



Dr. Stefan Heimsoeth
Notar

Verhandelt zu Mönchengladbach am **10. Juli 2017**.

Vor

Dr. Stefan Heimsoeth
Notar in Mönchengladbach

erschieden:

1. **Marianne Schmitz** geborene Toebrick, geboren am 7. Mai 1938, wohnhaft Glockengasse 13 in 40668 Meerbusch,

im Folgenden auch „Veräußerer“ genannt,
2. deren Tochter **Susanne Fuchshofer** geborene Lüttgen, geboren am 22. September 1964, wohnhaft Zum Heidberg 14 in 40668 Meerbusch,

im Folgenden auch „Erwerber“ genannt.

Die Erschienenen wiesen sich dem Notar durch Vorlage ihrer Personalausweise aus.

Die Erschienenen erklären: Wir schließen den folgenden

Übertragungsvertrag.

I.

Vorbemerkung

1. Der Veräußerer ist im Grundbuch als Eigentümer des folgenden **Vertragsbesitzes** eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von **Lank Blatt 2646**

Wohnungseigentum, bestehend aus einem $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Lank

Flur 3 Nr. 583

Gebäude- und Freifläche, Glockengasse 13, 15
groß 277 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten im Erdgeschoss und Obergeschoss befindlichen, von der Straße aus rechts gelegenen Wohnung Glockengasse 15 nebst Garage.

2. Der Vertragsbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II

keine Belastung

Abteilung III

keine Belastung

3. Die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung ist nicht erforderlich.

4. Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen.
5. Nach Angabe des Veräußerers gehört kein weiterer, auf einem anderen Grundbuchblatt eingetragener Grundbesitz (etwa Stellplatz, Wegeanteil etc.) zum Vertragsbesitz.

II.

Übertragung

Der Veräußerer überträgt dem dies annehmenden Erwerber zu Alleineigentum den in Abschnitt I. näher beschriebenen Vertragsgrundbesitz mit allen Rechten und dem gesetzlichen Zubehör.

III.

Vorbehaltene Rechte, Gegenleistungen

1. Vorbehaltene Rechte

Nutzungsrechte und Gegenleistungen möchte der Veräußerer nicht vereinbart wissen.

2. Rückforderungsrecht

Der Erwerber und seine Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum sind gegenüber dem Veräußerer verpflichtet, den Vertragsbesitz zurückzuübertragen, wenn und soweit ein Rückforderungsgrund eintritt und die Rückforderung vertragsgemäß, d.h. binnen zwölf Monaten nach Kenntnis vom Rückforderungstatbestand und in notariell beglaubigter Form erklärt wird. Das Rückforderungsrecht ist nicht vererblich oder übertragbar und kann nicht durch einen gesetzlichen Vertreter oder sonstigen

Sachwalter, der mit Wirkung für fremde Vermögen Erklärungen abzugeben berechtigt ist, ausgeübt werden.

Ein Rückforderungsgrund tritt jeweils ein, sobald der jeweilige Eigentümer

- a) den Vertragsbesitz ganz oder teilweise ohne schriftliche Einwilligung des Veräußerers (bzw. seines gesetzlichen Vertreters oder Bevollmächtigten) veräußert oder sonst das Eigentum daran verliert, es in das Gesamtgut einer Gütergemeinschaft einbringt, belastet oder eingetragene Belastungen revaluiert,
- b) von Zwangsvollstreckung oder Zwangsverwaltung in den Grundbesitz betroffen ist, sofern die Maßnahme nicht binnen zwei Monaten aufgehoben wird,
- c) in Insolvenz fällt, die Eröffnung des Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder er die Vermögenserklärung abgibt,
- d) vor dem Berechtigten verstirbt,
- e) von seinem (künftigen) Ehegatte/Lebenspartner getrennt lebt im Sinne des § 1567 BGB oder Klage auf vorzeitigen Zugewinnausgleich erhoben wird, es sei denn, durch vertragliche Vereinbarung ist sichergestellt, dass der Vertragsbesitz im Rahmen des Zugewinn- bzw. Vermögensausgleiches nicht berücksichtigt wird, sondern allenfalls tatsächlich getätigte Investitionen oder Tilgungsleistungen zu erstatten sind,
- f) geschäftsunfähig wird.

Bei mehreren Eigentümern genügt der Eintritt der Bedingung bei einem von ihnen

Der Veräußerer hat die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Grundpfandrechte dinglich zu übernehmen, soweit sie im Rang vor der im Folgenden bestellten Auflassungsvormerkung eingetragen sind.

Aufwendungen aus dem Vermögen des Rückübertragungsverpflichteten werden – maximal jedoch bis zur Höhe der noch vorhandenen Zeitwerterhöhung – gegen Rechnungsnachweis erstattet bzw. durch Schuldübernahme abgegolten, soweit sie nicht nur der Erhaltung des Anwesens im derzeitigen Zustand, sondern dessen Verbesserung oder Erweiterung gedient haben. Im Übrigen erfolgt die Rückübertragung unentgeltlich, also insbesondere ohne Ausgleich für geleistete Dienste, wiederkehrende Leistungen, Tilgungen, geleistete Zinsen, Arbeitsleistungen, oder die gezogenen Nutzungen. Hilfsweise gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Rücktrittsrecht.

Die Kosten der Rückübertragung hat der Anspruchsberechtigte zu tragen. Mit Durchführung der Rückübertragung entfällt die ggf. angeordnete Anrechnung der Zuwendung auf den Pflichtteilsanspruch des heutigen Erwerbers (auflösende Bedingung).

Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs nach wirksamer Ausübung eines vorstehend eingeräumten Rückforderungsrechtes oder des gesetzlichen Widerrufs gem. § 530 BGB («grober Undank») bestellt hiermit jeder Erwerber zugunsten des vorgenannten Veräußerers eine Eigentumsvormerkung am Vertragsbesitz und bewilligt und beantragt deren Eintragung im Grundbuch. Die Vormerkung ist als Sicherungsmittel auflösend befristet. Sie erlischt mit dem Tod des Veräußerers.

Die Vormerkung erhält nächstfolgende Rangstelle.

IV.

Besitzübergang

Besitz, Nutzen, Lasten

Besitz, Nutzen, Lasten, Haftung, Verkehrssicherung und Gefahr gehen heute auf den Erwerber über.

2. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass sich der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer aus der Teilungserklärung samt Nachträgen sowie den bindenden Beschlüssen, Vereinbarungen und bisher geschlossenen Verträgen der Eigentümergemeinschaft ergeben und für den Erwerber zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung ohne weiteres verbindlich werden.

V.

Sonstige Vereinbarungen

1. Sachmängel

Der Erwerber übernimmt den Vertragsbesitz im gegenwärtigen, ihm bekannten Zustand. Rechte des Erwerbers wegen Mängeln sind (bis auf Fälle des Vorsatzes oder der Arglist) ausgeschlossen.

2. Rechte Dritter

- a) Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.
- b) Der Vertragsbesitz ist derzeit nicht vermietet oder verpachtet.
- c) Der Veräußerer tritt an den annehmenden Erwerber gegenüber der einwirkenden Bergwerksgesellschaft entstandene Bergschadensersatzansprüche mit Wirkung zum Eigentumsübergang ab.

3. Erklärungen für den Erbfall

Die Übertragung erfolgt in Anrechnung auf das gesetzliche Pflichtteilsrecht des Erwerbers nach dem Veräußerer unter Beachtung der vereinbarten Vorbehalte und Gegenleistungen, im Übrigen jedoch unentgeltlich im Wege vorweggenommener Erbfolge.

Zu einer Erbausgleichung ist der Erwerber nicht verpflichtet.

4. Kosten und Steuern, Wertangaben

Die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrags sowie etwa anfallende Steuern trägt der Erwerber.

Im Hinblick auf den Wert der Übertragung machen die Beteiligten folgende Angaben:

Der Verkehrswert des Vertragsbesitzes beträgt ca. 120.000,00 €.

VI.

Grundbucheklärungen, Vollzugsanweisungen

1. Auflassung

Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem veräußerten Grundbesitz auf den Erwerber übergeht. Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

2. Auflassungsvormerkung

Der Notar hat erläutert, dass eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch gegen anderweitige Veräußerung oder Belastung, Pfändung oder Insolvenz während der Abwicklungsphase dieses Vertrages schützen würde. Gleichwohl ver-

zichten die Beteiligten darauf, eine solche Vormerkung zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.

3. Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter und seinen Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder sachdienlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen. Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar weiterhin, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung oder Abwendung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

VII.

Hinweise des Notars

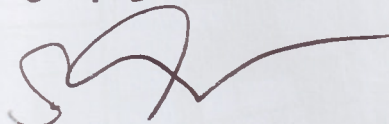
Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, im Übrigen über die rechtliche Tragweite der abgegebenen Erklärungen belehrt und abschließend auf folgendes besonders hingewiesen:

1. Das Eigentum geht mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.
2. Unabhängig von den rein schuldrechtlichen Vereinbarungen der Beteiligten in dieser Urkunde haften kraft Gesetzes der Vertragsbesitzer für Rückstände an öffentlichen Abgaben und Erschließungsbeiträgen, beide Vertragsteile für die Kosten als Gesamtschuldner und der Eigentümer für die Verpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.



3. Das gesetzliche Rückforderungsrecht wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB) und die Möglichkeiten einer Anfechtung durch Gläubiger oder für den Fall späterer Insolvenz des Schenkers sowie Pflichtteilsergänzungsansprüche können nicht abbedungen werden; auf diese – insbesondere die geltenden Fristen – wurde hingewiesen.
4. Es ist erforderlich, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden, damit die Wirksamkeit der Urkunde und aller Vereinbarungen gewährleistet ist.
5. Die Übertragung bisher betrieblich gehaltenen Grundbesitzes kann zur Besteuerung dadurch aufgelöster stiller Reserven führen.

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

M. Sarmir

 Reumann, Dr.



Anlage zur Urkunde Nummer 563 /2017 des
Notars Dr. Stefan Heimsoeth in Mönchengladbach
vom 10. Juli 2017. Vorgelegt und genehmigt.

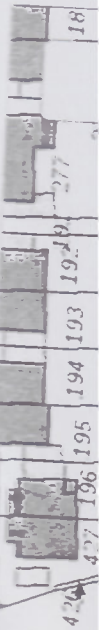
M. Schmidt

SD

Rusche, v.m.



Notariat Nordhessen
Nordhessen Westfalen



Hilfs

Geobasis-DE / BKG 2017
Niederrhein Westfalen



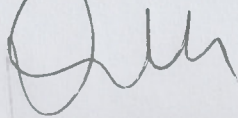
Ausfertigung

Ich beglaubige die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der mir vorliegenden Urschrift. Sie wird

Susanne Fuchshofer geborene Lüttgen, geboren am 22. September 1964, wohnhaft Zum Heidberg 14 in 40668 Meerbusch,

erteilt.

Mönchengladbach, den **19. Juli 2017**



Dr. Stefan Heimsoeth, Notar

