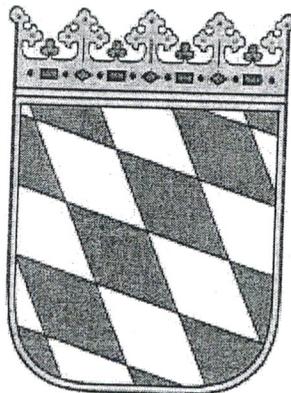


URNr.2603K/11

vom 16.08.11

SB: MM

## Beglaubigte Abschrift



Notare Franz Kelch und Rasso Rapp  
Kaflerstraße 2, 81241 München (Pasing)  
Telefon 089/829249-0, Fax 089/829249-49

Nachstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

München, den 17. August 2011



Notar

vom 16. August 2011

SB: Mm

K a u f v e r t r a g

Heute, am sechzehnten August  
zweitausendelf

- 16.08.2011 -

erschieden gleichzeitig vor mir,

Franz K e l c h ,

Notar in München, an der Geschäftsstelle in  
81241 München (Pasing), Kaflerstraße 2/II:

1. Frau Josefa H o c h r e i n - L a n g ,  
geb. Hochrein, geb. am 05.11.1924,  
wohnhaft Hanfstaenglstr. 38, 80638 München,  
nach Angabe verwitwet;
2. Frau Gabriele Doris L a n g , geb. am 01.10.1965,  
gleiche Anschrift,  
nach Angabe nicht verheiratet;
3. Herr Karl R i e d e r , geb. am 25.11.1960,  
wohnhaft Bauseweinallee 89, 81247 München,  
(Postanschrift: Rupprechtstr. 7, 80636 München)  
nach Angabe in Gütertrennung verheiratet.

Frau Hochrein-Lang und Frau Lang wiesen sich aus durch  
ihre gültigen Personalausweise, Herr Rieder durch sei-  
nen gültigen italienischen Reisepass.

nahmen wurden durchgeführt.

Kessel und Brenner der Ölzentralheizung wurden vor ca. fünf Jahren erneuert.

Der Verkäufer wird dem Käufer den bereits erstellten Energieausweis für das Vertragsobjekt aushändigen.

Nach Angabe des Verkäufers ist die vorbezeichnete Grundschuld nicht valutiert.

## 2. Verkauf

Frau Josefa Hochrein-Lang und Frau Gabriele Lang  
- nachfolgend "Verkäufer" genannt -

v e r k a u f e n

hiermit an

Herrn Karl Rieder

- im folgenden als "Käufer" bezeichnet -

zum Alleineigentum

mit allen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör

das in Ziffer 1. bezeichnete Grundstück samt Gebäuden.

Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

## 3. Kaufpreis

3.1. Der Kaufpreis beträgt EUR 900.000,--

- Euro neunhunderttausend -.

3.2. Ein Kaufpreisteilbetrag in Höhe von EUR 20.000,-- ist sofort zur Zahlung fällig.

Auf die Risiken der ungesicherten Vorleistung des Käufers hat der beurkundende Notar hingewiesen.

3.3. Der Kaufpreisrestbetrag in Höhe von EUR 880.000,--

ist fällig zehn Tage, nachdem der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch im Rang lediglich nach den in Ziffer 1. aufgeführten und etwa für Rechnung des Käufers bestellten Belastungen eingetragen ist,
- b) die Stadt München bescheinigt hat, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB nicht bestehen bzw. nicht ausgeübt werden bzw. die Frist für die Ausübung abgelaufen ist,
- c) dem Notar die Löschungsbewilligung der Hypo-Vereinsbank für die in Ziffer 1. bezeichnete Grundschuld in grundbuchfähiger Form zum freien Gebrauch vorliegt,
- d) dem Notar Löschungsbewilligung für die in Ziffer 1. bezeichnete Sicherheitshypothek in grundbuchfähiger Form vorliegt und etwaige Zahlungsauflagen aus dem Kaufpreis erfüllbar sind.

Sollten alle Zahlungsvoraussetzungen vorliegen, ausgenommen die Löschungsbewilligung für die in Ziffer 1. bezeichnete Sicherheitshypothek, so ist ein Kaufpreisteil von EUR 875.000,-- entsprechend den vorstehenden Vereinbarungen, jedoch ohne Berücksichtigung der Zahlungsvoraussetzung zu d) fällig.

Der verbleibende Kaufpreis von EUR 5.000,-- ist dann fällig, wenn die Zahlungsvoraussetzung zu d) vorliegt.

Der Verkäufer wird sich selbst um die Beschaffung der Löschungsbewilligung für die Sicherheitshypothek bemühen.

Sollte die Löschungsbewilligung für die Sicherheitshypothek nicht innerhalb eines Jahres ab heu-

te vorliegen, ist der Käufer berechtigt, den einbehaltenen Betrag von EUR 5.000,-- in Anrechnung auf den Kaufpreis zur Erreichung der Löschungsbevolligung zu verwenden. Ein etwaiger Überschussbetrag ist an den Verkäufer auf das unten genannte Konto zu zahlen.

Insoweit begründen die Vertragsteile hiermit einen Schuldbefreiungsanspruch des Verkäufers gegen den Käufer i.S. von § 329 BGB, der nur an den Gläubiger der zu tilgenden Verbindlichkeiten abtretbar ist.

Der Notar wird angewiesen, den Vertragsteilen das Vorliegen der genannten Zahlungsvoraussetzungen und etwaige Ablösungsbeträge - ggf. getrennt - mit Einwurf-Einschreiben an die im Eingang der Urkunde genannte Anschrift mitzuteilen.

Der Kaufpreis ist auf das Konto Nr. 3960044214 lautend auf Josefa Hochrein-Lang bei der UniCredit Bank AG, BLZ 700 202 70, zu leisten. Die Verteilung des Kaufpreises übernehmen die Verkäufer intern.

- 3.4. Alle Zahlungen müssen bei Fälligkeit gutgeschrieben sein.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen von jährlich 5 % über dem Basiszinssatz zahlen.

Wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises unterwirft sich der Käufer hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Vollstreckbare Ausfertigung kann jederzeit ohne Nachweise erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

#### 4. Besitzübergang

Besitz, Gefahr, Nutzungen und öffentliche Lasten und Abgaben und die Verkehrssicherungspflicht gehen ab Übergabe auf den Käufer über.

Die Übergabe erfolgt an dem Tag, der dem Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung, ggf. ohne den einzubehaltenden Betrag von EUR 5.000,--, folgt.

Nach Angabe des Verkäufers ist der Vertragsbesitz derzeit nicht vermietet, sondern wird vom Verkäufer selbst bewohnt.

Ab Besitzübergang wird der Vertragsbesitz vom Käufer an Frau Josefa Hochrein-Lang nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Mietvertrages vermietet. Die Anlage wurde mitverlesen.

Bestehende Sach- und Betriebshaftpflichtversicherungen, insbesondere auch eine etwaige Brandversicherung, gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, sofern dieser sie nicht innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigt. Ab dem Tage der Besitzübergabe trägt der Käufer die Prämien. Er hat den Gefahrübergang anzuzeigen. Aufschiebend bedingt durch die vollständige Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer alle versicherungsrechtlichen Ansprüche bezüglich des Vertragsgegenstandes ab.

Die kleinen Instandhaltungskosten sind vom Mieter zu tragen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen des Vertragsgegenstandes, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z.B. Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Jalousien, Markisen, WC- und Badezimmer-einrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper usw.. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Mieter besteht nur bis zu EUR 75,-- je Einzelreparatur und für eine jährliche Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 8 % der Jahreskaltmiete.

Übergabe nach Beendigung des Mietverhältnisses:  
Besenrein, die technischen Einrichtungen wie Türklinken, Fenstergriffe, Wasserhähne, Elektroinstallation funktionsfähig.

- Ende der Anlage -

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Müller, M. W.' with a checkmark at the end.