



NOTAR MICHAEL JUPKE

99734 Nordhausen
Bahnhofstraße 19a
Telefon (03631) 6152-0
Telefax (03631) 6152-9
E-Mail: info@notar-jupke.de

19. April 2023

Notar Michael Jupke · Bahnhofstr. 19a · 99734 Nordhausen

Herrn
Marcel Görsch
Freiheitsstr. 23

99734 Nordhausen

Sachbearbeiter:
Frau Herz/ge
Durchwahl:
61520

**Grundstückskaufvertrag und Auflassung
Herr Friedrich Rudolf Günter Halle/Frau Anke Angela Buschjan
UVZ-Nr. J 360/2023 vom 18.04.2023**

Sehr geehrter Herr Görsch,

in der Anlage überreiche ich Ihnen

- eine Fotokopie der o.g. Urkunde vom 18.04.2023, UVZ-Nr. J 360/2023

mit der Bitte um Kenntnisnahme und Verbleib bei Ihren Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen


Jupke, Notar

Anlage(n)

J360 / 2023

Grundstückskaufvertrag und Auflassung

Heute, den achtzehnten April

zweitausenddreißig

- 18. April 2023 -

erschieden vor mir,

dem unterzeichnenden Notar

Michael Jupke

im Bezirk des Oberlandesgerichts Jena

mit dem Amtssitz in 99734 Nordhausen,

Bahnhofstraße 19a:

1. Herr Friedrich Rudolf Günter Halle, geboren am 27. November 1942, wohnhaft 06347 Gerbstedt OT Oeste, Hauptstraße 2, nach Angabe geschieden, ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Ausweises,

- Verkäufer -

2. Frau Anke Angela Buschjan, geb. Strötgen, geboren am 14. Februar 1968, wohnhaft 94501 Beutelsbach, Moos 1, nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet, Postanschrift: Ungarn, 834 Zalameggyes, Kossuth Lajos UTCA 1, ausgewiesen durch Vorlage eines amtlichen Ausweises.

- Käufer -

Kein Vertragsteil schließt diesen Vertrag nach seiner Erklärung im Rahmen seiner gewerblichen oder selbständigen Tätigkeit ab.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren vor mir bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

§ 1

Gegenstand

Im Grundbuch des **Amtsgerichtes Sangerhausen**
für **Gemarkung Dietersdorf**

Blatt 489

ist folgender Grundbesitz eingetragen:

lfd. Nr. 1:

Flur: 9
Flurstück: 27/4
belegen: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche,
Größe: 744 qm

Zu den Eigentumsverhältnissen ist im Grundbuch eingetragen:

2) Günter Halle, geb. am 27.11.1942.

Dieser Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

lastenfrei

Der Käufer übernimmt folgende Belastungen:

Abteilung II:

keine.

Abteilung III:

keine.

Der Notar hat vor Beurkundung das elektronische Grundbuch sowie die Markentabelle eingesehen.

Notar hat das Baulas
Jass darin grundstück
ondere für Bauvorstück
er Makler legte Bauvorhaben
feld-Südharz vom 10.02.2023 v
lasteneintragen zum verfra

Der Makler hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Er hat darauf hingewiesen, dass darin grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die insbesondere für Bauvorhaben von Bedeutung sind, aufgeführt werden. Der Makler legte hierzu ein Schreiben des Bauordnungsamtes des Landkreis Mansfeld-Südharz vom 10.02.2023 vor, indem die Auskunft erteilt wird, dass keine Baulasteneintragungen zum vertragsgegenständlichen Grundstück erfolgt sind.

§ 2

Löschung von Grundstücksbelastungen

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Freigaben oder Löschungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit solche Belastungen erst später eingetragen werden.

Etwa noch Kraft Gesetz zur Eintragung kommende Vermerke, insbesondere Sanierungsvermerke, Entwicklungsgebietsvermerke und Eintragungen nach § 9 GBBerG, werden vom Erwerber entschädigungslos übernommen.

§ 3

Verkauf

Der Erschienene, Herr Friedrich Rudolf Günter Halle

- im Folgenden "**der Verkäufer**" genannt -,

verkauft den in § 1 bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und dem gesetzlichen Zubehör

a n

die Erschienene, Frau Anke Angela Buschjan

zu Alleineigentum

- im Folgenden "**der Käufer**" genannt -.

§ 4

Vormerkung

Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsbesitz eine

V o r m e r k u n g

gemäß § 883 BGB an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz in das Grundbuch **einzutragen**.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt**, die Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, wenn seit Eintragung der Vormerkung **keine Zwischenrechte ohne seine Zustimmung** in das Grundbuch eingetragen wurden.

Der Kaufpreis ist innerhalb
Käufer durch ein

§ 5

Auflassung

Die Beteiligten sind über den vereinbarten **Eigentumsübergang** in dem angegebenen Erwerbsverhältnis **einig**. Die Vertragsparteien **bewilligen** und **beantragen**, den **Eigentumsübergang** gemäß dieser

A u f l a s s u n g

in das Grundbuch einzutragen.

Die Parteien beantragen mit Vollzug der Auflassungsvormerkung sowie mit Vollzug der Eigentumsumschreibung jeweils einen vollständigen, unbeglaubigten Grundbuchauszug an den Notar zu übersenden.

§ 6

Auflassungssperre

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung **erst zu beantragen**, wenn der Kaufpreis (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist.

§ 7

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **EUR 65.000,00**
- in Worten: **fünfundsechzigtausend EURO -**.

§ 8

Fälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei Wochen zu bezahlen, nachdem der Notar dem Käufer durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt hat, dass

- die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist;
- die Lastenfreiheit sichergestellt ist;
- alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Genehmigungen, außer der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, dem Notar vorliegen;
- die zuständige Gemeindeverwaltung und der zuständige Landkreis bestätigt haben, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.

§ 9

Konto Verkäufer

Der Kaufpreis ist - soweit er nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird - auf das Konto des Verkäufers

bei der: Saalesparkasse,
IBAN: DE75 8005 3762 0465 0600 50,
lautend auf Günter Halle

zu überweisen.

Der Käufer ist verpflichtet, bei Fälligkeit die von den Gläubigern für die Lastenfreistellung verlangten Beträge unmittelbar an die Gläubiger zu bezahlen.

Soweit zur Lastenfreistellung Zahlungsaufgaben erfüllt werden müssen, kann der Kaufpreis nur durch deren Erfüllung bezahlt werden, nicht durch sonstige Leistungen an den Verkäufer oder an Dritte.

An Grundpfandrechten bestehende Eigentümerrechte werden bezüglich der zu beseitigenden Belastungen am Grundbesitz schon heute bedingt durch die Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer übertragen.

§ 10

Verzug

Die zur Fälligkeit wird auf eine Verzugsfrist verzichtet

Der Käufer kommt bei nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises in Verzug. Der gesetzliche Verzugszins beträgt bei Verträgen an denen ein Verbraucher mitwirkt 5 Prozentpunkte, und bei Verträgen an denen ein Verbraucher nicht beteiligt sind, 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der genaue Verzugszins muss anhand des von der Bundesbank halbjährlich bekannt gegebenen Basiszinssatzes ermittelt werden. Der Verkäufer kann daneben einen weiteren Verzögerungsschaden geltend machen, soweit er diesen nachweist.

Der Notar hat auf die Verzugsfolgen und darauf hingewiesen, dass mit Ablauf der Einzahlungsfrist Verzug eintritt.

§ 11

Rücktrittsrecht

Der Verkäufer ist berechtigt, ohne Mahnung und Fristsetzung vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, wenn sich der Käufer mit einer Kaufpreiszahlung länger als zwei Wochen im Rückstand befindet. Diese Berechtigung erlischt rückwirkend, wenn der Käufer die rückständigen Zahlungsverpflichtungen innerhalb einer Woche nach Zugang der Erklärung des Verkäufers erfüllt.

Durch den Rücktritt ist das Recht des Verkäufers, Schadenersatz zu verlangen, nicht ausgeschlossen.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Vertragsteile zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadenersatz oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht.

§ 12

Löschung Auflassungsvormerkung

Der Käufer erteilt dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter und Rechtsnachfolger im Amt einseitig unwiderruflich Vollmacht, die Löschung der nach § 4 einzutragenden Auflassungsvormerkung in notarieller Eigenurkunde zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, unbedingt und unbeschränkt.

Die Beteiligten weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Der Notar hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer zu der im Urkundeneingang aufgeführten Anschrift versandt.

- b) Der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. die Erfüllung dieses Vertrages abgelehnt hat.
- c) Der Käufer dem Notar auf schriftliche Anforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen.

Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe vorträgt, wonach ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch zusteht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

§ 13

Belastungsvollmacht

Die Aufnahme einer Vollmacht für den Käufer, zur Finanzierung des Kaufpreises und eventuell vom Käufer geplanter Baumaßnahmen das Vertragsgrundstück vor der Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten zu belasten, wird von den Parteien nicht gewünscht.

§ 14

Besitzübergang

Nach Angabe der Parteien ist der Vertragsbesitz mit einem Ferienhaus, Baujahr 1976, bebaut.

Besitz, Nutzungen und Lasten, Haftung, Verkehrssicherungspflichten und Gefahr gehen nach vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Dem Käufer ist bekannt, dass bestehende Sach- und Betriebshaftpflichtversicherungen kraft Gesetzes auf den Käufer übergehen, falls sie nicht innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung gekündigt werden. Wird der Eigentumswechsel dem Versicherer nicht angezeigt, kann der Versicherungsschutz erlöschen.

Dem Käufer ist zudem bekannt, dass der Nachbar, derzeitiger Eigentümer des Grundstückes 27/3 der Flur 9 (Oberdorfstraße 33), mit seinem PKW derzeit das Vertragsobjekt überfährt, um auf sein Grundstück zu gelangen. Dies wird von dem Käufer bis auf weiteres geduldet. Eine dingliche Sicherung, wie die Vereinbarung eines Fahrrechtes, ist ausdrücklich nicht gewünscht.

Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche das Vertragsobjekt betreffenden Unterlagen, die in seinem Besitz sind und die künftig für den Käufer Bedeutung haben, diesem bei Besitzübergang auszuhändigen.

Über die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage und Übergabe des Energieausweises und die Rechtsfolgen bei Nichterfüllung hat der amtierende Notar die Beteiligten belehrt.

Der Vertragsbesitz ist nicht vermietet oder verpachtet.

§ 15

Erschließungskosten

Der Verkäufer hat alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und den Kommunalabgabengesetzen abweichend von § 436 Abs. 1 BGB zu tragen, soweit die entsprechenden Bescheide bis zum Besitzübergang zugestellt worden sind. Alle übrigen Beiträge hat der Käufer zu tragen.

Der Verkäufer garantiert dem Käufer dafür, dass die von ihm zu tragenden Beiträge gezahlt sind. Der Käufer wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, sich bei der Gemeindeverwaltung über das Bestehen von Nachforderungen zu informieren.

§ 16

Haftung

Der Verkäufer schuldet lastenfremden Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden; ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.

Der Käufer hat das Grundstück genau besichtigt. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers.

Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand, insbesondere wegen des Bauzustands bestehender Gebäude, werden hiermit ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten nicht bekannt sind. Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz oder Arglist.

Für Sachmängel, die erst nach Besichtigung aber vor Besitzübergang, und sofern keine Besichtigung stattgefunden hat nach Vertragsabschluss und vor Besitzübergang entstanden sind, gelten die gesetzlichen Mängelrechte. Soweit die Mängel auf Zufall oder einfacher Fahrlässigkeit des Verkäufers beruhen, verjähren die darauf beruhenden Mängelrechte in sechs Monaten vom Tage der Übergabe an.

Der Verkäufer garantiert, dass keine genehmigungspflichtigen Bau- und Umbaumaßnahmen ohne eine solche Genehmigung vorgenommen worden sind.

Weiterhin garantiert der Verkäufer, dass für den Vertragsgegenstand keine Rückstände an Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten und Abgaben und keine Bindungen bzgl. öffentlicher Wohnungsbauförderung bestehen.

Weitere Garantien werden nicht abgegeben.

§ 17

Zwangsvollstreckung

Der Käufer unterwirft sich wegen des Kaufpreises und der Verzugszinsen gerechnet ab dem heutigen Tag der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Beteiligte, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, haften als Gesamtschuldner.

Der Zinsbeginn ist nur wegen des in der Zwangsvollstreckung bestehenden Bestimmtheitserfordernisses ausschließlich zum Zwecke der Zwangsvollstreckung vereinbart.

Vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde sind dem jeweiligen Gläubiger auf dessen Antrag ohne den Nachweis der Tatsachen zu erteilen, von denen die Entstehung oder die Fälligkeit des Anspruches abhängen.

§ 18

Kosten

Die Kosten für die Beurkundung, einer evtl. Genehmigung und den Vollzug dieses Vertrages und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; zahlt der Käufer diese nicht spätestens unverzüglich nach der ersten Mahnung, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.

Die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen:

das Grundbuchamt;

einfache Abschriften:

die Grunderwerbsteuerstelle;

der Gutachterausschuss;

die Stadt/Gemeindeverwaltung zur Erklärung über das Vorkaufsrecht;

der Landkreis zur Erklärung Vorkaufsrecht nach LSANatG;

der Landkreis zur Erklärung Vorkaufsrecht nach LSADenkSchG;

die Vertragsteile,

der Makler.

Alle Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften sind nur auszugsweise ohne die Auflassungserklärung zu erteilen, solange die in dieser Urkunde vereinbarten Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung noch nicht eingetreten sind. Das Grundbuchamt erhält nach Eintritt dieser Voraussetzungen zusätzlich eine vollständige Ausfertigung.

§ 19

Notarvollmacht

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, den Verkauf den in Betracht kommenden Vorkaufsberechtigten anzuzeigen, auch den Teilverzug der Urkunde zu betreiben und Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Die Parteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht; Anträge sollen nur seitens des beurkundenden Notars oder seines Nachfolgers im Amt gestellt werden.

Vollzugsmittelungen des Grundbuchamtes sind für alle Beteiligten dem Notar zu
len.

Die zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim
Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

§ 20

Vollzugsvollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Notariatsangestellten,
Frau Andrea Herz, Frau Iris Gebhardt, Frau Louisa Hoffman, Frau Maria Lipfert - alle
geschäftsansässig in 99734 Nordhausen, Bahnhofstraße 19 a, sowie weiteren, dann
von dem Notar aufgrund hiermit allseits erteilter Vollmacht durch Eigenurkunde zu
bezeichnenden Angestellten der Notarstelle -
und zwar - jeden für sich allein - und unter Befreiung von den Beschränkungen des
§ 181 BGB für sie alle zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages etwa
noch notwendigen oder noch zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, Ergänzungen
des Vertrages vorzunehmen und Anträge zu stellen, insbesondere auch Rangände-
rungen, Rangrücktritte, Löschungen sowie Löschungsvormerkungen zu bewilligen
und zu beantragen.

Die Vollmacht gilt über die Eigentumsumschreibung hinaus bis auf Widerruf.

§ 21

Abtretungsausschluss

Rechte und Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag können vor Zahlung des
gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers an dritte
Personen abgetreten oder verpfändet werden. Dies gilt insbesondere für den Auf-
lassungsanspruch.

§ 22

Belehrung

Die Beteiligten wurden insbesondere über folgendes belehrt:

Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer und die Negativbescheinigung wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte erteilt sind.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 GVO künftig nicht mehr erforderlich ist, wenn im Zeitpunkt der Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Rechtserwerbs oder im Zeitpunkt der Eintragung des Rechtserwerbs kein Anmeldevormerk gemäß § 30b Abs. 1 des Vermögensgesetzes im Grundbuch eingetragen ist.

Eine steuerliche Beratung für den Vertrag hat der Notar nicht übernommen. Die Vertragsteile haben sich hierüber selbst anderweitig informiert.

Das den Städten und Gemeinden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zustehende Vorkaufsrecht kann zum Verkehrswert ausgeübt werden.

Der Vertragsbesitz haftet für etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben und Erschließungsbeiträgen. Beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

Es ist erforderlich, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden, damit die Wirksamkeit der Urkunde und aller Vereinbarungen gewährleistet ist.

Alle Beteiligten erklären, im eigenen Interesse zu handeln, d.h. diesen Vertrag nicht für einen anderen wirtschaftlichen Berechtigten durchzuführen. Die Beteiligten sind darüber belehrt, dass sie nach § 11 Abs. 6 des Geldwäschegesetzes verpflichtet sind, den Notar darüber zu informieren, falls sich dies ändert, und gegebenenfalls Informationen über den hinter dem Geschäft stehenden wirtschaftlich Berechtigten zu erteilen.

§ 23

Zustimmungserfordernis

Soweit der Verkäufer im gesetzlichen Güterstand lebt, erklärt er, mit dem vorliegenden Kaufvertrag jeweils weder über einen wesentlichen Teil noch über ihr gesamtes Vermögen zu verfügen.

Die Erschienenen sind sich
sich zustande gekommen
bergasse 77, 06532
Käufer 112
de.

§ 24

Maklerprovision

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass der vorliegende Kaufvertrag ursächlich zustande gekommen ist durch die Maklertätigkeit des Herrn Marcel Görsch, Niedergasse 77, 06536 Südharz, Stadt Stolberg.

Käufer und Verkäufer verpflichten sich gegenüber des Herrn Marcel Görsch, Niedergasse 77, 06536 Südharz, Stadt Stolberg, eine Maklercourtage gemäß ihren Vereinbarungen zu zahlen.

Die Maklerprovision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig, unabhängig von den noch ausstehenden Genehmigungen des abgeschlossenen Vertrags.

§ 25

Teilwirksamkeit

Sollte eine der Bestimmungen dieser Urkunde - gleich aus welchem Grunde - unwirksam sein oder werden, dann wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Teile dieser Urkunde nicht berührt.

Die Vertragsteile verpflichten sich in einem solchen Falle, die unwirksame Bestimmung durch eine andere Vereinbarung zu ersetzen, die dem Zweck, der mit der vorliegenden Urkunde erreicht werden soll, möglichst nahekommt.

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

Günter, Halle

PO!

Michael Jupke, Notar

