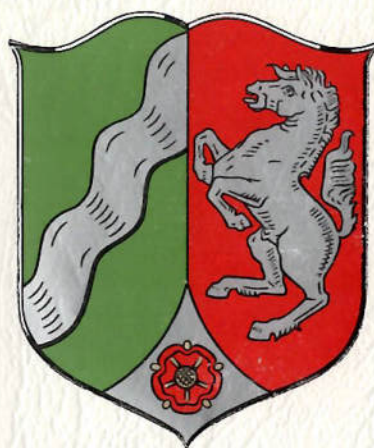




DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR
DÜSSELDORF

AUSFERTIGUNG



**Diese Ausfertigung, die mit
der Urschrift übereinstimmt, wird erteilt**

Frau Nicole Zwackhoven, Versicherungskauffrau,
geboren am 13.09.1969, wohnhaft Lemper Str. 13
in 45549 Sprockhövel,
Postanschrift: Carmenstr. 17 in 40668 Meerbusch.

Düsseldorf, den 12.03.1997

A stylized handwritten signature in blue ink.

Notar



DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR

POSTSTRASSE 24
40213 DÜSSELDORF
TELEFON (02 11) 13 48 48
FAX (02 11) 13 48 40

Verhandelt zu Düsseldorf am 06. März 1997.

Vor mir,

Dr. iur. Hans Joachim K i n d ,
Notar in Düsseldorf,

erschienen:

1. Herr Wolfgang Unbescheid, Betriebswirt, geboren am 29. Juli 1949, dienstansässig Europaring 60, 40878 Ratingen, hier handelnd aufgrund bislang unwiderrufen in Urschrift vorliegender Vollmacht vom 18. Dezember 1995 - UR.Nr. 1183/1995 des beurkundenden Notars - für die

im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 889 eingetragene Firma **"interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft** mit dem Sitz in Ratingen (Geschäftsanschrift: Europaring 60, 40878 Ratingen), diese wiederum handelnd
 - a) in eigenem Namen als **Verkäufer in Teil I** dieser Urkunde, nachstehend auch in **Teil I** dieser Urkunde **"Verkäufer"** genannt
 - b) aufgrund bislang unwiderrufen in Urschrift vorliegender Vollmacht vom 13. Dezember 1995 - UR.Nr. 1139/1995 des beurkundenden Notars - für die im Handelsregister des Amtsgerichts Neuss unter HR B 7.910 eingetragene Firma **"Wohn- und Büropark Lank GmbH"** mit dem Sitz in Meerbusch (Geschäftsanschrift: Rheinstraße 18 in 40668 Meerbusch), früher firmierend: Senioren-Wohnanlage Lank GmbH
- die **Wohn- und Büropark Lank GmbH** in **Teil II** dieser Urkunde

...

de als Verkäufer, nachstehend in Teil II dieser Urkunde "Verkäufer" genannt.

- c) aufgrund bislang unwiderrufen in Urschrift vorliegender Vollmacht in der Teilungserklärung vom 11. Dezember 1995, UR.Nr.1124/1995 des beurkundenden Notars - für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 887 eingetragene Firma **"TREUHOCH Bauträrgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft** mit dem Sitz in Ratingen (Geschäftsanschrift: Europaring 60, 40878 Ratingen)

- die **TREUHOCH Bauträrgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft** als erster Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft, zu dem das in Teil I dieser Urkunde verkaufte Wohnungseigentum gehört-

2. Frau Nicole Zwakhoven, Versicherungskauffrau, geboren am 13. September 1969, wohnhaft Lemper Straße 13 in 45549 Sprockhövel, Postanschrift: Carmenstr. 17 in 40668 Meerbusch, nach ihren Angaben ledig

-nachstehend auch "Käufer" genannt-.

Herr Unbescheid ist dem Notar von Person bekannt; Frau Zwakhoven wies sich dem Notar gegenüber aus durch Vorlage ihres Personalausweises Nr. 5155479066.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie angegeben:

I.

Kaufvertrag mit
der "interboden" Gesellschaft für Immobilien
und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft
mit dem Sitz in Ratingen als "Verkäufer"

...

Verkäufer und Käufer schließen folgenden

Wohnungseigentumskaufvertrag

§ 1

Bauvorhaben, Vorbemerkung

- 1.) Der Verkäufer plant in der Gemarkung Lank eine Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus vier Häusern mit insgesamt 34 Eigentumswohnungen zu errichten.
- 2.) Der zu bebauende Grundbesitz setzt sich zusammen aus den vereinigten Grundstücken Gemarkung Lank, Flur 5, Flurstücke

351, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm,
362, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm,
-zusammen groß 2.393 qm -,

und ist nunmehr nach Bildung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG eingetragen in den Grundbüchern von Lank Blätter 1435 bis 1468.

- 3.) Der Verkäufer hat das Eigentum an dem vorbeschriebenen Grundbesitz nach Vereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB auf der Grundlage der noch nicht amtlichen Aufteilungspläne und der Teilungserklärung gemäß § 8 WEG vom 11. Dezember 1995 - UR.- Nr. 1124 für 1995 des beurkundenden Notars- in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Vorgenannter Urkunde sind weiter beigelegt:

- a) der noch nicht amtliche Aufteilungsplan,
- b) der Verwaltervertrag, und das Benutzerhandbuch.

Die Teilungserklärung ist am 18. Dezember 1995 - UR.Nr. 1184/1995 des beurkundenden Notars- geändert worden.

...

Der Verkäufer hat ferner am 11. Dezember 1995
- UR.Nr. 1126/1995 des beurkundenden Notars - die Baubeschreibung niedergelegt.

Durch Urkunde vom 19. Januar 1996 - UR.Nr. 52/1996 des beurkundenden Notars - hat der Verkäufer die Identitätserklärung aufgrund der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Meerbusch vom 09.01.1996 - 63.00558/95 - B8 - beigefügten Pläne niedergelegt. Die Teilungserklärung ist zwischenzeitlich auch grundbuchmäßig vollzogen.

- 4.) Die vorgenannten Urkunden (Teilungserklärung mit Plänen und Verwaltervertrag, die Änderung, die Identitätserklärung sowie die Baubeschreibung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst amtlichen Aufteilungsplänen) werden im folgenden "Verweisungsurkunden" genannt. Die Verweisungsurkunden und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Meerbusch vom 09.01.1996 - 63.00558/95- B8- lagen bei der Beurkundung dieses Vertrages in Urschrift vor. Ihr Inhalt wird durch Verweisung auf sie und die ihr beigefügten Unterlagen zum Gegenstand dieses Vertrages gemacht.

Verkäufer und Käufer sind die Verweisungsurkunden mit ihren Anlagen bekannt. Beglaubigte Abschriften der Urkunden wurden ihnen vom Notar rechtzeitig ausgehändigt. Die amtlichen Aufteilungspläne wurden zwar nicht in beglaubigter Abschrift ausgehändigt, jedoch bei Beurkundung zur Durchsicht vorgelegt. Außerdem waren mit den amtlichen Aufteilungsplänen identische Pläne Anlage der Teilungserklärung, die der Käufer in beglaubigter Abschrift erhalten hat.

Die Beteiligten verzichten darauf, daß die Verweisungsurkunden verlesen oder dieser Niederschrift als Anlage beigefügt werden.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, daß der Inhalt der Verweisungsurkunden mit dem Abschluß dieses Vertra-

...

ges für sie verbindlich wird. Sofern in dieser Urkunde von "Aufteilungsplan" die Rede ist, sind damit die zur Abgeschlossenheitsbescheinigung gehörenden amtlichen Aufteilungspläne gemeint.

Die Verweisungsurkunden wurden ihrem wesentlichen Inhalt nach erörtert. Auf die Bedeutung der Sondernutzungsrechte hat der Notar hingewiesen.

Der Käufer übernimmt sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Verpflichtungen aus der Teilungserklärung, auch soweit sie nur schuldrechtliche Bedeutung haben, ab Besitzübergang und tritt zu diesem Zeitpunkt auch in den als Anlage 1 der Teilungserklärung genommenen Verwaltervertrag ein.

Er verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus der Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag sowie dem Benutzerhandbuch auf einen Rechtsnachfolger entsprechend zu übertragen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Übertragung auf weitere Rechtsnachfolger.

Die vom Verkäufer aufgrund eingangs genannter Vollmacht vertretene **TREUHOCH Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft** mit dem Sitz in Ratingen stimmt den Eintritt des Käufers in den Verwaltervertrag ab Besitzübergang zu.

- 5.) Der Verkäufer behält sich folgende Änderung von Teilungserklärung nebst Anlagen und Aufteilungsplan vor:

Änderung der Zahl der insgesamt vorhandenen Einheiten, Änderung der Aufteilung der einzelnen Einheiten, Änderung der Zuordnung von Keller- und Nebenräumen, Vereinigung mehrerer Einheiten zu einer Einheit, Unterteilung von Einheiten und/oder Vergrößerung und Verkleinerung der Einheiten, Änderung der Aufteilung der Räume innerhalb des Sondereigentums, Aufhebung, Teilung und/oder andere Zuordnung von Sondernutzungsrechten, Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum, Umwandlung von Sondernutzungsrechten in Sondereigentum,

...

Umwandlung von Teilen von Fluren, die nicht für den Mitgebrauch durch andere Wohnungseigentümer erforderlich sind, in Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümer, Einbau von Kaminzügen, Änderung der architektonischen Gestaltung, Änderung gemäß behördlichen Auflagen und Empfehlungen von Fachingenieuren, durch Änderung der Wohnflächen bedingte Änderung von Miteigentumsanteilen, Änderung der Person des Verwalters.

Der Käufer stimmt allen vorgesehenen Änderungen im vorbezeichneten Rahmen sowie etwa weiteren sachdienlichen Änderungen zu, gegebenenfalls auch in seiner Eigenschaft als Berechtigter der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung bzw. als künftiger Eigentümer.

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, vor dem beurkundenden Notar bzw. dessen amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger alle zur Änderung von Teilungserklärung nebst Anlagen und Aufteilungsplan sowie dadurch bedingter Änderung des Kaufvertrages erforderlich werdenden oder geeignet erscheinenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Er verpflichtet sich, seinen Finanzierungsgläubigern zur Auflage zu machen, den Änderungen ebenfalls zuzustimmen.

Bezüglich des vom Käufer erworbenen Sondereigentums nebst dem von ihm etwa erworbenen Sondernutzungsrecht bedürfen Änderungen hinsichtlich Lage, Größe und Bauausführung einschließlich Einbau von Kaminzügen dessen ausdrücklicher Zustimmung.

§ 2

Grundbuchstand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1454 verzeichneten Wohnungseigentums, bestehend aus einem

2.730/100.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

...

der Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke

351, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm,
362, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm,
- insgesamt groß 2.393 qm -,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller-
raum Nr. 20 des Aufteilungsplanes.

Aus dem Bestandsverzeichnis ist ersichtlich, daß bezüglich der
Terrassen Sondernutzungsrechte vereinbart sind.

2. Abteilung II des vorgenannten Grundbuchs weist derzeit folgen-
de Eintragungen aus:

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Verzicht auf die Errichtung einer nicht
naturnahen Einfriedung)

lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung ei-
ner Wege-, Grün- und Teichfläche).

3. Abteilung III des vorgenannten Grundbuchs weist als Eintragung
aus:

lfd. Nr. 1:

Globalgrundpfandrecht in Höhe von DM 5.000.000,-- für die Com-
merzbank Aktiengesellschaft Düsseldorf Zweigniederlassung der
Commerzbank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Frankfurt am
Main.

Mithaft besteht in den Blättern 1435-1438, 1440-1450, 1452,
1454-1457, 1460-1464, 1466-1468.

4. Dem Notar lag eine unbeglaubigte Grundbuchtabelle vom 5.3.1997
vor.

...

5. Die Eintragung der in Abteilung II unter lfd. Nrn. 1 und 2 genannten Dienstbarkeiten beruhen auf Teil I. und Teil V. der Urkunde Nr. 1565/1995 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld vom 11. Oktober 1995. Ins Grundbuch eingetragen werden möglicherweise noch weitere Grunddienstbarkeiten, die sich aus den vorgenannten Teilen I. und V. der Urkunde Nr. 1565/1995 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld ergeben. Dabei werden jedoch auch Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnungs- und Teileigentumsparzelle gem. Zif. II., III. und V. auf anderen Grundstücken zur Eintragung kommen.

Je eine beglaubigte Abschrift der vorgenannten Urkunde Nr. 1565/1995 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld vom 11.10.1995 sowie der darin in Bezug genommenen Urkunde vom 21.09.1995 - Urkunde Nr. 1474/1995 desselben Notars - sind dem Käufer ausgehändigt worden. Ihr Inhalt ist ihm bekannt. Er verzichtet deshalb auf die Verlesung und Beifügung der in Bezug genommenen Urkunden zu dieser Niederschrift.

Ferner wird/werden noch eingetragen Globalgrundpfandrecht(e) zur Finanzierung des Ankaufes und der Errichtung des Bauvorhabens durch den Verkäufer. Ein solches Grundpfandrecht ist bereits durch Urkunde vom 06. März 1996 - UR.Nr. 181 für 1996 des Notars Dr. Kind in Düsseldorf - bewilligt und beantragt worden. Das Grundpfandrecht ist auch bereits in Abteilung III unter lfd. Nr. 1 des vorgenannten Grundbuchs eingetragen.

§ 3

Kaufgegenstand

Der Verkäufer verkauft zu Eigentum dem dies annehmenden Käufer das vorstehend in § 2 näher beschriebene Wohnungseigentum nebst allen gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör und mit der Verpflichtung zur Errichtung dieser Einheit gem. § 4 dieser Urkunde.

...

Die Wohnung hat eine Hauptnutzfläche (Wohnfläche) von ca. 75,61 qm.

Das Wohnungseigentum wird nachstehend auch "Kaufgegenstand" bezeichnet.

§ 4

Herstellung des Gebäudes, der Straße Bauausführung, Sonderwünsche, Eigenleistungen

1.) Bauverpflichtung

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk sowie die sonstigen Anlagen einschließlich Hausanschlüssen nach den einschlägigen DIN-Normen schlüsselfertig zu errichten.

Die geplante Straße einschließlich aller Erschließungsanlagen ist vom Verkäufer zu errichten.

2.) Bauausführung, Sonderwünsche, Eigenleistungen

2. a) Bauausführung

2. a)a) Bauausführung und Bauausstattung haben gemäß der vorstehend zu § 1 Ziffer 3) genannten Baubeschreibungs-urkunde sowie der als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung genommenen amtlichen Aufteilungsplänen zu erfolgen. Bei Widersprüchen zwischen Baubeschreibung und Bauplänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Abweichend von der Baubeschreibung wird jedoch vereinbart:

a) Die Treppenstufen und Podeste im Treppenhaus erhalten Fliesen anstatt Werksteinbelag.

b) Das Wohn- und Schlafzimmer erhält Laminat (Farbe: Buche) statt Teppichboden.

...

- c) Der Bereich oberhalb des Luftraums der Galerie erhält ein elektrisch betriebenes Velux-Fenster mit einer elektrisch-betriebenen Rollade.
- d) Vom Wohnzimmer zur Galerie wird eine Stahlunterkonstruktionstreppe (ca. 0,70 m Breite) mit ca. 14 Holzstufen (Buche) und Holzhandlauf anstatt der bereits eingebauten Raumsparstreppe eingebaut, wobei durch die veränderte Treppensituation kein Wertausgleich stattfindet hinsichtlich einer eventuellen geringeren Wohnfläche.

Im übrigen gilt zur Baubeschreibung:

Behördlich angeordnete oder technisch notwendige Änderungen bleiben ohne Zustimmung des Käufers vorbehalten, soweit sie zumutbar sind, insbesondere den Wert des Kaufgegenstandes nicht mindern und dessen Nutzungsmöglichkeit nicht wesentlich verändern.

Im übrigen können anstelle der in der Baubeschreibung und den Bauplänen aufgeführten Leistungen, insbesondere hinsichtlich der Ausstattungsgegenstände, gleichwertige andere Leistungen erbracht werden, wenn dies keine bauliche Verschlechterung mit sich bringt.

Soweit in der Baubeschreibung Leistungen allgemein beschrieben werden, bestimmt der Verkäufer die näheren Einzelheiten unter Berücksichtigung des heute üblichen Baustandards und der Qualität der sonstigen in der Baubeschreibung beschriebenen Leistungen.

2. a)b) Soweit gemäß Baubeschreibung der Käufer zwischen verschiedenen Materialien oder Ausführungen auswählen darf, hat er diese Auswahl unmittelbar bei dem betreffenden Unternehmer zu treffen. Trifft er die Aus-

...

wahl nicht bis zu dem im Hinblick auf die geordnete Baudurchführung erforderlichen Zeitpunkt, der ihm vom Verkäufer mitgeteilt wird, nimmt der Verkäufer die Auswahl vor.

2. b) Sonderwünsche, Eigenleistungen

2. b)a) Abweichungen über den zur Auswahl angebotenen Umfang hinaus sowie sonstige Sonderwünsche sind rechtzeitig zwischen Käufer und dem betreffenden Unternehmer zu vereinbaren. Sie bedürfen der Zustimmung des Verkäufers, es sei denn, durch sie wird keine zeitliche oder bauliche Änderung der Bauerrichtung verursacht.

Insoweit wird unter entsprechender Teilaufhebung des zwischen Verkäufer und Käufer bestehenden Vertrages ein entsprechender Vertrag zwischen Käufer und dem betreffenden Unternehmer geschlossen. Zwischen Unternehmer und Käufer werden jedoch unmittelbar nur die Mehr- oder Minderkosten gegenüber der zwischen Verkäufer und Unternehmer vereinbarten Gegenleistung abgerechnet.

Der Verkäufer zahlt diese Gegenleistung an den Unternehmer. Der Käufer bleibt zur Zahlung des vollen Kaufpreises an den Verkäufer verpflichtet. Es ist deshalb mit dem Unternehmer zu vereinbaren, daß der Käufer nur zur Zahlung der gegebenenfalls anfallenden Mehrkosten verpflichtet ist.

Etwa erforderliche zusätzliche Leistungen bei der Vorbereitung oder Durchführung von Sonderwünschen (z.B. Planungsarbeiten) werden ausschließlich vom Verkäufer erbracht oder veranlaßt.

2. b)b) Eigenleistungen des Käufers können nur berücksichtigt werden, wenn sie eine der folgenden Leistungen am

...

Sondereigentum, nämlich Maler- und Anstreicherarbeiten, Plattierungen und Fußbodenoberbeläge, insgesamt umfassen.

Eigenleistungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verkäufers und sind ihm möglichst frühzeitig, spätestens drei Wochen vor Beginn des durch sie betroffenen Gewerkes, vorzulegen.

Eigenleistungen des Käufers werden vom Verkäufer bei der Kaufpreisrate gutgeschrieben, deren Fälligkeit der Fertigstellung der jeweiligen Eigenleistung nachfolgt. Die Höhe der Gutschrift ist vor Genehmigung der Eigenleistung einvernehmlich festzulegen. Der Kaufpreis gemäß § 5 verringert sich entsprechend. Die Teilbeträge gemäß § 6 sind vom nicht verringerten Ausgangskaufpreis zu berechnen.

Vor Beginn der Eigenleistungen ist eine (Teil-) Abnahme der vom Verkäufer bis dahin erbrachten Leistungen durchzuführen. Der Käufer muß auf Mängel hinweisen, die den Eigenleistungen vorausgegangen sind.

Die (Teil-) Abnahme gilt als erfolgt, wenn der Käufer mit der Durchführung der Eigenleistungen vor Abnahme beginnt.

2. b)c) Sonderwünsche und Eigenleistungen können nur im Rahmen der Baugenehmigung und einer geordneten Baudurchführung berücksichtigt werden. Für aufgrund von Sonderwünschen oder Eigenleistungen eintretende Verzögerungen haftet der Käufer unabhängig von der Zustimmung des Verkäufers. Für Sonderwünsche und Eigenleistungen übernimmt der Verkäufer nicht die Bauüberwachung und die Bauleitung.

Der Käufer hat bezüglich Sonderwünsche und Eigenlei-

...

stungen die für die Abnahme erforderlichen Bescheinigungen, z. B. Fachbauleiterbescheinigung, zu beschaffen.

Arbeitsaufwand des Verkäufers in Zusammenhang mit der vom Käufer vorzunehmenden Auswahl, Sonderwünschen und Eigenleistungen -einschließlich Besprechungstermin und etwaigen technischen Arbeiten- ist bis zu einem Zeitaufwand von drei Stunden im Kaufpreis enthalten. Ein darüber hinausgehender Zeitaufwand ist vom Käufer mit DM 135,-- je Stunde zuzüglich Umsatzsteuer zu vergüten.

3.) Fertigstellung

Die Baugenehmigung wurde am 18.12.1995 von der Stadt Meerbusch - 63.00415/95-B2- erteilt.

Der Verkäufer wird das Wohnungseigentum nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erstellen. Die Fertigstellung hat bis zum 30. Juni 1997 zu erfolgen.

Der Verkäufer hat bereits mit dem Bau begonnen.

Der Fertigstellungstermin verschiebt sich um die aufgrund von Sonderwünschen und Eigenleistungen des Käufers eintretenden Verzögerungen und um den Zeitraum, in dem dem Verkäufer durch Streik, Aussperrung, Schlechtwetterperioden oder durch andere von ihm nicht zu vertretende Umstände die Fertigstellung unmöglich ist.

Zum Ersatz entgangenen Gewinns ist der Verkäufer nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit verpflichtet.

4.) Betreten der Baustelle

...

Das Betreten der Baustelle durch den Käufer geschieht auf eigene Gefahr, Versicherungsschutz besteht nicht. Die Anweisungen der Bauleitung sind zu beachten.

Der Käufer ist nicht berechtigt, den auf der Baustelle tätigen Unternehmen Weisungen zu erteilen.

§ 5

Kaufpreis

- 1.) Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand gemäß § 3 beträgt insgesamt DM 338.200,-- -in Worten dreihundertachtunddreißigtausendzweihundert Deutsche Mark-.
- 2.) Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfaßt jedoch nicht die Notarkosten, Aufwendungen des Käufers für die Finanzierung seines Kaufpreises einschließlich der Absicherung, Gerichtsgebühren und Grunderwerbsteuer, auch nicht Mehrkosten für Eigenleistungen und Sonderwünsche, sowie etwaige Veränderungen infolge Erhöhung der Umsatzsteuer.

§ 6

Kaufpreisfälligkeit

- 1.) Der gesamte Kaufpreis ist unter Berücksichtigung der Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung vorbehaltlich der nachstehenden Vereinbarungen zu Ziffer 3) gemäß dem Baufortschritt in folgenden Teilbeträgen fällig:
 - a) 30 % = 101.460,-- DM
nach Erteilung der Baugenehmigung und Beginn der Erdarbeiten,
 - b) 28 % = 94.696,-- DM
nach Rohbaufertigstellung,

...

- c) 17,5 % = 59.185,-- DM
nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- d) 10,5 % = 35.511,-- DM
nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten, ausgenommen Türblätter,
- e) 10,5 % = 35.511,-- DM
nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- f) 3,5 % = 11.837,-- DM
nach vollständiger Fertigstellung.

Der für die Raten zu a) - c) erforderliche Baufortschritt ist derzeit bereits erreicht, wovon der Käufer sich überzeugt hat.

Die vorgenannten Kaufpreiskraten werden jeweils fällig innerhalb von acht Tagen, nachdem der entsprechende Bautenstand erreicht ist und dem Käufer hierüber eine schriftliche Mitteilung des Verkäufers übersandt wird.

Im Fall einer Erhöhung der Umsatzsteuer über 15 % erhöhen sich die Kaufpreiskraten, die nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um die dem Verkäufer durch die Steuererhöhung entsprechenden Mehrkosten für die Leistungen, auf die sich die betreffende Kaufpreiskrate bezieht, höchstens jedoch um den Prozentsatz der Steuererhöhung, berechnet von der betreffenden Kaufpreiskrate. Dies gilt jedoch nicht für die erste Kaufpreiskrate und sonstige etwa vor Ablauf von vier Monaten fällige Kaufpreiskraten.

2.) Zur Klarstellung der Fälligkeitsbedingungen wird weiterhin folgendes vereinbart:

2. a) Der Kaufgegenstand ist dann bezugsfertig, wenn der Bau so-

...

weit fortgeschritten ist, daß den Bewohnern der Bezug zugemutet werden kann. Die amtliche Gebrauchsabnahme -Erteilung des Schlußabnahmescheins- ist hierfür nicht maßgebend.

Restarbeiten, die nicht so schwerwiegend sind, daß sie die Bezugsfertigkeit ausschließen, Sachmängel, sowie noch ausstehende Arbeiten an Außenanlagen, an Sonderwunsch- oder Eigenleistungen des Käufers hindern den Eintritt der diesbezüglichen Zahlungsvoraussetzungen nicht. Die Verpflichtung des Verkäufers, die von ihm zu erbringenden Arbeiten unverzüglich nachholen zu lassen, bleibt unberührt.

Die Fertigstellung der übrigen Sondereigentumseinheiten und/oder des Gemeinschaftseigentums ist nicht Voraussetzung für die Bezugsfertigkeit des Kaufobjektes.

Insbesondere die Herstellung der Außenanlagen mit Ausnahme der Zugänge ist nicht Voraussetzung für die Erklärung der Bezugsfertigkeit. Zugangswege, Flure, Treppenhäuser sowie zur Nutzung erforderliche Gemeinschaftsanlagen müssen jedoch soweit erstellt sein, daß ihre Benutzung dem Käufer zumutbar ist.

2. b) Der Kaufgegenstand ist dann vollständig fertiggestellt, wenn alle vertragsgemäß vereinbarten Leistungen erbracht sind, also auch die Außenanlagen erstellt sowie die einvernehmlich im Abnahmeprotokoll oder durch den Schiedsgutachter festgelegten Restarbeiten erledigt sind. Stehen nur noch unbedeutende Restarbeiten aus, insbesondere solche, die der Verkäufer aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht unverzüglich erledigen kann, so steht dies der Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate - mit Ausnahme eines für die Ausführung der genannten Arbeiten erforderlichen angemessenen Restbetrages - nicht entgegen. Die Höhe des Betrages wird zweckmäßigerweise bei der Abnahme festgelegt.

...

- 3.) Die einzelnen Kaufpreistraten werden frühestens fällig am **20. April 1997**, ferner nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach Aufgabe einer Mitteilung des beurkundenden Notars zur Post (Einschreiben/Rückschein) an den Käufer an dessen dem beurkundenden Notar zuletzt von ihm schriftlich mitgeteilte Anschrift, daß:
3. a) ihm alle zur Wirksamkeit und Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
- b) die Eintragung der nachbewilligten Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers erfolgt ist,
- c) dem Notar die Löschungsunterlagen nicht übernommener Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs auflagenfrei vorliegen,
- d) dem Notar bzgl. etwa eingetragener Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs wenigstens Freigabeverpflichtungserklärungen der Gläubiger nicht übernommener Grundpfandrechte entsprechend den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung vorliegen, wobei eine Abschrift dieser Freigabeverpflichtungserklärungen dem Käufer spätestens mit der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung zu übersenden ist.

Die Baugenehmigung wurde am 18.12.1995 von der Stadt Meerbusch - 63.00415/95-B2- erteilt.

Der Verkäufer kann die in § 6 Zif. 1 genannten Raten auch vor Vorliegen der vorgenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen - nicht jedoch vor dem 20.04.1997 bei entsprechendem Baufortschritt fällig stellen, wenn er dem Käufer für die entsprechenden Kaufpreistraten eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer großen deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit in Höhe der jeweils fällig gestellten Rate

...

zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte in Falle des Scheiterns dieses Vertrages übergibt. Der Käufer hat die Bürgschaft zurückzugeben, wenn der von ihm angezahlte Betrag nach vorstehender Fälligkeitsregelung auch ohne Bürgschaft fällig ist.

- 4.) Im Falle des Verzuges ist der Käufer verpflichtet, den jeweils offenen Kaufpreis mit 12,5 % jährlich zu verzinsen, ohne daß hierin eine Stundung erblickt werden kann.

Der Nachweis eines niedrigeren oder höheren Schadens bleibt vorbehalten.

- 5.) Die Zahlung des Kaufpreises hat zu erfolgen auf das Bausonderkonto des Bauträgers bei der Commerzbank AG Filiale Ratingen (BLZ 300 400 00), Konto-Nr. 8396822.

- 6.) Der Käufer - mehrere Käufer als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen - wegen des Bestimmtheitsgrundsatzes ab heute - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ist gestattet, wenn die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und die Erreichung des Baufortschritts dem beurkundenden Notar durch den Käufer und den Schiedsgutachter gem. § 10 dieser Urkunde bestätigt worden ist. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

§ 7

Belastungsvollmacht

Der Verkäufer gestattet es dem Käufer, den Kaufgegenstand auch schon vor Eigentumsumschreibung als Pfandobjekt zu Finanzierungszwecken zu belasten und verpflichtet sich deshalb, an der

...

Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten mitzuwirken, wenn im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung nachstehende Sicherheiten beachtet werden. Hierzu dient nachstehende Vollmacht.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, den Kaufgegenstand oder Teile davon mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mit beliebigen Zins- und Zahlungsbedingungen einschließlich der Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung zu belasten und deren Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen.

Die Vollmacht gilt jedoch nur für die Bestellung von Grundpfandrechten, die von dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger beurkundet oder der Unterschrift nach beglaubigt werden.

Der beurkundende Notar darf Beurkundungen aufgrund der Vollmacht nur vornehmen, wenn folgende von den Beteiligten bereits hiermit getroffene Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers entsprechend den Vereinbarungen in diesem Kaufvertrag geleistet hat. Sollte das Grundpfandrecht zurückzugewähren sein, so kann nur seine Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst ab Eigentumumschreibung, jedoch schon vorher, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist oder so auf Anderkonto des beurkundenden Notars hinterlegt ist, daß dieser nach Maßgabe dieses Vertrages hiervon uneingeschränkt Gebrauch machen kann. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

...

Bis zur vollständigen vertragsgemäßen Kaufpreiszahlung bzw. Kaufpreishinterlegung sind Zahlungen nur nach Maßgabe der Vereinbarung in diesem Kaufvertrag oder nach diesbezüglicher Weisung des beurkundenden Notars zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d) Fortbestand des Grundpfandrechtes

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte oder Rückgewähransprüche, die mit ihm zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Falle ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer - auf mehrere Käufer wie in § 3 angegeben - übertragen.

§ 8

A b n a h m e

- 1.) Nach Bezugsfertigkeit -ggfls. ohne vom Käufer zu erbringende Eigenleistungen- findet ein Termin zum Zwecke der Besichtigung und der Abnahme des Kaufgegenstandes statt.
- 2.) Der Verkäufer wird dem Käufer den Termin mindestens zwei Wochen vorher mitteilen.
- 3.) Nimmt der Käufer trotz wiederholter - unter Fristsetzung von mindestens zwei Wochen erfolgter -Aufforderung des Verkäufers den Kaufgegenstand schuldhaft nicht ab, gilt die Abnahme mit Ablauf dieser Frist als erfolgt. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer bei Fristsetzung erneut auf diese Folge hinzuweisen.

...

- 4.) Über das Ergebnis der Besichtigung ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen. In dieses werden alle etwa noch ausstehenden Leistungen und sichtbaren Mängel aufgenommen.
- 5.) Die im Protokoll aufgeführten Restarbeiten und Mängel hat der Verkäufer unverzüglich zu erledigen.
- 6.) Die Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach vollständiger Fertigstellung an die Wohnungseigentümergeinschaft.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft einen Beirat bestellt, erfolgt die Übergabe an diesen; der Käufer bevollmächtigt sämtliche Mitglieder dieses Beirates, die Abnahme auch für und gegen ihn durchzuführen.

Besteht kein Beirat, haben sämtliche Käufer jedoch Bevollmächtigte für die Abnahme bestellt oder nehmen sie selbst an der Abnahme teil, so erfolgt die Übergabe an die Käufer.

Falls weder ein Verwaltungsbeirat vorhanden ist noch sämtliche Käufer selbst oder durch Bevollmächtigte an der Übergabe teilnehmen, erfolgt die Übergabe an den Verwalter; der Verwalter hat zur Übergabe zwei Wohnungseigentümer seiner Wahl beizuziehen.

§ 9

Gewährleistung

- 1.) Für Mängel aus der geschuldeten Herstellung des Bauwerkes - sowohl bei Abnahme festgestellter als auch später auftretender - haftet der Verkäufer nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Für Schäden, die auf natürlichem Verschleiß, Überbeanspruchung, unsachgemäßer Behandlung, nicht fachgerechter Verände-

...

rung oder Beschädigung durch Dritte oder auf nicht fachgerechter, unzureichender oder gänzlich unterlassener Pflege oder Wartung beruhen, sowie für äußerst geringfügige Mängel wird keine Gewährleistung übernommen. Zur fachgerechten Wartung gehören regelmäßige Pflege (Anstreichen) von Holzteilen gemäß den Herstellerrichtlinien sowie der Abschluß von sachgerechten Wartungsverträgen für technische Anlagen.

Für offensichtliche Mängel wird nicht gehaftet, wenn diese nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Auftreten schriftlich angezeigt werden.

Rügt der Käufer zu Unrecht einen Mangel, hat er dem Verkäufer die dadurch bedingten Aufwendungen zu erstatten.

- 2.) Der Verkäufer haftet auf Schadensersatz - auch im Falle der sogenannten positiven Vertragsverletzung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht, wenn eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft fehlt. Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) wird, soweit zulässig, ausgeschlossen.
- 3.) Der Verkäufer übernimmt für Eigenleistungen und Sonderwünsche keine Gewährleistung. Das gilt nicht für zusätzliche Leistungen des Verkäufers bei der Vorbereitung und Durchführung (z.-B. Planungsarbeiten).
- 4.) Die in Ziffern 1.) bis 3.) genannten Ansprüche des Käufers verjähren spätestens fünf Jahre ab Abnahme, sofern das Gesetz keine kürzere Verjährungsfrist vorsieht. Für bewegliche Sachen, auch eingebaute, wird, soweit zulässig, eine Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Abnahme vereinbart.
- 5.) Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks, jedoch für die Freiheit von Altlasten. Die vorstehenden Vereinbarungen betreffend Mängel am Gebäude bleiben unberührt. Abweichungen von bis zu +/- 3

...

% von der angegebenen Wohnfläche bewirken keine Kaufpreisänderung und begründen keine Gewährleistungsansprüche.

- 6.) Der Verkäufer tritt die ihm zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die am Bau beteiligten Unternehmen, Handwerker, Architekten und Ingenieure an den Käufer unter der aufschiebenden Bedingung ab, daß von dem Verkäufer keine Gewährleistung zu erlangen ist.

§ 10

Schiedsgutachter

Bei fehlender Einigung der Parteien über

- a) die nähere oder abweichende Bestimmung der Leistung des Verkäufers nach § 4 Ziffer 2),
- b) das Vorliegen der einzelnen Bautenstände gemäß § 6 Ziffer 1),
- c) das Vorliegen noch zu erledigender Restarbeiten und /oder Mängel oder deren Erledigung bzw. Beseitigung,
- d) ein Fehlschlagen der Nachbesserung durch den Verkäufer, oder
- e) die Voraussetzungen von § 6 Ziffer 2) b) 2. Satz (unbedeutende Restarbeiten) und die Höhe des zu deren Ausführung erforderlichen angemessenen Betrages,

entscheidet darüber, soweit zulässig, als Schiedsgutachter verbindlich für beide Parteien ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender, öffentlich vereidigter Bausachverständiger. Der Sachverständige hat auch über die Verteilung der durch seine Inanspruchnahme entstehenden Kosten zu entscheiden und hierbei zu berücksichtigen, wie weit die Meinungen der Beteiligten von dem von ihm festgestellten Tatbestand abweichen.

...

§ 11

Übergabe

- 1.) a) Übergabe und Bezugsfreigabe des Kaufgegenstandes erfolgen nach Wahl des Verkäufers entweder zugleich mit der Abnahme oder, sofern dies unverzüglich erfolgt, nach teilweiser oder völliger Erledigung der Restarbeiten oder Mängelbeseitigung.
- 1.) b) Der Verkäufer ist zur Übergabe und Bezugsfreigabe erst nach Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisteilbeträge nebst Zinsen verpflichtet.
- 2.) Mit der Übergabe gehen Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr bezüglich des Kaufgegenstandes auf den Käufer über einschließlich der sich aus der Teilungerklärung ergebenden Zahlungsverpflichtungen. Versicherungsansprüche wegen nach Gefahrübergang eintretender Schäden tritt der Verkäufer dem Käufer hiermit ab.

§ 12

Nachbarschaftliche Bindungen,
Dienstbarkeiten, Baulasten

- 1.a) Die bereits im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sowie nach dieser Urkunde zur Eintragung kommende Dienstbarkeiten oder Reallasten werden übernommen.
- b) Der Käufer verpflichtet sich, die Benutzung des Grundbesitzes oder von Teilen desselben zur Sicherung der Entwässerung des Nachbargrundstückes sowie für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (zum Beispiel Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- und Fernsprechleitungen), die Errichtung von Gemeinschaftsantennen für Rundfunk und Fernsehen beziehungsweise die Verlegung von Leitungen für Kabelfernsehen sowie für

...

sonstige Maßnahmen im Interesse und im Rahmen der gesamten Planung zu dulden. Auf Verlangen eines Berechtigten ist der Käufer verpflichtet, alle zur Eintragung von Dienstbarkeiten oder Baulasten über diese Verpflichtungen notwendigen Erklärungen auf Kosten des die Eintragung verlangenden Berechtigten abzugeben.

- 2.) Der Käufer verpflichtet sich ferner, den Antennenmietvertrag beziehungsweise den Mietvertrag für das Kabelfernsehen mit den errichtenden Unternehmen nach Vorlage unverzüglich abzuschließen und eine Dienstbarkeit, die von dem Unternehmen zur Verlegung und Unterhaltung der Antennen- oder Kabelfernsehanlage verlangt wird, zu bestellen. Er bevollmächtigt unwiderruflich den Verkäufer, vor Umschreibung der Eigentums-einheit auf ihn die Eintragung der erwähnten Dienstbarkeit im Grundbuch mit Vorrang vor der zu seinen Gunsten dann eingetragenen Eigentumsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.
- 3.) In der gleichen Weise wird der Verkäufer bevollmächtigt, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für Versorgungsunternehmen zur Sicherung der Rechte zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (zum Beispiel Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- und Fernsprechleitungen) im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.
- 4.) Für den Fall, daß zur Durchführung des Bauvorhabens aufgrund behördlicher Auflagen Baulasten in das Baulastenverzeichnis der Stadt Meerbusch eingetragen werden müssen, bevollmächtigt der Käufer darüber hinaus den Verkäufer, diese Eintragung zu veranlassen. Nach Übernahme der entsprechenden Baulast ist dem Käufer der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis auszuhändigen.

Etwaige Baulasten und Eintragungen in der Denkmalliste übernimmt der Käufer. Zu Lasten u.a. des Kaufgrundstücks ist die Baulast Nr. 915 eingetragen. Eine Kopie des diesbezüglichen

...

Baulastenverzeichnisses wird als Anlage 1 zu dieser Urkunde genommen und vom Käufer übernommen.

Der Verkäufer versichert, daß u.a. zugunsten der Besucher und Benutzer des Kaufgrundstücks eine Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke 346 und 347 zur jederzeitigen Verfügungstellung von Pflichtstellplätzen im Sinne von § 47 BauO NW einschließlich der notwendigen Zufahrt, in der von diesem auf dem vorgenannten Grundstück geplanten Tiefgarage als Baulast im Baulastenverzeichnis unter Nr. 929 eingetragen ist.

Der Verkäufer versichert, daß weitere Baulasten nicht vorhanden sind. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis und die Denkmalliste selbst einzusehen.

§ 13

Belastungen des Kaufgegenstandes, Anliegerkosten

- 1.) Der Käufer übernimmt die in § 2 Zif. 5 erwähnten noch zur Eintragung kommenden bzw. die bereits in Abteilung II unter lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Dienstbarkeiten sowie etwaige im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen.

Der Käufer verpflichtet sich, aus nachbarrechtlichen Gründen, aus behördlichen Auflagen oder für Versorgungsunternehmen noch einzutragende Dienstbarkeiten und Baulasten zu bestellen bzw. zu übernehmen, sowie seinen Finanzierungsgläubigern zur Auflage zu machen, diesen Rechten den Vorrang einzuräumen.

- 2.) Der Verkäufer haftet für die Freiheit von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen, Beschränkungen, Zinsen, Steuern und Abgaben. Dies gilt nicht für gesetzliche Vorkaufsrechte und Verfügungs-/Verän-

...

derungsbeschränkungen.

- 3.) Der Verkäufer trägt sämtliche Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten (Ausbau- und Anschlußbeiträge sowie Kostenersatz für Haus- und Grundstücksanschlüsse) für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nach dem bei Bezugsfertigkeit verbindlichen Planungszustand der Gemeinde, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und der Zustellung des Beitragsbescheids. Die übrigen Anliegerkosten trägt der Käufer. Auf die Möglichkeit der Haftung des Käufers nach öffentlichem Recht als künftiger Eigentümer für die Kosten, die nach dieser Vereinbarung der Verkäufer zu tragen hat, wurde hingewiesen.

Der Verkäufer tritt hiermit unter der aufschiebenden Bedingung der Eigentumsumschreibung seine gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus eigenem oder abgetretenen Recht gegen die Gemeinde auf Rückerstattung von erbrachten Vorausleistungen an den Käufer ab, soweit Anliegerkosten nach der vorstehenden Vereinbarung vom Verkäufer zu tragen sind. Der Käufer wird die Abtretung der Gemeinde selbst anzeigen.

- 4.) Der Käufer übernimmt die dinglichen und schuldrechtlichen Verpflichtungen aus der Teilungserklärung.

§ 14

Kosten, Grunderwerbsteuer

Der Käufer trägt die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und die Grunderwerbsteuer mit Ausnahme der Kosten der vertragsgemäßen Lastenfreistellung, die der Verkäufer trägt.

Der Käufer trägt auch miteigentumsanteilig die Notarkosten für die vom beurkundenden Notar beurkundete Teilungserklärung nebst erforderlichen Nachtragsurkunden sowie für die Baubeschreibung.

...

Auf die gesamtschuldnerische Kostenhaftung hat der Notar hingewiesen.

§ 15
Rücktritt

- 1.) Die Voraussetzungen, unter denen eine Vertragspartei einseitig von diesem Vertrag zurücktreten kann, richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Im Fall des Zahlungsverzuges ist eine Nachfrist von vier Wochen zu setzen. § 454 BGB wird vorsorglich abbedungen.

Der Käufer bevollmächtigt, ohne daß diese hierdurch verpflichtet werden, unwiderruflich den beurkundenden Notar, seinen Vertreter oder Amtsnachfolger, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Eigentumsvormerkung zu bewilligen, wenn der Käufer innerhalb von einem Monat nach Aufgabe einer diesbezüglichen Aufforderung des Notars an die dem Notar zuletzt mitgeteilte Anschrift des Käufers zur Post, diesem nicht nachweist, daß er bis zur Rücktrittserklärung des Verkäufers seiner Kaufpreiszahlungsverpflichtung nachgekommen ist und darüber hinaus etwa geleistete Kaufpreisteilbeträge abzüglich der nachvereinbarten Schadenspauschale in Höhe von 5 % des Kaufpreises an den Käufer zurückgezahlt sind oder auf einem Anderkonto des beurkundenden Notars zwecks Ablösung von Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers, im übrigen zur Auszahlung an den Käufer, hinterlegt sind.

Das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen muß dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen werden.

- 2.) Im Falle des Rücktritts gilt folgendes:

- 2.a) Die durch den Kaufvertrag und die Rückabwicklung entstandenen bzw. entstehenden Kosten und Steuern trägt der Vertragspartner, der den Rücktritt zu vertreten hat.

...

- 2.b) Der Vertragspartner, der den Rücktritt zu vertreten hat, hat dem anderen Vertragsteil auch den darüber hinausgehenden Schaden zu ersetzen. Er hat hierfür einen Betrag von pauschal 5 % des Kaufpreises zu zahlen. Der Nachweis eines niedrigeren oder höheren Schadens bleibt vorbehalten.
- 2.c) Im übrigen richten sich die Rücktrittsfolgen nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 3.) Erfüllt der Verkäufer seine Verpflichtungen nicht, kann es zweckmäßig sein, daß der Käufer statt des Rücktritts die Kündigung der noch nicht erbrachten Bauleistungen erklärt.

§ 16

Mehrere Personen als Käufer, Rechtsnachfolger

- 1.) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, sind mehrere Personen als Käufer hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag Gesamtgläubiger und Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich wechselseitig dem Verkäufer gegenüber unwiderruflich zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen.
- 2.) Der Käufer hat in diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend weiter zu verpflichten.

§ 17

Grundbucheklärungen

- 1.) Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an dem verkauften Wohnungseigentum auf den Käufer - wie in § 3 dieser Urkunde angegeben - übergeht.

Sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

...

- 2.) Der Notar wird jedoch angewiesen, erst den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt zu stellen, wenn ihm nachgewiesen wurde, daß der Kaufpreis - nicht jedoch etwaige Zinsen - gezahlt und das Kaufobjekt vom Käufer abgenommen worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt soll er auch ohne Zustimmung des Verkäufers keine die Auflassung enthaltenen Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde dem Käufer erteilen.
- 3.) Die Beteiligten stimmen der Löschung bzw. Mithaftentlassung bezüglich aller eingetragenen und noch etwa zur Eintragung kommenden Rechten zu und beantragen die Eintragung im Grundbuch.
- 4.) Die Beteiligten bewilligen und beantragen:
 - a) die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zulasten des Kaufgegenstandes zugunsten des Käufers - bei mehreren wie in § 3 der Urkunde angegeben -,
 - b) deren Löschung frühestens mit der Eigentumsumschreibung unter dem Vorbehalt, daß keine ohne Zustimmung des Käufers in grundbuchmäßiger Form erfolgten Zwischeneintragungen bestehen oder vor der Eigentumsumschreibung beantragt sind.

§ 18

Durchführungsvollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen mit Wirkung für sich und ihre Erben unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und zwar jeden mit dem Recht allein zu handeln, ohne daß eine Verpflichtung zum Handeln besteht, nämlich:

1. die Mitarbeiter des beurkundenden Notars:
 - a) Frau Claudia Weiß, Notargehilfin,

...

- b) Herrn Jan Eberlein, Notargehilfe,
- c) Frau Sandra Steinacker, Notargehilfin,
- d) Frau Marita Nobel-Bütow, Notargehilfin,

2. den beurkundenden Notar, seinen Vertreter oder Amtsnachfolger

alle dienstansässig Poststr. 24, 40213 Düsseldorf, vor dem beurkundenden Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen oder geeignet erscheinenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Kaufvertrag mit Rücksicht auf eine Änderung der Teilungserklärung zu ergänzen und zu ändern, Bewilligungen für alle Beteiligten neu abzugeben sowie nach diesem Vertrag zur Eintragung kommenden Dienstbarkeiten den Vorrang vor der Eigentumsvormerkung des Käufers einzuräumen. Der Notar wird beauftragt, die Verweh-
dung der Vollmacht zu überwachen.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde bzw. der Nachtragsurkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise wieder zurückzunehmen. Er wird beauftragt und bevollmächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

§ 19

Genehmigungen, Hinweise

- 1.) Die Beteiligten wurden auf die erforderlichen Genehmigungen hingewiesen.

Eine Genehmigung des Verwalters ist nicht erforderlich. Alle erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen bleiben vorbehalten. Sie sollen vom Notar unter Übersendung von Vertragskopien eingeholt und mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden.

- 2.) Die Beteiligten wurden auf folgendes hingewiesen:

...

- a) Verkäufer und Käufer haften nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen als Gesamtschuldner für die den Kaufgegenstand betreffenden Steuern, die Grunderwerbsteuer und die Kosten.
 - b) Vor Eigentumsumschreibung muß die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
 - c) Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig; Nebenabreden außerhalb der Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen; die Eigentumsvormerkung bedeutet in diesem Fall keine Sicherung.
- 3.) Die Beteiligten wurden auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen hingewiesen. Bei Verstoß gegen die Vorschriften dieses Gesetzes ist die betreffende Vertragsbestimmung unwirksam; es gilt dann insoweit die gesetzliche Regelung.

§ 20

Wirksamkeitsklausel

Die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen bleibt unberührt.

Die unwirksame Vereinbarung ist durch eine solche wirksame zu ersetzen bzw. in eine solche umzudeuten, daß der mit ihr vereinbarte wirtschaftliche Zweck nach Möglichkeit erreicht wird.

II.

Kaufvertrag mit der
Wohn- und Büropark Lank GmbH
mit dem Sitz in Meerbusch als "Verkäufer"
(früher firmierend
Senioren-Wohnanlage Lank GmbH)

...

Sodann erklärten die Erschienenen, handelnd wie angegeben, folgenden

Teileigentumskaufvertrag
über einen Tiefgarageneinstellplatz

§ 21

Grundbuchstand

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1529 steht die Firma Wohn- und Büropark Lank GmbH mit dem Sitz in Meerbusch

- nachstehend **Verkäufer** genannt -,

als Eigentümer des dort verzeichneten Teileigentums, bestehend aus einem 17/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke

346, Verkehrsfläche, Am Wasserturm,
347, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm,
- insgesamt groß 3.494 qm-

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 61 des Aufteilungsplanes

eingetragen.

Aus dem Bestandsverzeichnis ist ersichtlich, daß bezüglich einzelner Räumlichkeiten im Gebäude (Müllraum, Windfänge und Eingangshallen, Toiletten- und Waschräume, Technikräume), zweier Glaspysramiden, der Hausfassade, der Installations-schächte und Leitungstrassen, einer Grundstücks- und Innenhofffläche sowie der PKW-Stellplätze Sondernutzungsrechte ver-

...

einbart worden sind.

Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des vorgenannten Grundbesitzes ist im Grundbuch des dienenden Grundstücks Gemarkung Lank Flur 5 Flurstück 361 (eingetragen im Grundbuch von Lank Blatt 778) in Abteilung II unter lfd. Nr. 15 eine Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenrecht) und unter lfd. Nr. 16 eine Grunddienstbarkeit bestehend in dem Verzicht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 5, Flurstück 361 auf Zahlung einer Überbaurente ohne Vermerk beim herrschenden Grundstück eingetragen.

Diese Dienstbarkeiten sind gleichrangig eingetragen und sind in der Urkunde vom 20.02.1996 - UR.Nr. 252/1996 des Notars Dr. Lamers in Krefeld- bewilligt und beantragt worden.

Zugunsten des vorgenannten Grundbesitzes sind noch drei weitere gleichrangige Grunddienstbarkeiten, nämlich ein Recht auf Versickerung von Dachflächenabwässern, ein Recht auf Errichtung eines Gebäudes entlag der Grundstücksgrenzen und ein Recht auf Errichtung eines Grabens mit Stützmauer zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage eingetragen und zwar in das Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 760 A. Zur Sicherung der Unterhaltsverpflichtung für diese dem vorgenannten Grundbesitz dienenden Anlagen sind - wie nachstehend aufgeführt- bzw. werden möglicherweise wiederum noch Reallasten zu Lasten des vorgenannten Grundbesitzes eingetragen.

Wegen des Inhaltes der Grunddienstbarkeiten und Reallasten wird auf § 20 und § 21 der Urkunden Nr. 165/1995 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld vom 30. Januar 1995 in Verbindung mit der ihrem Vollzug dienenden Eintragungsbewilligung vom 30.04.1996 - UR.Nr. 592/1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld- sowie in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung der Apothekerkammer Nordrhein vom 02.05.1996 verwiesen, wobei die die Dienstbarkeiten und die Reallasten betreffenden Passagen als Anlage 7 der nachgenannten Teilungserklärungsurkunde beigelegt sind.

...

Im Hinblick auf eine weitere zur Eintragung kommende Dienstbarkeit zu Lasten des vorgenannten Grundstücks wird auf nachstehenden § 22 verwiesen.

2. Der Grundbesitz ist in **Abteilung II** wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1:

Auflassungsvormerkung für "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. September 1995 - UR.Nr. 933/1995 des beurkundenden Notars - am 03. November 1995 in Blatt 1383 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter mit Rang nach Abt. II Nr. 2,3,4 übertragen am 05.08.1996.

lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (-Fahrrecht)- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lank Flur 5 Nr. 231 (Blatt 346 C). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. April 1996 (UR:Nr. 469/1996 des Notars Dr. Lamers in Krefeld) mit Rang vor II/1 eingetragen am 23. Juli 1996 in Blatt 1383 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 05.08.1996.

lfd. Nr. 3:

Reallast (Unterhaltungspflicht bezüglich der Versickerungsschächte nebst Verbindungs- und Zuleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lank Flur 5 Nr. 348, 349, 332, 333 (Blatt 760 A). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Januar 1995 und 30. April 1996 (UR.Nrn. 165/95, 592/96 des Notars Dr. Lamers in Krefeld) gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 4 und mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23. Juli 1996 in Blatt 1383 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 05. August 1996.

...

Es besteht weitere Mithaft.

lfd. Nr. 4:

Reallast (Unterhaltungspflicht bezüglich des Grabens mit Stützmauer - Einschnitts-) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lank Flur 5 Nr. 348, 349, 332, 333 (Blatt 760 A). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Januar 1995 und 30. April 1996 (UR.Nr. 165/95, 592/96 des Notars Dr. Lamers in Krefeld) gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 3 und mit Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 23. Juli 1996 in Blatt 1383 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 05.08.1996.

Es besteht weitere Mithaft.

Die vorgenannten Dienstbarkeits- und Reallasturkunden sowie die noch durch Urkunde Nr. 1524/1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld zur Eintragung bewilligte Dienstbarkeit sind als Bestandteil der nachstehend gemäß § 13 a BeurKG in Bezug genommenen Teilungserklärungsurkunde dem Käufer bekannt.

Diese Dienstbarkeiten und Reallasten werden vom Käufer übernommen.

3. Der Grundbesitz ist in Abteilung III wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1:

Buchgrundschuld für die Stadt-Sparkasse Düsseldorf in Düsseldorf.

Es besteht weitere Mithaft.

4. Der Notar hat das Grundbuch am 5.3.1997 einsehen lassen.

5. Zum Verkauf des vorgenannten Teileigentums ist in der Regel die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für diesen Vertrag, da es sich hier um den Fall der

...

Erstveräußerung handelt.

§ 22

Bauvorhaben

1. Der Verkäufer beabsichtigt auf diesen Grundstücken einen in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufzuteilenden Bürokomplex zu errichten, wobei in dem Bürokomplex für Tiefgaragenstellplätze eine Tiefgarage errichtet werden soll, die bis zur Bezugsfertigkeit des in Teil I dieser Urkunde verkauften Wohnungseigentums benutzungsfähig zu erstellen ist.

Der Verkäufer hat das Eigentum an dem vorgeschriebenen Grundbesitz nach Vereinigung gem. § 890 Abs. 1 BGB auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst amtlichen Aufteilungsplänen der Stadt Meerbusch vom 30.01.1996 - 63.00010/96-B8- und der Teilungserklärung gemäß § 8 WEG vom 04. April 1996 - UR. Nr. 469 für 1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld- in Teileigentum aufgeteilt. Diese Teilungserklärung ist durch die noch nicht rechtswirksame und noch zu vollziehende Urkunde vom 29.10.1996 - UR.Nr. 1524/1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld- geändert worden, wobei gleichzeitig zu Lasten des vorgenannten Grundbesitzes eine weitere Grunddienstbarkeit - Recht auf Errichtung einer Werbeanlage - Firmenschild- bestellt worden ist.

Der Verkäufer versichert, daß durch vorgenannte Änderungsurkunde der hier erworbene PKW-Stellplatz in der Tiefgarage in seiner Funktion nicht betroffen ist und daß die bewilligte Grunddienstbarkeit lediglich eine Werbeanlage absichert, die auf den Sondernutzungsflächen der Einheiten B1 bis B4 des Bürogebäudes über der Tiefgarage liegen. Zusätzliche Kosten entstehen für den Käufer durch die Änderung jetzt und in Zukunft nicht.

Der Käufer stimmt deshalb der vorgenannten Teilungserklärungsänderungsurkunde zu.

...

Dabei ist u.a. das nachstehend verkaufte Teileigentum gebildet worden.

Vorgenannter Teilungserklärungsurkunde sind u.a. als Anlagen weiter beigelegt:

- a) Baubeschreibung
- b) Abgeschlossenheitsbescheinigung der Behörde nebst Lageplan und Aufteilungsplänen
- c) Baulastenerklärungen
- d) (auszugsweise) beglaubigte Abschriften der Urkunde Nrn 165/1995, 1474/1995, 1565/1995 und 252/1996, jeweils des Notars Dr. Lamers in Krefeld im Hinblick auf zur Eintragung kommenden Grunddienstbarkeiten und Reallasten.

Die vorgenannte Urkunde vom 04. April 1996 - UR.Nr. 469/1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld nebst Anlagen, also insbesondere auch nebst seinen die vorgenannten Dienstbarkeiten und Reallasten betreffenden Teil A. sowie seine Anlage 7 (Auszug aus UR.Nr. 165/1995 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld vom 30.01.1995) sowie die vorgenannte Änderungsurkunde vom 29.10.1996 - UR.Nr. 1524/1996 desselben Notars- werden im folgenden "Verweisungsurkunde" genannt. Die Verweisungsurkunde lag bei der Beurkundung dieses Vertrages in beglaubigter Abschrift vor. Ihr Inhalt wird durch Verweisung auf sie und die ihr beigelegten Unterlagen zum Gegenstand dieses Vertrages gemacht.

Verkäufer und Käufer ist die Verweisungsurkunde mit ihren Anlagen bekannt. Beglaubigte Abschrift der Urkunde wurde ihnen vom Notar rechtzeitig ausgehändigt. Die amtlichen Aufteilungspläne wurden nicht in beglaubigter Abschrift ausgehändigt, jedoch waren sie mit den in der Anlage 1 (Baubeschreibung) der vorgenannten Teilungserklärung genommenen Plänen identisch, was Herr Notar Dr. Manfred Lamers in Krefeld bescheinigt hat.

...

Die Beteiligten verzichten darauf, daß die Verweisungsurkunde verlesen oder dieser Niederschrift als Anlage beigelegt wird.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, daß der Inhalt der Verweisungsurkunde mit dem Abschluß dieses Vertrages für sie verbindlich wird. Sofern in diesem Teil der Urkunde von "Aufteilungsplan" die Rede ist, sind damit die zur Abgeschlossenheitsbescheinigung gehörenden amtlichen Aufteilungspläne gemeint.

Der Käufer übernimmt sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Verpflichtungen aus der Teilungserklärung nebst Änderungsurkunde, auch soweit sie nur schuldrechtliche Bedeutung haben, ab Besitzübergang. Er verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus der Teilungserklärung auf einen Rechtsnachfolger entsprechend zu übertragen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Übertragung auf weitere Rechtsnachfolger. In gleicher Weise übernimmt er die Verpflichtung aus den vorgenannten den Kaufgrundbesitz betreffenden Dienstbarkeiten und Reallasten als Mitglied der Teileigentümergeinschaft.

2. Dem Käufer ist aufgrund der als Anlage 1 zur vorgenannten Teilungserklärungsurkunde genommenen Baubeschreibung bekannt, daß der Verkäufer oberhalb der Tiefgarage einen Bürokomplex baut, der zu einem späteren Zeitpunkt als die Tiefgarage fertig sein wird. Durch diese Baumaßnahme kann es zu einer komfortmässigen Beeinträchtigung in der Benutzung der Tiefgarage kommen.

Der Käufer ist damit einverstanden, daß während der Bauzeit des Bürokomplexes zeitweise einzelne Stellplätze - darunter sein von ihm gekaufter - nicht genutzt werden können, sofern ihm innerhalb der Tiefgarage jeweils ein anderer Ersatzstellplatz zur Nutzung ohne zusätzliche Kosten überlassen wird. Auf eventuelle Schadensersatzansprüche mit Bezug auf die vorstehende Beeinträchtigung verzichtet der Käufer ausdrücklich.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Vereinbarung auf einen

...

Rechtsnachfolger entsprechend zu übertragen mit der Verpflichtung zur entsprechenden Übertragung auf weitere Rechtsnachfolger.

Im übrigen ist die Ausgestaltung des zu errichtenden Gebäudes in das Belieben des Verkäufers gestellt, wobei bei der Bebauung jedoch die gesetzlichen Bestimmungen und die anerkannten Regeln der Baukunst zu beachten sind. Der Verkäufer ist also zu einer Änderung der Baubeschreibung berechtigt, soweit hierdurch der Käufer als künftiger Tiefgarageneinstellplatzeigentümer nicht beeinträchtigt wird.

3. Soweit erforderlich, verpflichtet sich der Käufer an Ergänzungen der Teilungserklärung und Ergänzungen zu diesem Kaufvertrag mitzuwirken, soweit dies dem Vollzuge dient und seine Rechte hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Hierzu dient auch die Durchführungsvollmacht in dieser Urkunde.
4. Der Verkäufer ist in der vorgenannten Teilungserklärung bis zu der ersten ordentlichen Versammlung der Teileigentümer zum ersten Verwalter bestellt worden.

§ 23

Kaufgegenstand

Der Verkäufer, nämlich die **Wohn- und Büropark Lank GmbH** mit dem Sitz in Meerbusch verkauft zu Eigentum dem dies annehmenden Käufer das vorstehend näher bezeichnete Teileigentum nebst allen gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör.

Klarstellend wird erwähnt, daß der hier verkaufte Stellplatz Nr. 61 identisch ist mit dem in Anlage zur Vollmachtsurkunde UR.-Nr. 1139/1995 des beurkundenden Notars vom 13.12.1995 mit Zif.27 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Der hier verkaufte Tiefgaragenstellplatz wird nachstehend auch

...

"Kaufgegenstand" genannt.

§ 24

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

DM 25.000,--

(in Worten: Deutsche Mark fünfundzwanzigtausend).

§ 5 Zif. 2 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend.

§ 25

Kaufpreisfälligkeit

1. § 6 Zif. 1 von Teil I dieser Urkunde gilt mit der Maßgabe entsprechend, daß

96,5 % des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit, d.h. hier Nutzbarkeit des Tiefgaragenstellplatzes, und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und

3,5 % des Kaufpreises nach vollständiger Fertigstellung
fällig sind.

Die Anpassungsklausel bei einer Erhöhung der Umsatzsteuer gilt nicht entsprechend.

2. § 6 Zif. 3 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend, wobei der Verkäufer jedoch nicht die Möglichkeit hat, den Kaufpreis vorzeitig fällig zu stellen, wenn er eine selbstschuldnerische Bürgschaft dem Käufer übergibt.

3. Bzgl. des Rechtes Abteilung II lfd. Nr. 1 (Auflassungsvormer-

...

kung für "Interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen) gilt, daß die Löschungsunterlagen für das Recht Abteilung II Nr. 1 nicht auflagenfrei, sondern nur mit der Maßgabe vorliegen müssen, daß von Ihnen nur Gebrauch gemacht werden darf, wenn der gesamte Kaufpreis gemäß Teil I dieser Urkunde bezahlt ist.

Diese Treuhandauflage macht hiermit der Erschienene zu 1, handelnd insoweit wie eingangs zu 1 a) angegeben.

4. § 6 Zif. 4 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend.
5. Die Zahlung des Kaufpreises hat zu erfolgen auf ein als Bau-sonderkonto geführtes Konto des Verkäufers bei der Stadt-Sparkasse Düsseldorf, das dieser noch anzugeben hat.
Der Verkäufer hat seinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises an die Stadt-Sparkasse Düsseldorf sicherungshalber abgetreten, wovon der Käufer hiermit Kenntnis nimmt.
6. § 6 Zif. 6 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend.

§ 26

Weitere entsprechende Anwendung der Bestimmungen des Kaufvertrages in Teil I dieser Urkunde

§ 1 Zif. 5.), § 7 bis § 16 von Teil I dieser Urkunde gelten entsprechend, soweit sich nicht daraus etwas anderes ergibt, daß Kaufgegenstand nicht ein Wohnungseigentum, sondern ein Tiefgarageneinstellplatz ist und die in § 1 Zif. 5) vom Verkäufer vorbehaltende Änderung von Teilungserklärung nebst Anlagen und Aufteilungsplan auf den hier erworbenen Tiefgaragenstellplatz zutreffend ist. Insbesondere werden übernommen die gemäß vorstehender in Bezug genommener Urkunde Nr. 165/1995 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld vom 30.01.1995 in Verbindung mit der ihrem

...

Vollzug dienenenden Eintragungsbewilligung vom 30.4.1996 - UR.Nr. 592/1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung der Apothekerkammer Nordrhein vom 02.05.1996- sowie aufgrund der in Teil A. der vorgenannten Teilungserklärungsurkunde bewilligten Dienstbarkeiten und Reallasten, die u.a. in Abteilung II unter lfd. Nrn. 2-4 im vorgenannten Grundbuch eingetragen sind. Ferner wird übernommen die in § 22 Ziff. 1 erwähnte noch zur Eintragung kommende Dienstbarkeit.

Der Verkäufer versichert, daß die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke 346 und 347 zur jederzeitigen Verfügungstellung von Pflichtstellplätzen im Sinne von § 47 BauO NW einschließlich der notwendigen Zufahrt, in der von diesem auf dem vorgenannten Grundstück geplanten Tiefgarage u.a. zugunsten der Besucher und Benutzer des Grundstücks Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke 351 und 362 als Baulast Nr. 929 im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

§ 27

Auflassung, Grundbucheklärungen

1. Die Beteiligten sind darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 23 verkauften Teileigentum, auf den Käufer - wie in § 23 der Kaufvertragsurkunde angegeben - übergeht.

Sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

Der Notar wird jedoch von den Beteiligten angewiesen, erst dann den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt zu stellen, wenn ihm nachgewiesen wurde, daß der gesamte Kaufpreis - nicht jedoch etwaige Zinsen - gezahlt oder durch vertragsgemäße Hinterlegung bei ihm sichergestellt ist und der Kaufgegenstand vom Käufer abgenommen worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt soll er auch ohne Zustimmung des Verkäufers keine die Auflassung enthaltenden Ausfertigungen oder beglaubigte Ab-

...

schriften dieser Urkune dem Käufer erteilen.

Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht aus dieser Urkunde.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde einzeln und eingeschränkt beim Grundbuchamt zu stellen und sie auch in gleicher Weise zurückzuziehen.

2. § 17 Zif. 3 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend.
3. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers - wie in § 23 angegeben - in das vorgenannte Teileigentumsgrundbuch.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung der Eigentumsvormerkung unter dem Vorbehalt, daß ohne Zustimmung des Käufers in grundbuchmäßiger Form keine erfolgten Zwischeneinträgen bestehen oder vor der Eigentumsumschreibung beantragt sind.

§ 28

Durchführungsvollmacht

1. § 18 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend, wobei sich die Vollmacht auch ausdrücklich auf eine etwa erforderliche Wiederholung der Bewilligung der Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie der Auflassung bezieht.

Der Erschienene zu 1, handelnd wie zu 1a) angegeben, erteilt diese Vollmacht und zwar unwiderruflich auch zur Erteilung der Freigabe im Hinblick auf sein Recht Abteilung II lfd. Nr. 1 mit der Maßgabe, daß der beurkundende Notar den Antrag auf Freigabe erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung gem. Teil I dieser Urkunde stellen darf.

Er bevollmächtigt den beurkundenden Notar jedoch schon vorab,

...

etwaigen der Finanzierung des Kaufpreises dienenden Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen den Vorrang vor der in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Auflassungsvormerkung einzuräumen.

Die Abtretbarkeit des durch die Vormerkung Abteilung II lfd. Nr. 1 gesicherten Anspruchs wird unter der auflösenden Bedingung des Nichtvollzuges dieses Vertrages ausgeschlossen.

2. Ferner bevollmächtigt der Käufer den Verkäufer im Hinblick auf die in der Urkunde des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld vom 30. Januar 1995, UR.Nr. 165/1995 in Verbindung mit der ihrem Vollzug dienenden Eintragungsbewilligung vom 30.04.1996 - UR.Nr. 592/1996 des Notars Dr. Manfred Lamers in Krefeld in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung der Apothekerkammer Nordrhein vom 02.05.1996- und in Verbindung mit etwaigen Änderungsurkunden bestellten Grunddienstbarkeiten, Freigaben zu erklären.

Diese Vollmacht ist gegenüber dem Grundbuchamt unbegrenzt. Im Innenverhältnis wird jedoch vereinbart, daß von der Vollmacht lediglich im Hinblick auf solche Flurstücke Gebrauch gemacht werden kann, die von der Ausübung der jeweiligen Dienstbarkeit nicht betroffen sind und die im Zuge einer Neuvermessung von Flurstücken im Bereich des Wohn- und Gewerbeparks Lank, also aus der Gemarkung Lank Flur 5 entstehen.

Von der vorstehenden Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder seinem Amtsnachfolger sowie vor Herrn Notar Dr. Manfred Lamers in Krefeld, dessen Vertreter im Amt oder dessen Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht ist unwiderruflich.

§ 29

Genehmigungen, Hinweise

§ 19 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend.

...

§ 30

Wirksamkeitsklausel

§ 20 von Teil I dieser Urkunde gilt entsprechend.

III.

Zusammenhang der beiden Kaufverträge in Teil I und II

1. Der Kaufvertrag in Teil I dieser Urkunde soll in Bestand und Durchführung rechtlich **unabhängig** von dem in Teil II dieser Urkunde beurkundeten Kaufvertrag sein.
2. Hingegen hängt der in Teil II dieser Urkunde beurkundete Kaufvertrag von Bestand und Durchführung des in Teil I dieser Urkunde beurkundeten Kaufvertrages ab.
3. Sofern der Käufer nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Rücktritt von dem in Teil I dieser Urkunde beurkundeten Kaufvertrag berechtigt ist, soll er auch berechtigt sein, von dem in Teil II dieser Urkunde beurkundeten Kaufvertrag zurückzutreten.

Diese Niederschrift wurden den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, die zu Anlagen genommenen Pläne zur Durchsicht vorgelegt und alles von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. W. Unbescheid

gez. Nicole Zwakhoven

gez. Dr. Kind, Notar

Meerbusch. Lank

Baulasten-
blatt Nr.
915

Seite
1

Grundstück in

Meerbusch. Lank, Am Wasserturm

Gemarkung nach dem Liegenschaftskataster

Lank

Flur
5

Flurstück

327, 337, 338

1fd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3

1. Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Meerbusch, Am Wasserturm (Gemarkung Lank, Flur 5, Flurstücke 327, 337, 338) auf der im beigefügten Lageplan vom 30.05.1995 grün schraffiert dargestellten Fläche die Anlegung, Unterhaltung, Erneuerung und die öffentliche Nutzung einer Grünanlage mit Wasserfläche jederzeit zu dulden.

Meerbusch, den 07.06.95 gez. S w e v e r s
Stadtamtmann

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift mit der Urschrift des Baulastenbuchblattes Nr. 915 übereinstimmt.

Meerbusch, den 07.06.95

STADT MEERBUSCH
Der Stadtdirektor
Amt 63
Im Auftrag:

S. S. S. S.
S w e v e r s
Stadtamtmann

Als Anlage zur Urkunde Nr. 119
des Notars Dr. Kind in Düsseldorf
vom heutigen Tage genommen.

Düsseldorf, den 06. März 1997

W. Zwackhausen
W. Zwackhausen

1. z.d.A. 63.0071/95
2. zum Bauschein 63.0071/95
3. Senioren-Wohnanlage Lank GmbH
Rheinstraße 18
40668 Meerbusch



zur Baulasteinträgung
Maßstab 1:500

Gesch. B. Nr.: 94015

Bauherr: Senioren - Wohnanlage Lank GmbH u. CoKG

Gemeinde: Meerbusch

Gemarkung: Lank

Flur: 5

Rahmenkarte:

Copyright Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

• (Berechnung n. § 2 Abs 5 BauPrüf VO auf Bordblatt)

Bebauungsplan Nr.

Baugebiet

Anzahl der zulässigen
Vorgeschosse

Fläche des Flurstücks

- + Zuschlag n § 21a Abs 2 BauNVO
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO)
- ± Baulastflächen

Fläche des Baugrundstückes

Grundfläche

Geschoßfläche

Baumasse

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Pro-
jektzeichnung und Bauzeichnung

Der Lageplan wurde auf Grundlage der Unterlagen und eigener kritischer Aufnahmen vom _____ hergeleitet. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechtes wird gewährleistet. Der Projekteintrag liegt Bezeichnungen im Maßstab 1 : _____ zugrunde.

Moerbusch .den 30.05.95

Dipl.-Ing.
Hans Kottsieper
Off. best.
Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

Signal International

Orientierung 1 : 5000 (Dg K 5)

Statt Mogenbusch

01. JUN 1995

Am

ZEICHENERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG
(Gezeichnet für den Maßstab 1:1000)

ALLGEMEIN

[illegible]

BAURECHT

[illegible][illegible]

VERSCHIEDENES

DACHFCFM

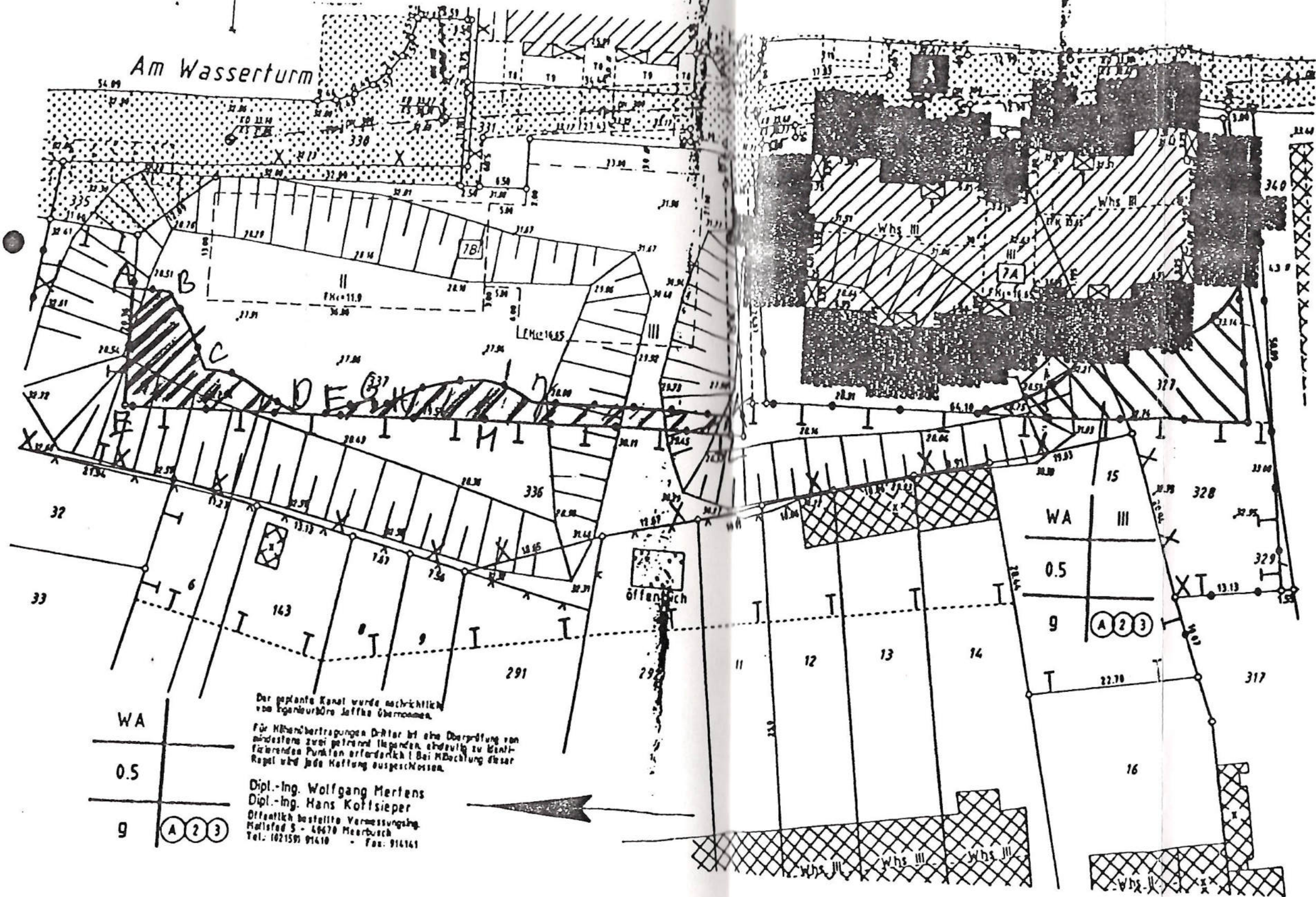
DACHNEIGUNG

MASSE UND ZAHLEN

DACHFORM		DACHNEIGUNG		MASSE UND ZAHLEN	
Konstruktion	Deckel ☒ KD Einzel, Seite NE KS	Leinwand  	Flachdach 	graphisch ermittelt: Maß 1 : 8 (1:20)	
In Klammern gesetzte Angaben werden den röblichen Bestandsplänen genommen	Polinwand  	Dach von 5° - 25° Neigung 	rechnerisch ermittelt: Maß 1 : 8 (1:20)		
geplanter Tunnel 	Leinwand  	Dach von 25° - 45° Neigung 	geplanter Maßstab 1 : 8 $\times$ 22,65		
Die Planung wurde des Planes ist _____ der Stadt _____ übernommen	Polinwand  	Dach von über 45° Neigung 			
	Leinwand  	Garage mit Flachdach nicht besonders konstruiert			

In Bezug auf die vorstehenden Fachverordnungen für Elektroarbeiten auf Freileitungswegen ist die Plan PTD des BStB

Bauliche Anlagen	Nutzung	Bauart der Außenwände	Bedachung	Höhenanschluß:
				Bolzen Nr.
				Höhe _____ m ü. NN
				Kontrollbolzen Nr.
				Höhe _____ m ü. NN



Der geplante Kanal wurde nachträglich
von Ingenieurbüro Jaffke übernommen.
Für Höhenübertragungen Dritter ist eine Überprüfung von
mindestens zwei getrennt liegenden, eindeutig zu identi-
fizierenden Punkten erforderlich! Bei Mibachtung dieser
Regel wird jede Haftung ausgeschlossen.
Dipl.-Ing. Wolfgang Mertens
Dipl.-Ing. Hans Koflsieper
Öffentlich bestellte Vermessungsing.
Hollfeld 5 - 46670 Meerbusch
Tel: 1021591 91410 - Fax: 914161

Die Höhen beziehen sich auf
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei
von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist
Sollte der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT



DR. IUR.
HANS JOACHIM KIND
NOTAR

POSTSTRASSE 24
40213 DÜSSELDORF
TELEFON (02 11) 13 48 48
FAX (02 11) 13 48 40

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit ^{den Urschriften} ~~der Urschrift~~ beglaubige ich.

Düsseldorf, den **06. März 1997**

Notar

Verhandelt zu Düsseldorf am 18. Dezember 1995.

Vor mir,

Dr. iur. Hans Joachim Kind,
Notar in Düsseldorf,

erschien, von Person bekannt:

Herr Wolfgang Pach, Vertriebsleiter, geboren am 01. Oktober 1947, geschäftsansässig Europaring 60, 40878 Ratingen, handelnd

als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR B 2151 eingetragenen Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen,

diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberchtigte Komplementärin der im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen unter HR A 889 eingetragenen Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen, Geschäftsanschrift: Europaring 60, 40878 Ratingen.

Der beurkundende Notar bescheinigt vorab aufgrund Einsichtnahme vom 11. Dezember 1995 in das Handelsregister HR B 2151 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß Herr Wolfgang Pach, Vertriebsleiter, Ratingen, als Geschäftsführer zu deren alleinigen Vertretung berechtigt ist.

Er bescheinigt ferner vorab aufgrund Einsichtnahme vom heutigen Tage in das Handelsregister HR A 889 - Amtsgericht Ratingen -, daß dort die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesell-

schaft mit dem Sitz in Ratingen eingetragen ist und daß die vorgenannte Gesellschaft "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Ratingen als deren Komplementärin zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft berechtigt ist.

Die Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen, nachstehend auch "Vollmachtgeber" genannt.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben:

- a) Der Vollmachtgeber plant in der Gemarkung Lank eine Wohnungseigentumsanlage bestehend aus vier Häusern mit insgesamt 34 Eigentumswohnungen zu errichten. Der zu bebauende Grundbesitz setzt sich zusammen aus folgenden Grundstücken, die derzeit eingetragen sind im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1383 der Gemarkung Lank, Flur 5 Flurstücke

351, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 2.316 qm,

362, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 77 qm.

Die Teilungserklärung ist bereits am 11.12.1994 - UR.Nr. 1124/1995 des beurkundenden Notars - niedergelegt worden.

- b) Der Vollmachtgeber ist aufgrund unwiderrufen in Ausfertigung vorliegender Vollmacht vom 13.12.1995 - UR.Nr. 1139/1995 des beurkundenden Notars- von der im Handelsregister des Amtsgerichts Neuss unter HR B 7.910 eingetragenen Firma "Senioren-Wohnanlage Lank GmbH" mit dem Sitz in Meerbusch (Geschäftsanschrift: Rheinstraße 18 in 40668 Meerbusch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht bevollmächtigt worden, die auf dem im Grundbuch

...

des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1383 eingetragenen Grundbesitz Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke

346, Verkehrsfläche, Am Wasserturm, groß 933 qm,
347, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 2.561 qm,

noch zu bildenden 33 Teileigentumseinheiten (Tiefgarageneinstellplätze) einzeln und zusammen zu einem Kaufpreis von wenigstens DM 25.000,-- pro Tiefgarageneinstellplatz an beliebige Personen zu verkaufen, die Auflassung zu erklären und alle zur Durchführung des Kaufvertrages erforderlichen oder auch nur zweckdienlichen Erklärungen abzugeben. Er ist dabei auch bevollmächtigt worden, der Finanzierung des Kaufpreises der Erwerber dienende Grundpfandrechte nebst dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, ohne daß die Firma "Senioren-Wohnanlage Lank GmbH" mit dem Sitz in Meerbusch als Vollmachtgeber vorgenannten Vollmacht persönlich verpflichtet werden kann.

Die von mir vertretene Gesellschaft erteilt hiermit folgende

Veräußerungsvollmacht

Die von mir vertretene Gesellschaft bevollmächtigt hiermit

1. Herrn Wolfgang Unbescheid, Betriebswirt, geboren am 29.07.1949, dienstansässig Europaring 60, 40878 Ratingen
2. Herr Dieter Friedrichs, Immobilienkaufmann, geboren am 12.11.1953, dienstansässig Europaring 60, 40878 Ratingen,

jeden einzeln, für die von mir vertretene Gesellschaft

...

- 1) für diese selbst am Verkauf der gemäß Buchstabe a) aufgrund der dort genannten Teilungserklärung noch zu bildenden 34 Wohnungseigentumseinheiten an dem dort genannten und näher bezeichneten Grundbesitz,
- 2) für die Senioren-Wohnanlage Lank GmbH am Verkauf der unter Buchstabe b) noch zu bildenden 33 Teileigentumseinheiten (Tiefgarageneinstellplätze) an dem dort genannten und näher bezeichneten Grundbesitz

zu beliebigen Kaufpreisen und im übrigen auch zu beliebigen Bedingungen mitzuwirken, die Auflassungen zu erklären und alle zur Vorbereitung, zum Abschluß und zur Durchführung der Kaufverträge erforderlichen oder auch nur zweckdienlichen Erklärungen abzugeben, wozu auch die Abgabe von Grundbuch- und Baulastenbewilligungen aller Art einschließlich der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe und zu beliebigen Bedingungen nebst Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers des Grundbesitzes unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zwecks Ermöglichung der Kaufpreisfinanzierung durch den Erwerber gehören soll.

Es gelten jedoch folgende Einschränkungen:

1. Die Tiefgarageneinstellplätze dürfen nur zu einem Kaufpreis von wenigstens DM 25.000,-- verkauft werden, so wie es auch in der Vollmacht der "Senioren-Wohnanlage Lank GmbH" mit dem Sitz in Meerbusch vorgesehen ist.
2. Die Bevollmächtigten sind zur Empfangnahme des Kaufpreises nicht ermächtigt.

Die Vollmacht kann für einzelne, von den jeweils Bevollmächtigten zu bestimmende Erklärungen an Dritte übertragen und die Übertragung der Vollmacht auch von ihm wider-

...

rufen werden.

Die Vollmacht ist jedoch jederzeit frei widerruflich.

Jedem der Bevollmächtigten soll jeweils eine Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, die bei dem beurkundenden Notar verbleiben soll.

Diese Vollmacht gilt jedoch nur für Beurkundungen, die vom Notar Dr. Hans Joachim Kind in Düsseldorf, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger vorgenommen werden.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

gez. Pach

gez. Dr. Kind, Notar

Verhandelt zu Düsseldorf am 13. Dezember 1995

Vor mir,

Dr. iur. Hans Joachim K i n d,
Notar in Düsseldorf,

erschien, von Person bekannt:

Herr Hermann Rehbein, Kaufmann, geboren am 08. März 1944, geschäftsansässig Rheinstraße 18 in 40668 Meerbusch, hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Neuss unter HR B 7.910 eingetragenen Firma "Senioren-Wohnanlage Lank GmbH" mit dem Sitz in Meerbusch, (Geschäftsanschrift: Rheinstraße 18 in 40668 Meerbusch).

Der beurkundende Notar bescheinigt vorab aufgrund Einsichtnahme vom heutigen Tage in das Handelsregister HR B 7910 - Amtsgericht Neuss -, daß dort die Firma "Senioren-Wohnanlage Lank GmbH" mit dem Sitz in Meerbusch eingetragen ist und daß Herr Hermann Rehbein als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur Vertretung der vorgenannten Gesellschaft berechtigt ist.

Der Erschienene erklärte, handelnd wie angegeben:

Die von mir vertretene Gesellschaft ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Lank Blatt 1383 eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Lank Flur 5 Flurstücke

346, Verkehrsfläche, Am Wasserturm, groß 933 qm,

...

347, Gebäude- und Freifläche, Am Wasserturm, groß 2.561 qm.

Klarstellend wird vermerkt, daß im vorgenannten Grundbuch die von mir vertretene Gesellschaft noch mit Sitz in Düsseldorf eingetragen ist, diese aber durch Gesellschafterbeschuß vom 15.12.1994 ihren Sitz von Düsseldorf nach Meerbusch verlegt hat und nunmehr -wie vorstehend- im Handelsregister des Amtsgerichts Neuss unter HR B 7910 eingetragen ist.

Die von mir vertretene Gesellschaft wird auf dem vorgenannten Grundbesitz einen Bürokomplex errichten, wobei in dem Bürokomplex auch für Tiefgaragenstellplätze eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Hierzu wird der vorgenannte Grundbesitz nach Vereinigung gem. § 890 BGB zu einem Grundstück im rechtlichen Sinne in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufgeteilt werden und es werden dabei u.a. für die Tiefgaragenstellplätze, die in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit den Ziffern 1-33 versehen sind, Teileigentumseinheiten gebildet, was bedeutet, daß jeweils ein Miteigentumsanteil an dem noch zu vereinigenden Grundstück verbunden wird mit dem Sondereigentum an einem solchen Tiefgarageneinstellplatz.

Möglicherweise wird mit dem Sondereigentum an dem Tiefgarageneinstellplatz verbunden ein zusammen mit anderen Eigentümern der Tiefgarage ausnutzbares Sondernutzungsrecht an Flächen in der Tiefgarage, die nicht Sondereigentum sind.

In der Teilungserklärung wird die von mir vertretene Gesellschaft dafür Sorge tragen, daß die Lasten- und Kostenverteilung für die Wohnungs- und/oder Teileigentümergeinschaft im Hinblick auf die von den jeweiligen Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze zu übernehmenden Kosten und Lasten billigem Ermessen entspricht, die jeweiligen Eigentümer der Tiefgarageneinstellplätze also nicht unbillig benachteiligt wer-

...

den.

Hierzu wird in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen werden, daß für alle die Tiefgarage ausschließlich betreffenden Angelegenheiten die Tiefgarageneigentümer allein stimmberechtigt sind und für alle verbrauchsabhängigen Kosten betreffend die Tiefgarage sowie für die Instandhaltungsrücklage bzgl. der Tiefgarage eine selbständige Verrechnungseinheit (Konto) gebildet wird.

Die von mir vertretene Gesellschaft bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die im Handelsregister des Amtsgerichts Ratingen uner HR A 889 eingetragene Firma "interboden" Gesellschaft für Immobilien und Grundverwaltung mbH & Co. Kommanditgesellschaft mit dem Sitz in Ratingen, (Geschäftsanschrift: Europaring 60 in 40878 Ratingen) mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht, die vorgenannten noch zu bildenden 33 Teileigentumseinheiten (Tiefgarageneinstellplätze) einzeln und zusammen zu einem Kaufpreis von wenigstens DM 25.000,-- pro Tiefgarageneinstellplatz an beliebige Personen zu verkaufen, die übrigen Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die Auflassung zu erklären und alle zur Durchführung des Kaufvertrages erforderlichen oder auch nur zweckdienlichen Erklärungen abzugeben.

Die Bevollmächtigte ist auch bevollmächtigt, der Finanzierung des Kaufpreises der Erwerber dienende Grundpfandrechte nebst dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, ohne daß die von mir vertretene Gesellschaft hieraus persönlich verpflichtet werden kann.

In den Zweckerklärungen zu den Grundpfandrechten ist sicherzustellen, daß das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung ausschließlich die Rückzahlung von Darlehensmitteln sichert, die zur Bezahlung des Kaufpreises verwendet worden sind.

...

Die Vollmacht gilt jedoch nur für Erklärungen, die von dem beurkundenden Notar, seinen Vertreter oder Amtsnachfolger beurkundet oder der Unterschrift nach beglaubigt werden.

Der Bevollmächtigten ist eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, der zur Anlage genommene Plan zur Durchsicht vorgelegt, und alles von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

The image shows a handwritten signature and two sets of initials. The signature is a cursive 'R. Min'. Below it are two sets of initials: 'MM' and 'VK', both written in a cursive style.

