



Verhandelt

zu Gehrden am 23. Dezember 19 95

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Rolf-Thomas Elsmann
in Gehrden

erschienen heute:

1.

der Kaufmann Günther Langner, geboren am 14.04.1924, wohnhaft in 30989 Gehrden, Hornstraße 5,

-dem amtierenden Notar von Person bekannt-,

2.

dessen Ehefrau, die Gastronomin Charlotte Langner, geb. Schömburg, geboren am 08.11.1937, wohnhaft in 30989 Gehrden, Hornstraße 5,

-dem amtierenden Notar von Person bekannt-,

3.

der Sohn der Erschienenen 2., der Gastronom Joachim Steppek, geboren am 12.09.1959, wohnhaft in 30989 Gehrden, Gartenstraße 19,
-dem amtierenden Notar von Person bekannt-.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines

**Wohnungs- und Teileigentumsübergabevertrages
mit Auflassung**

und erklärten:

§ 1

Grundbuchstand

Die Erschienenene zu 2. ist eingetragene Alleineigentümerin folgenden Grundbesitzes:

1.

Wohnungsgrundbuch von Gehrden Band 116 Blatt 3497:

190/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Gehrden, Flur 3, Flurstück 33/41, Hof- und Gebäudefläche, Hornstraße, zur Größe von 72 m², Flurstück 34/35, Hof- und Gebäudefläche, Hornstraße, zur Größe von 223 m², Flurstück 36/7, Hof- und Gebäudefläche, zur Größe von 13 m² und Flurstück 36/8, Hof- und Gebäudefläche, zur Größe von 10 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Aufteilungsplan Nr.

3;

7. Februar

2.

Teileigentumsgrundbuch von Gehrden Band 116 Blatt 3500:

1/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Gehrden, Flur 3, Flurstück 33/41, Hof- und Gebäudefläche Hornstraße, zur Größe von 72 m², Flurstück 34/35, Hof- und Gebäudefläche Hornstraße, zur Größe von 223 m², Flurstück 36/7, Hof- und Gebäudefläche, zur Größe von 13 m² und Flurstück 36/8, Hof- und Gebäudefläche, zur Größe von 10 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Aufteilungsplan Nr.

6.

Beide Grundbücher sind in Abteilung II unbelastet; die Abteilungen III weisen folgende Eintragungen auf:

laufende Nummer 1:

7.000.000,00 DM Grundschuld für die Stadtsparkasse Hannover in Hannover nebst 15% Zinsen p.a., zur Gesamthaft in beiden Grundbuchblättern eingetragen.

Der Grundbuchinhalt wurde mit den Erschienenen erörtert.

Der Notar hat beide Grundbücher am 15.12.1995 eingesehen.

§ 2

Überlassung

Die Erschienene zu 2. -nachfolgend "Übergeberin" genannt- überträgt hiermit den in § 1 Ziffer 1. und 2. bezeichneten Grundbesitz an den Erschienenen zu 3. im Wege der vorweggenommenen Erbfolge mit allen

Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

Der Erschienene zu 3. nimmt das Übertragungsangebot an; der Erschienene zu 1. stimmt der Übertragung hiermit zu.

Der Erschienene zu 3. erkennt alle Rechte und Pflichten, wie sie sich aus der jeweiligen Aufteilungserklärung ergeben, als auch für sich rechtsverbindlich an.

Der Übernehmer hat sich den heutigen Wert der Zuwendung, der mit 160.000,00 DM angesetzt wird, auf seinen Pflichtteil nach der Übergeberin anrechnen zu lassen, worüber die Vertragsteile einig sind.

§ 3

Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Wegen der jeweiligen Teilungserklärungen nebst Gemeinschaftsordnungen erklärt der Erschienene zu 3., daß ihm diese bekannt sind und er bereits vor dieser Beurkundung Abschriften erhalten hat.

Der Notar hat die Erschienenen darüber belehrt, daß insbesondere auch der Inhalt der Gemeinschaftsordnung als Teil ihrer Vereinbarungen mit Abschluß dieses Vertrages für sie verbindlich sind.

Der Erschienene zu 3. -nachfolgend "Übernehmer" genannt- übernimmt die sich aus der jeweiligen Teilungserklärung samt Gemeinschafts- und Hausordnung und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft für

an ergebenden Rechte und Verpflichtungen, insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes mit Wirkung ab Besitzübergang.

Der Notar hat darüber belehrt, daß gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft der Übergeber bis zur Eigentumsumschreibung für das Wohngeld haftet, unabhängig von den Vereinbarungen zwischen Übergeber und Übernehmer.

Der Übernehmer bevollmächtigt die Übergeberin, für die Dauer des nachstehend eingeräumten Nießbrauchsrechtes auch nach Besitzübergang für ihn das Stimmrecht in den jeweiligen Eigentümerversammlungen auszuüben und Ladungen hierzu in Empfang zu nehmen.

§ 4

Auflassung

Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang einig. Die Übergeberin bewilligt und der Übernehmer beantragt die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

Auf die Bestellung einer Auflassungsvormerkung wird trotz Belehrung durch den Notar vorläufig verzichtet.

§ 5

Besitz, Nutzungen, Lasten und Gewährleistung

Der mittelbare Besitz, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung gehen mit dem heutigen Tage auf den Übernehmer über, der unmittelbare Besitz, die Nutzungen und die

Übrigen Lasten mit der Beendigung des nachfolgend bestellten Nießbrauchs.

Der Übergabegegenstand geht in vorhandenem Zustand auf den Übernehmer über. Für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet, auch keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen.

Dagegen wird der Übergabegegenstand lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Verträge übernommen werden. Die Übergeberin haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang mit Ausnahme ihr nicht bekannter altrechtlicher Dienstbarkeiten und verpflichtet sich zur Freistellung von allen nicht ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen Belastungen.

Der vorstehende Gewährleistungsausschluß wurde mit den Erschienenen eingehend erörtert.

Das in Abteilung III 1 eingetragene Recht soll gelöscht werden. Die Erschienene zu 2. erklärt hierzu, daß es sich bei diesem Recht um die damalige Finanzierungsgrundschuld gehandelt hat, die beim Verkauf der Wohnung an sie offensichtlich versehentlich nicht gelöscht worden ist.

Die Erschienenen zu 2. und 3. bewilligen und beantragen insofern die Löschung des Rechts Abteilung III 1 im Grundbuch.

§ 6

Nießbrauch

Die Übergeberin behält sich und ihrem Ehemann, dem Erschienenen zu 1. auf ihrer beider jeweiliger Lebenszeit das unentgeltliche Nießbrauchsrecht an dem Übergabegegenstand als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB vor. Danach sind die Übergeberin und der Erschienenen zu 1. als Gesamtberechtigte im Sinne des § 428 BGB und mit der Maßgabe, daß das Recht dem Überlebenden der Berechtigten ungeschmälert zusteht, berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Übergabegegenstand zu ziehen und verpflichtet, sämtliche auf dem Übergabegegenstand ruhenden privaten und öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen öffentlichen Lasten zu tragen. Die Übergeberin und der Erschienene zu 1. haben auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.

Das Recht, die Ausübung des Nießbrauchs einem Dritten zu überlassen, wird ausgeschlossen.

Die Vertragsteile bewilligen und beantragen die Eintragung des Nießbrauchsrechts zu Gunsten der Übergeberin und des Erschienenen zu 1. als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB in den jeweiligen Grundbüchern mit dem Vermerk, daß zur Löschung jeweils der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll.

Der Jahreswert des Nießbrauchs beträgt 8.000,00 DM bezüglich des Übergabegegenstandes zu § 1 Ziffer 1. und 500,00 DM bezüglich des Übergabegegenstandes zu § 1 Ziffer 2..

Der Erschienene zu 1. ist derzeit 71 Jahre alt, die Erschienene zu 2. ist derzeit 58 Jahre alt.

Die Unentgeltlichkeit des Nießbrauchsrechts ist mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung vereinbart, ebenso eine von der gesetzlichen Lastenverteilung abweichende Regelung.

§ 7

Rücktrittsvorbehalt

Die Übergeberin ist berechtigt, von dem schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten und die Rückauflassung der beiden Übergabegegenstände zu verlangen, wenn der Übernehmer

- a. den Übergabegegenstand ohne schriftliche Zustimmung der Übergeberin ganz oder teilweise belastet oder ganz oder teilweise veräußert, oder
- b. vor der Übergeberin verstirbt und der Grundbesitz nicht ausschließlich an Abkömmlinge durch Erbschaft oder Vermächtnis fällt, oder
- c. das Konkurs- oder Vergleichsverfahren über das Vermögen des Übernehmers eröffnet oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den übergebenen Grundbesitz angeordnet wird.

Im Falle eines Rücktritts nach dieser Vorschrift sind werterhöhende Investitionen dem Übernehmer zu dem im Zeitpunkt der Rückübertragung bestehenden Zeitwert zu ersetzen. Eine Ersatzpflicht scheidet aus, wenn die Investitionsmaßnahme ohne Zustimmung der Übergeberin erfolgt ist. Grundpfandrechte hat die Übergeberin nur insoweit zu übernehmen, als sie gegenwärtig bestehen oder Verbindlichkeiten sichern, zu deren Übernahme sie verpflichtet ist. Im übrigen erfolgt die Rückübertragung ohne jegliche Gegenleistung. Die durch die Rückübertragung entstehenden Kosten hat der Übernehmer zu tragen. Im übrigen gelten die gesetzlichen Rücktrittsbestimmungen.

Der Rücktritt kann nur durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Übernehmer ausgeübt werden, und zwar nur innerhalb von 6 Monaten, seit dem der Berechtigte Kenntnis von einem das Rückforderungsrecht begründenden Tatbestand hat.

Zur Sicherung des aufschiebend bedingten Rückerwerbsanspruches bewilligen und beantragen die Erschienenen zu 2. und 3. hiemit die Eintragung jeweils einer Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Erschienenen zu 2. in den Grundbüchern, und zwar im Range jeweils nach dem vorstehend vereinbarten Nießbrauchsrecht.

Für den Fall, daß die Übergeberin vor dem Erschienenen zu 1. verstirbt, tritt die Übergeberin ihr Rücktrittsrecht und den damit verbundenen Anspruch auf Rückauflassung des Vertragsgegenstandes nach Maßgabe der vorstehenden Regelung an den Erschienenen zu 1. ab.

Das Rücktrittsrecht ist weder vererblich noch übertragbar.

§ 8

Hinweise

Die Vertragsparteien wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen, daß

- a. alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Abreden nichtig sind und zur Unwirksamkeit des Vertrages führen können;
- b. das Eigentum erst mit Eintragung im Grundbuch übergeht und die

Eintragung erst erfolgen kann, wenn erforderliche Genehmigungen vorliegen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und sämtliche Kosten bezahlt sind;

- d. der im Grundbuch eingetragene Eigentümer für öffentliche Lasten und Abgaben und für etwaige Erschließungsbeiträge haftet;
- e. beide Vertragsteile für Kosten bei Gericht und Notar und eine etwaige Grunderwerbsteuer haften;
- f. bei Schenkungen ein gesetzliches Rückforderungsrecht bei Verarmung des Schenkers und ein Widerrufsrecht bei grobem Undank des Beschenkten besteht;
- g. der Sozialhilfeträger gesetzliche und vertragliche Ansprüche der Übergeber auf sich überleiten und gegen die Beteiligten durchsetzen kann;
- h. bei Schenkungen eine Schenkungssteuer anfallen kann;
- i. der Notar nicht über steuerliche Fragen berät.

Die Beteiligten haben die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde selbst prüfen lassen. Der Notar wird insofern ausdrücklich aus entsprechenden Bemühungen entlassen.

§ 9

Kosten

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer trägt der

Übernehmer; etwa anfallende Schenkungssteuern trägt jeder Empfänger für seinen Erwerb.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die Übergeberin.

Der Wert des übertragenen Grundbesitzes wird für den Übergabegenstand zu § 1 Ziffer 1 mit 150.000,00 DM (Einheitswert: 30.400,00 DM) und für den Übergabegenstand zu § 1 Ziffer 2 mit 10.000,00 DM (Einheitswert: ----- DM) angegeben.

§ 10

Vollzug und Vollmacht

Der Notar wird unwiderruflich mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und -unter Verzicht der Vertragsparteien auf die Stellung eigener Anträge- bevollmächtigt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und formlos entgegenzunehmen, ausschließlich der Kostenanforderung des Grundbuchamtes, sowie alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde noch erforderlich sind; weiterhin, die notwendigen Anträge -auch teilweise und uneingeschränkt- zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, und zwar ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

§ 11

Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten die Vertragsteile und das Grundbuchamt je eine beglaubigte Abschrift, das Zentralfinanzamt - Schenkungssteuerstelle- eine beglaubigte Abschrift, das Finanzamt -

~~Grundwertsteuerstelle-~~ eine einfache Abschrift.

§ 12

Vollmacht zur Vertragsdurchführung

Im Interesse zügiger Vertragsabwicklung erteilen die Erschienenen unter Ausschluß jeglicher Haftung für die Bevollmächtigten -soweit dies rechtlich möglich ist- für sich und ihre Erben unwiderruflich

Vollmacht

- a. der Rechtsanwalts- und Notargehilfin Mirjam Mundry,
 - b. der Rechtsanwalts- und Notargehilfin Silvia Lübbert,
- beide dienstansässig in 30989 Gehrden, Dammtor 9,

und zwar jeder für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie sämtliche zur Durchführung dieser Urkunde noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen; ferner die Urkunde sowie alle Anträge zu ändern, zu ergänzen, zurückzunehmen und zu wiederholen sowie ggf. die Auflassung zu erklären bzw. zu wiederholen; des weiteren hinsichtlich des Vertragsgegenstandes alle Belastungs-, Vorrangs- und Löschungserklärungen abzugeben, insbesondere Löschanträge und Rangänderungsanträge zu stellen.

Diese Vollmacht gilt im Außenverhältnis uneingeschränkt; im Innenverhältnis sind die Beteiligten angewiesen und verpflichtet, derartige Erklärungen nur insoweit abzugeben, wie diese zur Vertragsabwicklung erforderlich sind. Die vorstehenden Vollmachten gelten nur, wenn die Erklärungen vor dem amtierenden Notar oder seinem Notarvertreter abgegeben werden.

Die Vollmachten sind unwiderruflich erteilt und gelten über den Tod

der Beteiligten hinaus. Sie erlöschen mit der grundbuchmäßigen Umschreibung der Vertragsgegenstände, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen jedoch unabhängig hiervon wirksam bleiben.

§ 13

Schuldrechtliche Vereinbarungen

Mit lediglich schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Erschienenen, daß die Erschienenene zu 2. -und im Falle ihres Vorversterbens an ihrer Stelle der Erschienenene zu 1.- berechtigt sein soll, von dem Erschienenen zu 3. die Belastung eines jeden einzelnen Übergabegegenstandes mit Grundpfandrechten bis zu einem Betrag von jeweils 100.000,00 DM nebst bis zu 20% Zinsen ab Beurkundung und einer einmaliger Nebenleistung von bis zu 10% zu Gunsten der Erschienenen zu 2. und / oder des Erschienenen zu 1. zu verlangen; des weiteren auch die persönliche Schuldübernahme hinsichtlich des der Belastung jeweils zugrundeliegenden Darlehnsbetrages. Der Erschienenene zu 3. erklärt sich bereits jetzt dazu bereit, als eingetragener Eigentümer der jeweiligen Übergabegegenstände auf einseitige Anforderung der Erschienenen zu 2. -im Falle des Vorversterbens der Erschienenen zu 2. des Erschienenen zu 1.- entsprechende Grundpfandrechte zu bestellen, den Grundbesitz der dinglichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, den jeweiligen Gläubigern gegenüber für den Darlehnsbetrag die persönliche Haftung zu übernehmen und sich auch insofern der persönlichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen; insbesondere alle Erklärungen abzugeben -auch Zweckerklärungen-, die zur Erreichung des vorstehend beschriebenen Zwecks erforderlich sind.

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

Joseph Laupner

*Charlotte Laupner
geb. Schönbauer*

Jochim Stopp

Anders, NOTAR