teileigentum ist nach dem Grundbuch in Abt. II und III unbelastet.

2.

Der Kaufpreis beträgt DM 14.000,--
(i.W.: Deutsche Mark vierzehntausend).

Der Betrag ist fällig in monatlichen Raten von je 400,-- DM, zahlbar zu Beginn eines jeden Monats im voraus, erstmalig am 1.1.1991, jedoch nicht bevor

a) die nachbewilligte Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch an rangerster Stelle eingetragen oder - Gerichtsgebührenzahlung unterstellt - nach der Bestätigung des Notars in der Eintragung gesichert ist, so daß

b) - abgesehen von der vom Käufer zu beschaffenden Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - dem vertragsgemäßen Eigentumswechsel grundbuchlich Hindernisse nicht entgegenstehen.

Der jeweils geschuldete Betrag ist vom 1.1.1991 ab mit 6,5 v.H. jährlich zu verzinsen, die Zinsen jeweils fällig monatlich nachträglich, wobei die Zinsen nach Abzahlung der Hauptschuld gleichfalls in Raten von 400,-- DM monatlich zu entrichten sind.

Vorzeitige Zahlung kann jederzeit vorgenommen werden.

Im Falle des Zahlungsverzuges mit mehr als einer Monatsrate, bei Zahlungseinstellung des Käufers oder bei einer Weiterveräußerung der Garage wird der gesamte noch geschuldete Restbetrag einschließlich angelaufener Zinsen in einer Summe fällig.

Wegen der Kaufpreisverpflichtung unterwirft sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, jederzeit ohne besondere Nachweisung vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

3.

Das Teileigentum wird übertragen ohne Gewähr für eine bestimmte Größe und Beschaffenheit in dem Zustand, in dem es sich zur Zeit befindet.

Eine Haftung für Sachmängel ist ausgeschlossen. Diese Absprache wurde in Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 459 ff., 477 BGB individuell getroffen.

4.

Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten - eingetragene und nicht eingetragene - ebenso wie öffentliche Baulasten gehen mit über. Derartige Beschränkungen sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Nachbarrechtliche Beschränkungen, die zu ihrer Entstehung der Zustimmung des betroffenen Eigentümers bedürfen, werden nicht übernommen.

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

Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten - auch nach dem Kommunalabgabengesetz - trägt der Verkäufer, soweit sie bis zum Tage des Besitzübergangs durch Beitragsbescheid festgesetzt sind. Dem Verkäufer sind keine nicht abgerechneten Erschließungsmaßnahmen bekannt. Künftig festgesetzte Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Käufer, wobei Verkäufer im Innenverhältnis zum Käufer auf die Erstattung erbrachter Vorausleistungen verzichtet. Es ist Sache des Käufers, die darin liegende Abtretung der Gemeinde anzuzeigen.

5.

Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gehen auf den Käufer über am 1. Januar 1990.

Der Käufer ist über den Inhalt der Gemeinschaftsordnung und die bisherigen Beschlüsse der Eigentümerversammlungen unterrichtet. Der Notar hat darüber belehrt, daß diese dem jeweiligen Eigentümer gegenüber wirken. Der Käufer übernimmt auch die Rechte und Pflichten aus den sonstigen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer. Der Eintritt in diese Rechtsverhältnisse erfolgt mit dem Besitzübergang. Vom gleichen Zeitpunkt ab ist der Käufer auch zur Ausübung des Stimmrechtes in der Eigentümerversammlung befugt (ggfls.über den Verwalter) und übernimmt die Pflicht zur Zahlung des Hausgeldes.

Auf die mögliche Haftung des Käufers für derartige Leistungen für frühere Abrechnungszeiträume hat der Notar hingewiesen. Der Verkäufer hat den Käufer hiervon freizustellen, soweit es sich um fällige Rückstände oder Verbrauchskosten handelt. Beiträge für den laufenden Abrechnungszeitraum trägt der Käufer zeitanteilig. Die Beteiligten rechnen hierüber untereinander ab.

Die Rechte auf die angesammelte Instandhaltungsrücklage gelten als mitübertragen.

Eine Verwalterzustimmung zu diesem Vertrag ist nicht erforderlich.

Verwalter des Objektes ist Herr Fritz Roeder, Düsseldorfer Str. 22 in 4030 Ratingen.

Miet- und Pachtverhältnisse werden nicht übernommen.

6.

Die mit diesem Vertrag verbundenen Kosten und die Grunderwerbsteuer zahlt der Käufer.

7.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer zu je 1/2 Anteil.

Sie bewilligen und beantragen schon jetzt wieder die Löschung dieser Vormerkung mit der Anweisung an den Notar, die Löschung Zug um Zug mit dem vertragsgemäßen Eigentumswechsel zu veranlassen.

Der Notar hat darüber belehrt, inwieweit die Vormerkung nach ihrem grundbuchmäßigen Rang die Rechte des Käufers sichern kann.

Die Beteiligten stimmen der Löschung aller Belastungen (ggfls. an sämtlichen weiteren Mithaftstellen) nach Maßgabe der Gläubigerbewilligungen -und auch, soweit Selbstberechtigung vorliegt- zu, sofern diese Löschungen zum vertragsgemäßen Eigentumswechsel erforderlich sind.

Bewilligungen in dieser Urkunde gelten als vom Berechtigten abgegeben. Anträge werden nur namens des Kostenschuldners gestellt.

Der Notar wird ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und zurückzuziehen.

Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an dem vorbezeichneten Kaufobjekt auf den Käufer zu je 1/2 Anteil übergeht.

Die Eigentumsumschreibung soll jedoch erst bewilligt werden, wenn dem Notar die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen oder sichergestellt ist unter Auflagen, die mit der Umschreibung erfüllt werden können. Die Beteiligten verzichten daher auf ein eigenes Antragsrecht aus diesem Vertrage gegenüber dem Grundbuchamt und erteilen dem Notar, seinem Vertreter im Amt oder Nachfolger unter Befreiung von § 181 BGB Vollmacht - ohne Nachweispflicht im Außenverhältnis - die Umschreibung gemäß § 19 GBO zu bewilligen und zu beantragen.

8.

Über mögliche gesetzliche Vorkaufsrechte wurde belehrt.

Die Stadt Düsseldorf hat auf das Vorkaufsrecht bei Sondereigentum verzichtet und für diese Fälle ein generelles Zeugnis erteilt, das dem Grundbuchamt vorliegt. Hierauf wird Bezug genommen.

Alle erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten und sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

Der Notar hat darauf hingewiesen, daß

eine gesamtschuldnerische Haftung von Verkäufer und Käufer für Kosten und Steuern gesetzlich besteht,

alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieses Vertrages zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können,

der Eigentumswechsel - unabhängig vom Kaufpreiseingang - mit der Umschreibung im Grundbuch erfolgt, die erst nach Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beim Amtsgericht veranlaßt werden kann.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt durch Einsicht am 15.10.1990 feststellen lassen.

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

Diese mit der Urschrift wörtlich übereinstimmende

A U S F E R T I G U N G

wird hiermit

Frau Astrid Behrend, Sekretärin-Sachbearbeiterin,
geb. am 2. 11. 1960, wohnhaft Augustastraße 32
in 4000 Düsseldorf 30

erteilt.

Düsseldorf, den 07. 11. 1990

N o t a r