



Verhandelt

zu **Hannover**

am

Von mir, dem unterzeichnenden Notar

Thomas Jaeschke

in Hannover

erschien **en** heute:

- 1) Herr N'silu Mavambu, geb. am 05.10.1965, wohnhaft Schaumburgstr. 4B, 30419 Hannover

handelnd nicht für sich persönlich, sondern für

Herrn Kadima Jean-Marie Mbuyi, geb. am 05.05.1967, wohnhaft AV.
LUANGA N°3437,C/BARUMBU, KINSHASA
postalische Anschrift für die Abwicklung dieses Vertrages: c/o N'silu
Mavambu, Schaumburgstraße 4B, 30419 Hannover

aufgrund der dieser Niederschrift als Anlage beigefügten beglaubigten
Fotokopie der Vollmachtsurkunde vom 22.08.2011, UR-Nr. 374/2011 des
Notars Dr. Garvens in Hannover, die erste Ausfertigung der Urkunde lag vor.

2) Frau Natali Wefstaedt geb. , geb. am 13.01.1980, wohnhaft
Rehmer Feld 11, 30655 Hannover

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Bundesperso-
nalausweise.

Die Erschienenen baten den Notar um die Beurkundung des nachstehenden

**Kaufvertrages
über ein Wohnungseigentum**

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG
wurde von den Erschienenen verneint.

Sie erklärten übereinstimmend:

**§ 1
Gegenstand**

Der Beteiligte zu 1), Herr Kadima Jean-Marie Mbuyi - nachstehend "der
Verkäufer" genannt - ist Eigentümer des

109/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Wülfel
Flur 8 Flurstück 156/1 Gebäude- und Freifläche, Washingtonweg 1 A, 1 B zur
Größe von 4785 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im dritten
Obergeschoß - Block 1 - belegenen Wohnung (Nr. 39 des Aufteilungsplans),
eingetragen im **Wohnungsgrundbuch von Wülfel Blatt 3978**.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen (eingetragen auf Wülfel Blätter 3940 bis 4036)
gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Verkäufer verkauft hiermit den vorbezeichneten Grundbesitz an die
Erschienene zu 2) - nachstehend "der Käufer" genannt - zu Alleineigentum.

Gegenstände, die Dritten gehören, werden nicht mitverkauft.
Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels der Wohnung und des
gemeinschaftlichen Eigentums sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle
Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.
Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen,
gebrauchten Zustand. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel
nicht bekannt sind.

Der Kaufgegenstand wird lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen,
soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen ausdrücklich übernommen werden.

Der Vertrag bedarf der Genehmigung des Verwalters. Verwalter ist

Die Verwaltereigenschaft ist durch die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß nachzuweisen, bei der die Unterschriften des Vorsitzenden und eines Wohnungseigentümers und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch des Vorsitzenden oder seines Vertreters beglaubigt sind. Der Notar wird beauftragt, die Genehmigung des Verwalters einzuholen.

§ 2 Grundbuchstand

Der amtierende Notar hat das Grundbuch durch Online-Abruf am 29. Oktober 2014 feststellen lassen.

Laut Auszug ist der Inhalt wie folgt festzustellen:

Abt. II lfd. Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Rauchabzugsrohr errichten und zu unterhalten)
--------------------	---

Abt. III	lastenfrei
----------	------------

Das Recht II/1 wird übernommen, im übrigen erfolgt die Übertragung lastenfrei.

§ 3 Kaufpreis, Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt

36.333,00 €

(in Worten: Sechsenddreißigtausenddreihundertdreißig).

Der Kaufpreis ist fällig und zu zahlen auf das Konto des Verkäufers Nr. _____ bei der _____ (BLZ _____) bis zum 30.11.2014.

Voraussetzung für die Fälligkeit ist jedoch, dass der amtierende Notar bestätigt, dass

a)
die Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung gemäß diesem Verträge zugunsten des Erwerbers erfolgt ist im Range nach den in Abt. II eingetragenen Rechten und solchen Rechten, bei deren Eintragung der Erwerber selbst mitgewirkt hat,

b)
dem Notar die Genehmigung des Verwalters der Wohnungen vorliegt.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, so kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Verzug ohne Mahnung tritt jedoch frühestens eine Woche nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars ein. Kommt der Käufer in Verzug, muss er insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

Der Käufer unterwirft sich - mehrere als Gesamtschuldner - wegen der vorbezeichneten Kaufpreisforderung nebst der Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass der Urkundsnotar berechtigt ist, dem Verkäufer jederzeit auf dessen Begehren eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Höhe und Fälligkeit bedarf.

Im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz des Vollstreckungsverfahrens gelten die vorstehenden Zinsen als geschuldet ab dem 10.12.2014. Durch diese Bestimmung wird die Beweislast für die dem Verkäufer zustehenden Ansprüche in einem etwaigen gerichtlichen Verfahren nicht geändert. Die vollstreckbare Ausfertigung darf jedoch nicht vor den vorbezeichneten Fälligkeitstagen erteilt werden.

§ 4 Besitz und Nutzungen

Der Besitz, die Nutzen und Lasten des verkauften Grundbesitzes sowie die Gefahren des zufälligen Unterganges und der von den Parteien unverschuldeten Verschlechterungen gehen auf den Käufer über am 01. Dezember 2014, frühestens jedoch am Tage nach erfolgter Kaufpreiszahlung.

Alle für den Kaufgegenstand aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen zu leistenden Zahlungen, insbesondere Grundbesitzabgaben, Gebühren und Beiträge trägt bis zum Tage der Übergabe der Verkäufer, vom Übergabetag an der Käufer.

Der Verkäufer erklärt, dass nach seiner Kenntnis Rückstände an Erschließungs- und Anliegerbeiträgen nicht bestehen und auch Vorauszahlungsbescheide auf derartige Beiträge gegen ihn nicht ergangen sind.

Der Verkäufer stellt den Käufer von der Zahlung etwaiger noch nicht gezahlter oder noch nicht abschließend veranlagter Erschließungs- und Anliegerbeiträge in vollem Umfang frei, sofern diese Arbeiten vor der Besitzübergabe beendet worden sind.

§ 5 Eintritt in die Eigentümergeinschaft

Auf die Teilungserklärung die in Urschrift vorliegt, einschließlich der ihr beige-fügten Pläne wird verwiesen. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt; Pläne wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Sie verzichten auf deren Vorlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift.

Der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander sowie die Verwaltung der gesamten Wohnanlage sind in der Teilungserklärung samt Aufteilungsplan, in der Gemeinschaftsordnung, in der Hausordnung, in etwaigen Beschlüssen

der Eigentümergeinschaft und im Verwaltervertrag geregelt. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu übergeben, soweit dies noch nicht geschehen ist. Der Käufer tritt in diese Rechtsverhältnisse ab Besitzübergang ein. Er verpflichtet sich, soweit erforderlich, seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen.

Der Verkäufer tritt dem Käufer alle Rechte und Ansprüche, die ihm in Ansehung der Reparaturrücklage und der sonstigen aus den Bewirtschaftungskosten (Wohngeld) bedienten Konten zustehen, mit dem Stand, der sich zum Zeitpunkt des Besitzüberganges ergibt, ab. Der Käufer nimmt die Abtretung an. Ein gesondertes Entgelt ist hierfür nicht zu entrichten.

Im Verhältnis der Vertragsteile hat das laufende Wohngeld bis zum Besitzübergang der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

Der Verkäufer versichert, daß er das Wohngeld laufend bezahlt hat und keine Rückstände bestehen.

Für die Abrechnung über das für das laufende Wirtschaftsjahr zu bezahlende Wohngeld ist der Tag des Besitzüberganges Stichtag.

Für den vorangegangenen Zeitraum hat Nachzahlungen der Verkäufer, für den folgenden Zeitraum hat sie der Käufer zu erbringen. Das gleiche gilt für Kostenersatzungen und Gutschriften. Sollte der Verwalter eine Abrechnung zum Stichtag nicht vornehmen, sind Nachzahlungen und Guthaben für das gesamte Rechnungsjahr zwischen Verkäufer und Käufer im Verhältnis der jeweiligen Besitzzeit zu teilen.

Vor dem heutigen Tag ausgeführte Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die nicht von der Rücklage gedeckt sind, gehen zu Lasten des Verkäufers, später ausgeführte zu Lasten des Käufers.

Der Notar hat auf die gesetzliche Haftung des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers für solche Zahlungen hingewiesen; die Vereinbarungen wirken daher in erster Linie nur im Verhältnis der Vertragsteile.

§ 6

Auflassung, Auflassungsvormerkung

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind sich über den Eigentumsübergang des in § 1 des Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes einig. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn der Kaufpreis in voller Höhe gezahlt ist. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Der Notar soll dem Käufer eine Ausfertigung oder beglaubigte Ablichtung dieses Vertrages, die die Auflassung enthält, erst nach Kaufpreiszahlung erteilen.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums beantragt der

Verkäufer hiermit die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch.

Die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer wird unter der Voraussetzung bewilligt und beantragt, dass ohne Zustimmung des Käufers in dem Grundbuch keine Eintragungen erfolgt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.

§ 7 Finanzierung des Kaufpreises

Der Verkäufer ist bereit, schon vor Umschreibung des Eigentums bei der Eintragung von Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken unter der Voraussetzung, dass

a)
der jeweilige Darlehnsgeber dem Notar schriftlich bestätigt, dass der jeweilige Darlehnsbetrag bis zur Höhe des Kaufpreises ausschließlich gemäß diesem Verträge gezahlt wird, und zwar ohne Auflage, ausgenommen Sicherstellung der ranggerechten Eintragung der Finanzierungsmittel,

b)
der jeweilige Darlehnsgeber sich dem Notar gegenüber schriftlich verpflichtet, für den Fall, dass dieser Vertrag nicht zur Durchführung gelangt, bezüglich eines für ihn eingetragenen Grundpfandrechtes Löschungsbewilligung zu erteilen, soweit keine Valutierung vorgenommen wurde bzw. eine ausgezahlte Valuta zurückgezahlt wird,

c)
der Käufer bei der Bestellung mitwirkt, die alleinige persönliche Schuldhafte übernimmt und die entstehenden Kosten trägt.

Der Käufer tritt bereits hiermit die Ansprüche auf Auszahlung der jeweiligen Darlehnsbeträge bis zur Höhe des Kaufpreises gegenüber den jeweiligen Darlehnsgebern an den Verkäufer ab und weist den jeweiligen Darlehnsgeber unwiderruflich an, den Darlehnsbetrag bis zur Höhe des Kaufpreises ausschließlich gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zu zahlen.

Soweit die Finanzierung über Bausparkassen erfolgt, werden auch abgetreten die Ansprüche auf Auszahlung des Bausparguthabens bzw. der Anspruch auf Auszahlung des Zwischenfinanzierungsdarlehns.

Auf Begehren von Darlehnsgebern ist der Käufer verpflichtet, diese Abtretung und Zahlungsanweisung in separater Erklärung gegenüber einem Darlehnsgeber zu wiederholen.

Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass von Darlehnsgeber auszuzahlende Kaufpreisbeträge erst frei verfügbar sind nach Eintragung entsprechender Grundpfandrechte und darauf, dass zwischen der

Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch ein Zeitraum von 4 - 6 Wochen liegen kann.

Um entstehende Verzugszinsen zu vermeiden, muß der Käufer dafür Sorge tragen, dass Eintragungsunterlagen für Grundpfandrechte dem Urkundsnotar ausreichende Zeit vor der Kaufpreisfälligkeit vorliegen.

§ 8

Kosten, Steuern

Die durch die Beurkundung dieses Vertrages entstehenden Kosten trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer.

Die Kosten für die Pfandfreimachung trägt der Verkäufer.

Der Notar hat auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragschließenden hingewiesen.

Eine steuerliche Prüfung oder Beratung durch den Notar ist nicht erfolgt.

§ 9

Genehmigungen, Hinweise

Die Vertragsparteien sind darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung des Verwalters der Wohnungen bedarf und dass die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch erst nach Erteilung dieser Genehmigung erfolgen kann.

Der amtierende Notar wird beauftragt, diese Genehmigung einzuholen.

Die Parteien sind weiter darauf hingewiesen, dass die Eintragung der Eigentumsänderung erst möglich ist, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beigebracht ist und dass die Vertragsparteien ohne Rücksicht auf die vertragliche Regelung als Gesamt- bzw. Zweitschuldner zur Zahlung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden können.

Der Notar hat darüber belehrt, dass das Eigentum auf den Käufer erst mit Eintragung im Grundbuch übergeht.

Der Notar weist darauf hin, daß der Verkäufer gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) verpflichtet ist, bei Besichtigung des Grundbesitzes, spätestens jedoch unverzüglich nach Abschluß des Kaufvertrages dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben.

Ferner sind die Erschienenen darauf aufmerksam gemacht, dass etwaige nicht zu notariellem Protokoll getroffene Nebenabreden unwirksam sind und nicht beurkundete Vereinbarungen den Vertrag seinem gesamten Inhalt nach unwirksam machen können.

§ 10 Aufträge an den Notar

Der Notar wird mit dem Vollzug dieses Vertrages beauftragt und bevollmächtigt, alle erforderlichen Genehmigungen, die Löschungsunterlagen für noch eingetragene und zu löschende Rechte und Bescheinigungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie die sich aus dieser Urkunde ergebenden Anträge ggfs. auch einzeln zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen.

§ 11 Grundbuch, Baulasten

Der Inhalt des Grundbuches wurde vor Unterschriftsleistung mit den Erschienenen erörtert.

Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

§ 12 Vollmachtserteilung durch den Verkäufer

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer Vollmacht, den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen zu belasten einschließlich Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den Kaufgegenstand, sowie Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, im Namen des Verkäufers gegenüber Darlehnsgebern Grundschuld-Zweckerklärungen abzugeben und entsprechende Erklärungen für den Verkäufer zu unterzeichnen. Über Zweck und Inhalt solcher Erklärungen hat der Notar belehrt.

Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar ausgeübt werden.

§ 13 Vollmachtserteilung der Parteien

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die ReNo-Fachangestellte Renate Mießner, geschäftsansässig Rotekreuzstr. 12, 30627 Hannover unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Auflassung zu erklären, gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten sämtliche Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen oder zurückzunehmen, die zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlich sind.

Die Vertragsparteien befreien die Bevollmächtigten von jeglicher persönlichen Haftung.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und
eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: