



URKUNDE

DES NOTARS

Dr. HEINZ KEILBACH

IN PASSAU

Große Klingergasse 2a (neben Sparkasse Ludwigstraße)

Tel. 0851/34038, 34039

Telefax 0851/2717

Notar Dr. Keilbach · Große Klingergasse 2a · 94032 Passau

Herr
Christian Georg Huber
Mühlstr. 40

82438 Eschenlohe

URNr. 961/2001

vom 1. Juni 2001

Beglaubigte Abschrift

BB: Brunn

Huber DL

Überlassung

Heute, den ersten Juni
zweitausendeins

- 1. Juni 2001 -

erschien vor mir,

Dr. Heinz Keilbach,

Notar in Passau, in den Amtsräumen, Große Klingergasse 2 a,
94032 Passau:

Herr Christian Georg Huber, geboren am 30. Juli 1976, Student, Mühlstr. 40, 82438 Eschenlohe, nach Angabe ledig, mir vorgestellt durch den mir persönlich bekannten Amtsrat im Notardienst, Herrn Alois Brunn, hier handelnd

1. für sich selbst,
2. für die Gesellschaft in Gründung, die Firma
Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH
mit dem Sitz in Eschenlohe,
Anschrift: Mühlstr. 40, 82438 Eschenlohe.

Dazu bescheinige ich, dass diese Gesellschaft zu diesamtlichen Urkunde URNr. 589/2001 gegründet und mit URNr. 590/2001 zur Eintragung angemeldet wurde. Bestehende Eintragungshindernisse sind bekannt. Trotz Hinweis wurde auf Beurkundung bestanden.

Danach ist Herr Christian Georg Huber zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, befreit von § 181 BGB bestellt und angemeldet.

Nach Einsicht des Grundbuches und nach Verneinung von Vorbefassungen beurkunde ich auf Ansuchen der Erschienenen, ihren Erklärungen gemäß, die sie bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegeben haben, folgendes:

tung, ausgenommen der PKW Mercedes Kennzeichen GAP-MJ 16 und der Schäferhund Rena von der Afolderbach.

2. Verwendungsabsicht:

Der Übernehmer erwirbt den Vertragsbesitz zur Nutzung wie bisher, nämlich als Gästehaus.

III. Grundbuchmäßige Erklärungen und Anträge

1. Auflassung:

Die Vertragsteile sind, über den vereinbarten Eigentumsübergang einig; sie

bewilligen und beantragen

die Eintragung der Auflassung im Grundbuch, soweit es sich um ganze Grundstücke, Miteigentumsanteile hieran oder vermessene Teilflächen handelt.

2. Vormerkung:

Zur Sicherung des Anspruches des Übernehmers auf Übertragung des Eigentums

bewilligen und beantragen

die Vertragsteile die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB für den Übernehmer - bei mehreren im angegebenen Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis - im Grundbuch, soweit nicht nachstehend ausdrücklich auf die Eintragung vorerst verzichtet wird.

Der Übernehmer

bewilligt und beantragt

bereits heute Zug um Zug mit der Eintragung der Auflassung die Löschung dieser Vormerkung, vorausgesetzt, dass keine schädlichen Zwischeneintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

3. Lastenfreistellung:

Die Vertragsteile stimmen sämtlichen zur Lastenfreistellung erforderlichen und zweckdienlichen Löschungen, Freigaben und sonstigen Erklärungen zu. Sie bewilligen und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

4. Vollzugsnachricht:

Um grundbuchamtliche Vollzugsnachricht für die Beteiligten an den Notar wird gebeten.

IV. Allgemeine Bestimmungen

1. Besitzübergabe:

Die Besitzübergabe und der Übergang der mit dem Vertragsbesitz verbundenen Nutzungen und aller öffentlicher Lasten und Abgaben sowie der Gefahren aller Art auf den Übernehmer erfolgen mit Wirkung von heute.

2. Haftung:

- a) Der Übergeber haftet für ungehinderten Besitz-, Eigentums- und Rechtsübergang sowie dafür, dass der Grundbesitz frei von in dieser Urkunde nicht übernommenen dinglichen Rechten Dritter auf den Übernehmer übergeht. Er haftet nicht für Freiheit von altrechtlichen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Dienstbarkeiten.
- b) Der Übernehmer kennt den Vertragsbesitz; er übernimmt ihn in demjenigen Zustand, in welchem er sich derzeit befindet. Der Übergeber haftet deshalb nicht für Sachmängel.

- c) Etwaige Erschließungskosten oder Umlegungsbeiträge für den Vertragsbesitz treffen den Übernehmer, auch soweit sie bereits in Rechnung gestellt, aber noch nicht beglichen sind.

3. Auftrag und Ermächtigung:

Die Vertragsteile ermächtigen und beauftragen den Notar

- a) alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen und anderen behördlichen Maßnahmen herbeizuführen und für die Beteiligten entgegenzunehmen; etwaige Versagungsbescheide oder solche mit Bedingungen und Auflagen sind jedoch den Beteiligten unmittelbar zuzustellen; im übrigen wird auf Anhörung, Zustellung und Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet;
- b) alle sonstigen Anträge und Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde notwendig und zweckdienlich sind, wobei der Notar für die Richtigkeit des grundbuchamtlichen Vollzuges nicht einzustehen hat. Der Notar ist auch ermächtigt, den Teilvollzug der Urkunde zu beantragen.

Genehmigungen und Erklärungen aller Art sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten mitgeteilt gelten und damit rechtswirksam sein.

4. Kosten:

Die Kosten dieser Beurkundung, der Ausfertigung, des Vollzuges, behördlicher Genehmigungen und nachträglicher Erklärungen von Beteiligten sowie etwaiger Steuern trägt der Übernehmer, ebenso anfallende Lastenfreistellungskosten.

5. Hinweise:

Die Beteiligten wurden insbesondere darauf hingewiesen, dass

- a) das Eigentum am Vertragsgrundbesitz erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Übernehmer übergeht und diese Umschreibung erst erfolgen kann, wenn alle Genehmigungen, Freistellungserklärungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen und alle Kosten bezahlt sind;
- b) der Grundbesitz für eingetragene Grundpfandrechte sowie die öffentlichen Lasten, Abgaben und Erschließungsbeiträge haftet und alle Beteiligten unter Umständen für die Kosten und Steuern einzustehen haben;
- c) Bestimmungen über die Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuern für diesen Vertrag zur Anwendung kommen können; verbindliche Steuerauskünfte erteilen Steuerberater oder Finanzamt;
- d) diese Urkunde alle Vereinbarungen der Beteiligten richtig und vollständig enthalten muss, um die Gültigkeit des ganzen Vertrages zu gewährleisten;
- e) Miet- und Pachtverträge von der Überlassung nicht berührt werden;
- f) Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche bestehen können, soweit eine gegenüber dem Übergeber pflichtteilsberechtigte Person insgesamt weniger als den Pflichtteil erhält;
- g) Bauabstandsvereinbarungen nach Art. 7 Abs. 5 BayBO getroffen sein können, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind; der Übergeber versichert, dass ihm eine solche Vereinbarung nicht bekannt ist;

h) eine behördliche Genehmigung zu diesem Verträge nicht erforderlich sind.

6. Abschriften:

Von dieser Urkunde erhalten:

Jeder Vertragsteil nach Vollzug beglaubigte und sofort einfache Abschrift,
 das Grundbuchamt zu den Grundakten,
 das Finanzamt für Grundbesitz- und Verkehrsteuer
 - Schenkungssteuerstelle -,
 das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
 der Gutachterausschuß und
 beteiligte Genehmigungsbehörden
 je Abschrift.

V. **Rechtsgrund und Gegenleistung**

Die Übertragung erfolgt zu den nachstehend vereinbarten Gegenleistungen:

1. Der Übernehmer übernimmt das in Abt. II eingetragene Leibgeding zugunsten von Frau Katharina Huber in dinglicher Haftung am erworbenen Grundbesitz. Er übernimmt auch die persönlichen Ansprüche und verpflichtete sich den Übergeber von allen Leistungen aus diesem Leibgeding freizustellen.

Der Inhalt der zu erbringenden Leistungen ist bekannt. Insoweit wird auf die damalige Übergabeurkunde verwiesen. Auf Beifügen und Verlesen der Urkunde wird allseits verzichtet.

Nach Angabe der Beteiligten ist der Übergeber berechtigt, die persönlichen Leistungen aus dem Leibgeding ohne Zustimmung der Berechtigten zu übertragen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Freistellungsverpflichtung ansonsten nur im Innenverhältnis wirken kann.

2. Weiterhin übernimmt der Übernehmer alle Ansprüche, die aus der Übertragung des heute veräußerten Grundbesitzes an den damaligen Übernehmer, Herr Christian Georg Huber von Dritten und von dem damaligen Übergeber, Frau Katharina Huber, in der Vergangenheit und auch künftig an Herrn Christian Georg Huber herangetragen werden können. Nach Angabe der Beteiligten kann es sich dabei unter anderem auch um Ansprüche der Sozialhilfeverwaltung aus Rückabwicklung der damaligen Grundstücksübertragung, Überleitungsansprüche nach dem Sozialhilfegesetz, Krankenversicherungsansprüchen usw. handeln. Der heutige Übernehmer verpflichtet sich also den heutigen Übergeber von allen diesen Ansprüchen freizustellen; die vorstehend nicht erschöpfend aufgeführt sind. Auch hier wurde darauf hingewiesen, dass diese Vereinbarung ohne Zustimmung der Berechtigten nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsteilen vereinbart werden kann.
3. Der Übernehmer übernimmt die in Abt. III eingetragenen Grundpfandrechte lediglich in dinglicher Haftung. Die persönliche Haftung bleibt weiterhin beim Übergeber. Etwa entstandene Eigentümerrechte und die Rückgewähransprüche werden ab heute auf den Übernehmer übertragen und die Umschreibung auf ihn bewilligt.
4. Nach Angabe besteht noch Unklarheit mit der Gemeinde darüber, ob noch Erschließungskosten geschuldet werden, für die bereits Bescheide versandt sind. Soweit sich die Beitragsschuld für diese Bescheide ergeben sollte, übernimmt der Übernehmer die Zahlung dieser Bescheide samt etwaigen Zinsen und Zuschlägen.

VI. Belastungen

Der Käufer kennt den Inhalt der in Abt. II eingetragenen Belastungen. Er übernimmt sie als dingliche Last und tritt in alle Rechte und Pflichten daraus ein. Alle Rechte für Herrn Georg Huber sind nach Angabe erloschen, weil der Berechtigte verstorben ist. Dies gilt auch für die eingetragene Auflassungsvormerkung.

Die für Frau Katharina Huber, geb. Haßler, eingetragene Auflassungsvorvermerk ist nach Angabe der Beteiligten für diese Übertragung gegenstandslos. Auf die Bedeutung etwa bestehender Übertragungsansprüche hat der Notar eingehend hingewiesen.

VII. Sonstiges

Die Beteiligten geben an, dass der Inhalt des Vertrages von ihnen steuerlich überdacht und überprüft wurde und dass sie dafür den Rat von Fachleuten in Anspruch genommen haben. Die steuerlichen Auswirkungen kann der Notar nicht überprüfen. Sie sind ihm auch nicht bekannt.

Vorgelesen vom Notarvertreter,
von den Beteiligten genehmigt
u. eigenhändig unterschrieben:

Christian Georg Zuber

Le. Säuer
Notarvertreter



Der Gleichlaut der vorstehenden Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.
Passau, den 01. JUNI 2001

Lehner
Lehner

