

Verhandelt zu Leverkusen am

Vor Notar Klaus S t r i e w s k i

mit dem Amtssitz in Leverkusen

erschieden:

1. Frau Chantal Heindl, Auszubildende in Leverkusen, hier handelnd als Vertreter ohne Vertretungsmacht - Genehmigung vorbehaltend - für

Frau Dr. Anne-Katrin Straesser, geboren am 23.01.1976, wohnhaft Königinstraße 37 in 80539 München,
Steueridentifikationsnummer: ***,

- Frau Dr. Anne-Katrin Straesser im Folgenden als "die Verkäuferin" bezeichnet -,

2. Frau Sonja Katharina Helena Meinigke, geboren am 06.11.1997, wohnhaft Ägidiusstraße 5 in 50937 Köln,
Steueridentifikationsnummer: 89 085 231 679,

- im Folgenden als "die Käuferin" bezeichnet -,

dem Notar zu 1. ausgewiesen durch
zu 2. ausgewiesen durch

Verkäufer und Käufer erklären, dass der Notar ihnen jeweils einen Entwurf dieser Urkunde bereits vor mehr als zwei Wochen mit Email vom 28.09.2020 zur Verfügung gestellt hat und sie ausreichend Gelegenheit erhalten haben, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Erschienenen erklärten:

Die nachfolgenden Rechtsgeschäfte können weder der gewerblichen noch der selbstständigen beruflichen Tätigkeit von Verkäufer oder Käufer zugerechnet werden. Diese handeln für eigene Rechnung bzw. für Rechnung der Vertretenen. Weder Käufer noch Verkäufer sind im Rahmen der folgenden Rechtsgeschäfte als Unternehmer tätig.

I.

1. Die Verkäuferin verkauft der Käuferin den wie folgt bezeichneten Kaufgegenstand :

eine Eigentumswohnung in 50823 Köln, Graeffstraße 1, nämlich:

1.085/1.000.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstück 1439, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 13. Obergeschoss gelegenen Wohnung und Kellerraum im 1. Kellergeschoss, Turmhaus, Graeffstraße 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 176 bezeichnet,

- eingetragen beim Amtsgericht Köln im Grundbuch von Ehrenfeld Blatt 1076 -

Etwaige Sondernutzungsrechte werden, soweit sie dem Vertragsgegenstand zugeordnet sind, auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung mitübertragen.

Mitverkauft und mit Zahlung des Kaufpreises aufschiebend bedingt übereignet sind folgende gebrauchte Gegenstände:

- Einbauküche nebst Einbauelektrogeräten,
- Theke mit zwei Barhockern,
- ein Wandbild,
- eine Stehlampe,
- ein Bett,
- ein Fernsehtisch,
- ein Fernseher
- ein Schrank.

Eine Abtretung des Anspruchs der Käuferin auf Übereignung wird ausgeschlossen.

2. Der Kaufgegenstand ist im Grundbuch wie folgt belastet :

Abteilung II :

lfd. Nr. 1 - Trafostationsrecht mit einem Nutzungsrecht und Zugangsrecht sowie einer Einwirkungsbeschränkung für die Gas- Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG,

Abteilung III:
lastenfrei.

Im Übrigen waren Belastungen im Grundbuch nicht verzeichnet.

Die Käuferin übernimmt das im Grundbuch eingetragene Recht II/1 nebst den der Eintragungsbewilligung zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen.

Der Notar hat das Grundbuch am _____ über den elektronischen Aktualitätsnachweis einsehen lassen.

II.

Die Gegenleistung wird wie folgt vereinbart :

1. Der Kaufpreis beträgt :

EUR 130.000,00

(in Worten : Euro einhundertdreißigtausend).

Vom Kaufpreis entfallen:

- ein Teilbetrag von EUR *** auf die mitverkauften Gegenstände,
- ein Teilbetrag von EUR 485,85 auf die Instandhaltungsrücklage für das Kaufobjekt (Stand: 31.12.2020).

2. Der Kaufpreis ist wie folgt zu leisten :

Die Käuferin zahlt an die Verkäuferin einen Betrag von EUR 130.000,00, und zwar wie folgt:

zinslos fällig und zahlbar in einer Summe am 30.11.2020 (Montag), maßgeblich ist die Wertstellung auf dem Konto der Verkäuferin.

Voraussetzung der Fälligkeit zur Zahlung an die Verkäuferin ist, dass gemäß Bestätigung des Notars :

- a) eine Vormerkung für die Käuferin zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen ist, und zwar in Abteilung II des Grundbuches mit Rang nach der von der Käuferin übernommenen Dienstbarkeit II/1 und in Abteilung III des Grundbuches mit Rang

nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung die Käuferin mitgewirkt hat,

- b) alle etwa zur Wirksamkeit dieser Urkunde und zu deren Vollzug im Grundbuch erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen - einschließlich der Verwalterzustimmung in notariell beglaubigter Form, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - erteilt sind.

Die Fälligkeit tritt nicht vor Ablauf des siebten Werktages nach dem Eingang der Bestätigung des Notars bei der Käuferin ein; die Fälligkeit kann sich also dementsprechend über den vereinbarten Kalendertag hinaus verschieben.

Der Notar ist angewiesen, die Fälligkeitsmitteilung(en) per einfachen Brief - nicht per Einschreiben - an die Beteiligten zu senden.

Die Zahlung an die Verkäuferin erfolgt durch Überweisung auf deren Konto mit der IBAN: *** bei der *** (BIC: ***), lautend auf Frau Dr. Anne-Katrin Straesser.

- 3. Die Verkäuferin verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bewilligen. Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönliche Haftung. Die Käuferin stellt sie von allen Kosten der Grundschuldbestellung frei.

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

- a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
- b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an die Verkäuferin zu leisten.
- c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf die Käuferin bestehen bleiben. Die Verkäuferin überträgt alle ihr an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in

jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

Die Verkäuferin erteilt der Käuferin bis zur Eintragung des Eigentumswechsels Vollmacht, im Namen der Verkäuferin Grundpfandrechte am Vertragsgegenstand zu bestellen sowie die jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Vertragsgegenstand zu unterwerfen, und zwar ohne Beschränkung auf eine bestimmte Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen.

Von der Vollmacht kann nur durch von dem amtierenden Notar zu beglaubigende oder zu beurkundende Erklärung Gebrauch gemacht werden. Der Notar wird angewiesen, die Beglaubigung oder Beurkundung nur vorzunehmen, wenn die hier vereinbarte Zweckerklärung in der Urkunde enthalten ist.

4. Im Verzugsfall hat die Käuferin vom Tage des Verzuges an bis zur Zahlung Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB zu zahlen. Zahlt die Käuferin bei Fälligkeit nicht, kommt sie auch ohne Mahnung in Verzug.

Die Käuferin unterwirft sich wegen ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Dies gilt auch wegen der Fälligkeitszinsen aus Gründen der Bestimmtheit vom 01.12.2020 an. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Die Käuferin ermächtigt den Notar, der Verkäuferin jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass die Fälligkeit oder deren Voraussetzungen nachgewiesen werden müssen, frühestens jedoch zu dem in dieser Urkunde für die Zahlung angegebenen Kalendertag bzw. vom Notar zu bestätigenden Zeitpunkt.

5. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels nur zu stellen, wenn die Zahlung des Kaufpreises ohne Zinsen nachgewiesen ist. Vor diesem Zeitpunkt dürfen von dieser Urkunde nur solche Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften erteilt werden, die die Auflassung nicht enthalten. Die Verkäuferin ist verpflichtet, dem Notar den Zahlungserhalt des Kaufpreises unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

III.

Der Vertragsgegenstand ist der Käuferin Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung geräumt - unter Verbleib der mitverkauften Gegenstände - zu übergeben.

Von der Übergabe an ist die Käuferin Besitzerin, ihr gebühren die Nutzungen und sie trägt die Lasten des Vertragsgegenstandes, einschließlich der Verkehrssicherungspflicht. Mit der Übergabe geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf die Käuferin über.

Kommt die Verkäuferin ihrer Verpflichtung zur Übergabe nicht pünktlich nach, so hat sie als Nutzungsentschädigung - unbeschadet ihrer Räumungspflicht - erhaltene Kaufpreisbeträge von der Fristüberschreitung ab mit dem hiervoor für den Fall verspäteter Kaufpreiszahlung vereinbarten Zinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines dadurch nicht gedeckten Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Wegen dieser Verpflichtungen soll eine Unterwerfung der Verkäuferin unter die sofortige Zwangsvollstreckung nicht erfolgen.

Miet- und Pachtrechte Dritter bestehen nicht. Der Vertragsgegenstand steht leer.

IV.

Im Übrigen gelten folgende Bedingungen :

1. Die Käuferin hat das Kaufobjekt eingehend besichtigt; sie kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand. Alle Rechte der Käuferin wegen eines sichtbaren oder unsichtbaren Sachmangels des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen. Die Verkäuferin schuldet insbesondere kein bestimmtes Flächenmaß, keinen bestimmten Bauzustand bestehender Gebäude und keine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes für Zwecke der Käuferin. Wird das amtliche Vermessungsergebnis der Grundstücksgröße berichtigt, so ist auch dieses vertragsgerecht.

Dieser Ausschluss umfasst jedoch nicht solche Sachmängel, die nach der Besichtigung, aber vor dem Besitzübergang entstanden sind, und die über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgehen.

Der Ausschluss gilt ferner nicht bei Vorsatz oder Arglist.

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt sind. Garantien werden insoweit nicht abgegeben. Die Beteiligten haben keine besondere Beschaffenheit vereinbart.

Der Haftungsausschluss für Sachmängel gilt auch für etwaige mitverkaufte bewegliche Sachen. Etwaige Rechte der Käuferin wegen Mängeln der

mitverkauften beweglichen Sachen lassen den Kaufvertrag und seine Durchführung im Übrigen unberührt.

2. Die Verkäuferin hat der Käuferin den Kaufgegenstand frei von Rechtsmängeln, insbesondere frei von allen nicht übernommenen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, auch ohne Beschränkungen aufgrund gesetzlicher Wohnungsbindung zu verschaffen. Außerhalb des Grundbuches bestehende Dienstbarkeiten, Baulasten und gesetzliche Vorkaufsrechte werden von der Käuferin übernommen. Der Verkäuferin sind solche Rechte jedoch nicht bekannt.
3. Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten, soweit sie auf Maßnahmen entfallen, die heute bautechnisch vollständig hergestellt sind, hat die Verkäuferin zu tragen, zukünftige die Käuferin. Dies gilt auch, wenn die endgültige Abrechnung dieser Kosten noch aussteht, insbesondere für den Fall, dass die Erschließung noch nicht in allen Teilen des Erschließungsgebietes abgeschlossen ist; den Beteiligten ist davon jedoch nichts bekannt.

Für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von anderen als den hiavor bezeichneten, nicht im Grundbuch eingetragenen öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer) haftet die Verkäuferin, soweit sie auf die Zeit vor dem Besitzübergang entfallen.

4. Die Käuferin tritt mit dem Tage des Besitzüberganges - Abschnitt III. - in die Bestimmungen über das Verhältnis der Gemeinschaft der Raumeigentümer untereinander und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen ein. Der Käuferin sind der Verwaltervertrag sowie Inhalt und Höhe des Wohngeldes bekannt.

Rechte und Pflichten der Raumeigentümer untereinander richten sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung, die den Grundbucheintragungen zugrunde liegen. Kopien dieser Urkunden sind der Käuferin übergeben.

Die Käuferin ist belehrt, dass auch Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft für sie verbindlich sind unabhängig davon, ob sie an der Beschlussfassung mitgewirkt hat. Auskunft über bestehende Beschlüsse und etwaige, nicht vom Verbandsvermögen gedeckte Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft kann der Verwalter erteilen. Die Verkäuferin erklärt, offene, über die Instandhaltungsrücklage hinausgehende Sonderumlagen sind ihr nicht bekannt.

Nimmt ein Dritter Käuferin oder Verkäuferin für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch, die ab Besitzübergang fällig werden, so haftet im Innenverhältnis die Käuferin. Die gesetzliche Haftung, insbesondere nach § 10 Abs. 8 WEG, wurde erläutert.

Ab Besitzübergang ermächtigt die Verkäuferin die Käuferin unter Befreiung von § 181 BGB, sie als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten, soweit nach der Teilungserklärung zulässig. Insbesondere ist die Käuferin ab Besitzübergang zur Stimmabgabe bei allen Wohnungseigentümersammlungen im Namen der Verkäuferin berechtigt.

Erstattungen und Nachzahlungen sind innerhalb eines Wirtschaftsjahres auf die gesamte Zeit gleichmäßig zu verteilen, wenn sich nicht feststellen lässt, auf welchen Zeitraum sie entfallen.

5. Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten, die Kosten des Vollzugs einschließlich der Kosten und Gebühren privater und behördlicher Genehmigungen und Erklärungen und die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.

Etwaige Kosten der Freistellung des Kaufgegenstandes von nicht übernommenen Belastungen bei Gläubigern, dem Grundbuchamt oder dem beurkundenden Notar, die über den Vollzug hinausgehen, trägt die Verkäuferin.

Kosten für die Genehmigung und Vollmachtsbestätigung eines Vertretenen hat der Vertretene selbst zu tragen.

6. Die Verkäuferin und die Käuferin erklären, dass dieser Kaufvertrag durch Vermittlung bzw. Nachweis der VON POLL Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, zustande gekommen ist, der nach Angaben der Beteiligten aus den mit der Käuferin und der Verkäuferin bereits getroffenen Vereinbarungen zu leistenden Maklerprovisionen zustehen. Die Provisionen sind nach Angaben der Beteiligten verdient und fällig mit Wirksamwerden dieses Vertrages.

Der VON POLL Immobilien GmbH ist eine Abschrift des Vertrages zu übersenden.

V.

Für den Fall, dass zur Veräußerung die Genehmigung des Verwalters erforderlich ist, wird der Notar beauftragt, die Genehmigung zu entwerfen und unter Übersendung einer Abschrift des Vertrages einzuholen.

Alle erforderlichen Genehmigungen oder Bestätigungen, dass eine Genehmigungspflicht nicht besteht, sowie alle sonstigen zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen sollen von dem Notar eingeholt und mit ihrem Eingang bei ihm unmittelbar wirksam werden. Entscheidungen, durch die eine Genehmigung versagt oder nur unter einer Bedingung oder Auflage erteilt wird, sind den Beteiligten persönlich zuzustellen, wobei eine Abschrift an den Notar erbeten wird.

VI.

Der Notar ist berechtigt, die in dieser Urkunde enthaltenen Grundbucheklärungen uneingeschränkt oder eingeschränkt, auch getrennt einzureichen und zurückzunehmen sowie alle Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, die zur Durchführung dieser Urkunde dienlich sind. Er ist bevollmächtigt, die Beteiligten zu vertreten und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben.

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem eingangs bezeichneten Kaufgegenstand auf die Käuferin übergeht. Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

Diese Auflassung wird unabhängig vom übrigen Inhalt dieser Urkunde erklärt und ist rechtlich selbständig.

2. Die Beteiligten bewilligen:

- a) die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rechte, die den Beteiligten selbst zustehen oder deren Löschung von anderen Berechtigten bewilligt wird,
- b) die Eintragung einer auflösend bedingten Eigentumsübertragungsvormerkung für die Käuferin mit dem Vermerk, dass eine Abtretung des Anspruchs der Käuferin auf Übereignung ausgeschlossen wird,
- c) die Löschung dieser Vormerkung bei Eintragung des Eigentumswechsels, sofern keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine Zwischenanträge vorliegen.

Auflösende Bedingung ist der Zugang eines gesiegelten Antrags auf unbedingte Löschung der Vormerkung vor Eigentumsumschreibung durch den amtierenden Notar beim Grundbuchamt.

Die Verkäuferin darf den Notar schriftlich um Löschung der Vormerkung ersuchen, wenn der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht.

Der Notar wird in einseitig unwiderruflicher Weise ermächtigt, den Eintritt der auflösenden Bedingung zu bewirken, nachdem

- er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift der Käuferin versandt hat, in der er auf die von der Verkäuferin erbetene Löschung der Vormerkung hingewiesen hat, und
- die Käuferin binnen sechs Wochen danach dem Notar weder die Erfüllung der Zahlungspflichten aus dem Vertrag glaubhaft gemacht noch plausible Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis nicht zur Zahlung fällig ist oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Weist die Käuferin nach, dass der Kaufpreis teilweise gezahlt ist, darf der Notar den Eintritt der auflösenden Bedingung nur Zug um Zug gegen Erstattung oder Hinterlegung des bereits gezahlten Betrages erklären.

Die Beteiligten sind hingewiesen worden auf:

- die Notwendigkeit der Beurkundung aller getroffenen Vertragsvereinbarungen, Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit der gesamten Urkunde führen,
- die Haftung des Kaufobjektes für rückständige öffentliche Lasten unabhängig vom Besitzwechsel,
- die gemeinsame Haftung für Kosten und Steuern,
- die möglichen einkommensteuerrechtlichen Folgen bei Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren. Eine steuerliche Beratung oder Betreuung hat der Notar nicht übernommen,
- den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsüberganges, insbesondere auf das Erfordernis der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.

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