

Kaufvertrag

Heute, den

- .. -,

erschieden gleichzeitig vor mir,

Dr. Judith Ulshöfer,

Notarin mit dem Amtssitz in Bad Bergzabern,

in der Geschäftsstelle in 76887 Bad Bergzabern, Weinstraße 10a:

1. Herr Bernd Düring, geboren am 29. Mai 1965, angegebene Anschrift: Weimarer Str. 47, 76139 Karlsruhe, nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
2. Eheleute Herr Thomas Reiner Isele, geboren am 12. Oktober 1955, und Frau Claudia Elisabeth Isele, geb. Oser, geboren am 31. Dezember 1956, nach Angaben wohnhaft: Zur Dornheck 4 in 76275 Ettlingen, nach Angabe in Gütertrennung lebend.

Der Begriff „Verkäufer“ bezeichnet in dieser Urkunde Herrn Düring.

Der Begriff „Käufer“ bezeichnet in dieser Urkunde die Eheleute Isele.

Jeder Beteiligte erklärt für sich, bei Abschluss dieses Rechtsgeschäfts nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zu handeln.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch gültige amtliche Ausweispapiere.

Die Beteiligten erklären, dass sie auf eigene Rechnung – bzw. in Vertretungsfällen – auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen handeln.

Bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß folgenden

K a u f v e r t r a g

§ 1

Vertragsgegenstand und Grundbuchstand

- 1) Im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Maulbronn von Karlsruhe
Blatt 51042
ist Herr Bernd Düring als Wohnungs- bzw. Teileigentümer des folgenden Wohnungs- bzw. Teileigentums
– nachstehend auch „Vertragsgegenstand“ genannt –
der Gemarkung Karlsruhe eingetragen:

BV lfd.Nr. 1:

Miteigentumsanteil von 180,258/1.000 an dem Grundstück

Fl.St.Nr. 6171

Humboldtstraße 24

Gebäude- und Freifläche, zu

568 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellräumen und Kellern Nr. 3.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch belastet wie folgt:

In Abt. II:

lastenfrei.

In Abt. III:

lfd.Nr. 5:

280.000,00 EUR

Grundschuld **ohne Brief** für die Sparkasse Karlsruhe
Ettlingen in Karlsruhe.

- 2) Das in Abt. III eingetragene Grundpfandrecht ist zu löschen. Der Eigentümer stimmt der Löschung zu und beantragt den Vollzug im Grundbuch. Die Notarin wird beauftragt, die erforderlichen Lösungsunterlagen unter Entwurfsfertigung einzuholen und entgegenzunehmen.

Der Verkäufer tritt aufschiebend bedingt durch die Kaufpreiszahlung
– spätestens mit Eigentumsumschreibung – alle ihm im Hinblick auf das vorbezeichnete Grundpfandrecht gegen den jeweiligen Gläubiger zustehenden Rechte und Ansprüche an den Käufer ab.

- 3) Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung.

§ 2

Verkauf und Kaufpreis

Der Verkäufer verkauft hiermit den Vertragsgegenstand an den Käufer, mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör zum Miteigentum je zur Hälfte.

Der Kaufpreis beträgt

435.000,00 Euro

(in Worten: Euro vierhundertfünfunddreißigtausend).

§ 3

Fälligkeit, Fälligkeitsmitteilung und Zahlungsverzug

1. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zehn Tagen ab Mitteilung der Notarin (Datum des Poststempels), dass folgende Voraussetzungen gegeben sind, zur Zahlung fällig:

- a) Zu Gunsten des Käufers ist an dem Kaufobjekt eine Auflassungsvormerkung an der beantragten Rangstelle in das Grundbuch eingetragen.
- b) Die Stellungnahme der zuständigen Behörde liegt vor, dass ein Naturschutzvorkaufsrecht nach dem Landesnaturschutzgesetz und Bundesnaturschutzgesetz nicht besteht, bzw. nicht ausgeübt wird.
- c) Die Löschung von allen nicht übernommenen eingetragenen Rechten ist gewährleistet.
Darf über Löschungsunterlagen nur gegen Zahlung eines bestimmten Geldbetrages verfügt werden, ist der Käufer berechtigt und verpflichtet, diese Zahlungen gemäß Weisung der Notarin in Anrechnung auf den Kaufpreis zu bewirken; der Verkäufer kann in diesem Fall auch nur Zahlung an den abzulösenden Gläubiger verlangen. Weder die Notarin noch der Käufer haben zu prüfen, ob die von der Gläubigerin geforderten Beträge zu Recht angefordert werden.

2. Fälligkeitsmitteilung

Die Notarin wird beauftragt, den Beteiligten die Fälligkeit des Kaufpreises mitzuteilen.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit, soweit sich aus der Fälligkeitsmitteilung der Notarin nicht etwas anderes ergibt, auf das Konto des Verkäufers bei der

Sparkasse Karlsruhe

IBAN: DE88 6605 0101 1022 7413 65

zu überweisen.

3. Zahlungsverzug, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Zahlungsverzug des Käufers tritt ein, wenn der fällige Betrag nicht bei Fälligkeit eingegangen ist. Das Wertstellungsdatum der Gutschrift ist für den Verzugseintritt maßgebend.

Wegen der Zahlung des Kaufpreises unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Die Notarin ist berechtigt, jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

§ 3 a

Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung

- 1) Der Käufer beabsichtigt, zur Finanzierung des Kaufpreises Darlehen aufzunehmen. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern und damit eine termingerechte Zahlung zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung auch vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten, die der deutschen Banken- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Bestellsurkunde folgende Bestimmungen wiedergegeben werden:
 - a) Die Finanzierungsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer.
 - b) Die Finanzierungsgläubigerin wird unwiderruflich angewiesen, bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises Zahlungen nur entsprechend den Vorgaben des Kaufvertrages und der Fälligkeitsmitteilung der Notarin zu leisten.
 - c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich,

den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

- 2) Der Verkäufer erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus die im Außenverhältnis unbeschränkte Vollmacht, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte am Kaufgegenstand in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen zu bestellen und Rangbestimmungen vorzunehmen. Von dieser Vollmacht kann jedoch nur vor der beurkundenden Notarin, deren Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, denen es obliegt, die Einhaltung der Einschränkungen gem. Ziffer 1) zu überwachen.
- 3) Die Käufer erteilen sich hiermit gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen für die Finanzierung des Kaufpreises abzugeben, insbesondere Grundpfandrechte an dem Vertragsobjekt zu bestellen, Schuldanerkenntnisse und Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen in dinglicher und persönlicher Hinsicht abzugeben und den Rangrücktritt der Vormerkung hinter Grundpfandrechte zu erklären.

Im Hinblick auf diese Vollmacht erteilt der Verkäufer die Finanzierungsvollmacht gemäß Ziffer 2 jedem Käufer auch einzeln.

- 4) Die Grundpfandrechte werden bei Eigentumsumschreibung vom Käufer zur dinglichen Haftung übernommen. Der Verkäufer tritt alle Rückübertragungsansprüche oder sonstige Eigentümerrechte wegen der Grundsuld mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsumschreibung, entschädigungslos an den dies annehmenden Käufer entsprechend dem Erwerbsverhältnis ab und bewilligt ihre Umschreibung im Grundbuch.
- 5) Alle Beteiligten bevollmächtigen weiter die beurkundende Notarin sowie sämtliche Angestellten an der Notarstelle die aufgrund vorstehender Vollmacht erteilten Grundpfandrechtsurkunden zu ergänzen oder abzuändern, auch Rangrücktritte, Rangeinweisungen, Pfandfreigaben und Löschungen zur bewilligen, ihnen zuzustimmen und zur Eintragung zu beantragen und Rangbestimmungen zu erklären.

§ 4

Gewährleistung

Der Käufer kauft den Vertragsgegenstand in der bei der letzten Besichtigung vorhandenen Beschaffenheit. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks, des Gebäudes, des Sondereigentums oder etwaiger mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, es sei denn, Mängel entstehen zwischen Besichtigung und Besitzübergang, oder der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer versichert, dass ihm verborgene Mängel nicht bekannt sind.

Die Freiheit des Vertragsgegenstandes von allen eingetragenen Belastungen, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden, garantiert der Verkäufer.

Die Notarin hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Sofern Baulasten oder altrechtliche Dienstbarkeiten bestehen, werden diese vom Käufer entschädigungslos übernommen. Der Verkäufer versichert aber, dass er keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis veranlasst hat und ihm solche oder altrechtliche Dienstbarkeiten auch nicht bekannt sind.

Der Verkäufer garantiert, dass alle bis heute zugegangenen Kostenbescheide für Erschließungs-, Ausbau- und Anliegerbeiträge bezahlt sind. Etwaige Rückerstattungsansprüche hinsichtlich dieser Kosten stehen dem Verkäufer zu. Zukünftige Bescheide und Kosten gehen zu Lasten des Käufers, auch wenn Maßnahmen bereits durchgeführt worden sind.

Den Beteiligten ist bekannt, dass die Behörden vom jeweils eingetragenen Eigentümer die Bezahlung der öffentlichen Abgaben verlangen können und nur die Gemeinde Auskunft über etwaige Rückstände geben kann.

§ 5

Übergabe

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt Zug um Zug mit Kaufpreiszahlung.

Mit der Übergabe gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Bei der Übergabe hat der Verkäufer alle die Immobilie betreffenden Unterlagen herauszugeben. Von der Übergabe an stehen dem Käufer die Nutzungen zu.

Die Grundsteuern und sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Abgaben und Lasten aller Art übernimmt der Käufer ab Kaufpreiszahlung.

Der Vertragsgegenstand ist zurzeit vermietet.

Der Käufer tritt ab Besitzübergang in den ihm bekannten Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten ein und ab diesem Zeitpunkt steht ihm die Miete zu. Umgekehrt übernimmt der Käufer ab diesem Zeitpunkt alle Verpflichtungen des Verkäufers aus dem Mietverhältnis.

Der Verkäufer verpflichtet sich, ab heute ohne Zustimmung des Käufers keine Änderungen des Mietverhältnisses mehr zu vereinbaren. Der Verkäufer erteilt dem Käufer mit Wirkung ab Besitzübergang Vollmacht in allen das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten.

Der Verkäufer ist verpflichtet, geleistete Mietsicherheiten samt Zinsen Zug um Zug mit Kaufpreiszahlung an den Käufer zu übertragen. Der Käufer ist sodann bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Mietsicherheiten samt Zinsen mit dem Mieter abzurechnen. Auf die weiter bestehende gesetzliche Haftung des Verkäufers, die ohne Zustimmung des Mieters nicht abbedungen werden kann, hat die Notarin hingewiesen.

§ 6

Genehmigungen, Verwalterzustimmung, Vorkaufsrecht

Die Notarin hat auf alle zur Wirksamkeit dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen hingewiesen. Zu dieser Urkunde ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich. Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist die Liede GmbH, Weinweg 18 in 76131 Karlsruhe.

Die Notarin hat ferner auf die Vorkaufsrechte nach dem Landesnaturschutzgesetz und nach dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Die Beteiligten beauftragen die Notarin, unter Übersendung einfacher Abschriften dieser Urkunde, die etwa erforderlichen Genehmigungen, Zustimmung und Freigaben einzuholen und das zuständige Landratsamt aufzufordern, sich über die Ausübung der Vorkaufsrechte zu erklären.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so wird der Kaufvertrag, d. h. der schuldrechtliche Teil dieses Vertrages, unwirksam (auflösende Bedingung).

Die Erklärung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist den Beteiligten persönlich zuzustellen; jedoch wird eine Abschrift an die Notarin erbeten.

§ 7

Kosten, Abschriften, Hinweise, Vollständigkeit

1. Kosten und Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde, etwaiger Genehmigungen und des Vollzugs, ebenso die anfallende Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer.

Der Verkäufer trägt die Kosten eventueller Treuhandaufträge seiner Gläubiger und die Kosten der Lastenfreistellung außerhalb der Vollzugsgebühr, auch soweit sie für die Tätigkeit der beurkundenden Notarin oder eines anderen Notars anfallen. Die Gebühren dürfen dem Verkäufer in Rechnung gestellt werden.

Von dieser Urkunde erhält jeder Vertragsteil eine Abschrift. Für das Grundbuchamt und die sonstigen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts zuständigen Behörden sind ebenfalls die erforderlichen Abschriften zu fertigen.

2. Hinweise, Bestätigung

Die Notarin hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- a) Alle Vereinbarungen, insbesondere der Kaufpreis, müssen richtig und vollständig beurkundet sein; andernfalls kann der gesamte Vertrag nichtig sein. Die Beteiligten bestätigen, dass alle für den Abschluss des Vertrages wesentlichen Vereinbarungen in dieser Urkunde niedergelegt sind.
- b) Das Eigentum geht erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Hierzu müssen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, alle etwaigen Genehmigungen sowie Negativbescheinigungen nach dem Landesnaturschutzgesetz und Bundesnaturschutzgesetz vorliegen.
- c) Der jeweilige Eigentümer haftet für etwaige rückständige Steuern und sonstige öffentliche Abgaben und Lasten.
- d) Alle Beteiligten haften für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern kraft Gesetzes als Gesamtschuldner.
- e) Die Notarin hat keine steuerliche Beratung übernommen, jedoch darauf hingewiesen, dass die entgeltliche Veräußerung einer Immobilie Einkommenssteuer auslösen kann, zum Beispiel „Spekulationssteuer“ bei privaten Veräußerungsgeschäften und Entnahmegewinne bei Veräußerungen aus dem Betriebsvermögen. Die Notarin hat den Beteiligten geraten, die steuerlichen Auswirkungen der Urkunde vorab von fachkundiger Stelle, wie z.B. ihrem Steuerberater, prüfen zu lassen. Die Beteiligten erklären, dass eine solche Prüfung stattgefunden hat.
- f) Ohne Vorliegen aller Steuer-IdNr. dürfen keine beglaubigten Abschriften und Ausfertigungen erteilt werden; die nicht vollständige Übermittlung ans Finanzamt binnen einer bestimmten Frist kann steuerliche Nachteile haben.
- g) Die Notarin wies auf die gesetzlichen Regelungen zur Gebäudeversicherung hin. Der Verkäufer erklärt, dass die Gebäudeversicherung ausschließlich über die Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen ist.

§ 8 Grundbucheklärungen

1. Auflassung

Die Beteiligten sind darüber **einig**, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Käufer im angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht.

2. Keine Bewilligung

Diese Einigung enthält jedoch keine Bewilligung der Eintragung des Eigentumsübergangs.

Der Verkäufer bevollmächtigt die amtierende Notarin, ihren jeweiligen Vertreter und Amtsnachfolger je einzeln und unwiderruflich, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen, wenn der Verkäufer ihr bzw. ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises (ohne ggf. geschuldete Verzugszinsen) schriftlich bestätigt oder der Käufer die Zahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

Die Vollmacht an die Notarin, deren Vertreter und Amtsnachfolger ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

Der Käufer **beantragt** die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

3. Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Vertragsgegenstand

bewilligt

der Verkäufer und

beantragt

der Käufer die Eintragung einer

Vormerkung

zu Gunsten des Käufers im angegebenen Berechtigungsverhältnis am Vertragsgegenstand im Rang nach den unter § 1 genannten Belastungen sowie etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten, die unter Mitwirkung des Käufers bestellt werden.

Die Beteiligten beauftragen die Notarin auf Kosten des Käufers nach Eintragung der Vormerkung Grundbucheinsicht zu nehmen.

Der Käufer

bewilligt und beantragt

bereits heute die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung im Grundbuch, vorausgesetzt, dass Zwischenrechte, denen der Käufer nicht zugestimmt hat, im Grundbuch nicht eingetragen sind.

4. Lastenfreistellung

Soweit Lastenfreistellung erforderlich ist, stimmen die Beteiligten dieser entsprechend den Bewilligungen von Berechtigten zu und beantragen auch deren Vollzug.

5. Vollzugsnachricht

Vollzugsnachrichten des Grundbuchamtes werden an die amtierende Notarin und die Beteiligten erbeten. Das Grundbuchamt wird gebeten, etwaige mitübertragene, vom Käufer nicht übernommene Belastungen anzugeben.

§ 9

Vollmachten

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notarin, alles zu veranlassen, was zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich ist. Die Notarin ist in diesem Rahmen insbesondere ermächtigt, Genehmigungen einzuholen und für die Beteiligten entgegenzunehmen. Sie ist auch ermächtigt, Anträge an das Grundbuchamt und andere Behörden zu stellen, abzuändern und gegebenenfalls auch zurückzunehmen.
2. Die Beteiligten erteilen allen Angestellten an der Notarstelle in Bad Bergzabern, und zwar jedem für sich allein und befreit von den gesetzlichen Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind. Die Vollmacht soll durch den Tod eines Beteiligten nicht erlöschen.

§ 10

Teilungserklärung

Der Käufer tritt mit Wirkung ab Besitzübergang in die Bestimmungen der Teilungserklärung in dem zurzeit bestehenden Umfang mit allen Rechten und Pflichten ein.

Falls die Eigentümergemeinschaft Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Wirtschaftsjahre beschließt, hat der Verkäufer den Käufer von diesen Nachforderungen freizustellen. Der Verkäufer garantiert, dass keine Rückstände bestehen.

Forderungen für das Wirtschaftsjahr, in das der Besitzübergang fällt, werden zeitan-teilig aufgeteilt. Stichtag ist dabei der Tag des Besitzübergangs. Der Verkäufer ga-rantiert, dass die Versammlung der Eigentümer keine Maßnahmen beschlossen hat, die durch eine Sonderumlage der Eigentümer bezahlt werden müssen.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, alle Rechte, die sich aus dem Gemein-schaftsverhältnis ergeben, ab Besitzübergabe auszuüben, namentlich das Stimmrecht für ihn in der Eigentümerversammlung auszuüben.

Verwaltungskosten sowie Kosten, die unmittelbar mit dem Wohnungseigentum ver-bunden sind (z.B. Wohngeld), gehen ab Besitzübergang auf den Käufer über. Ent-standene Rücklagen sind im Kaufpreis enthalten. Nach Angaben entfällt auf den Ver-tragsgegenstand eine Rücklage von ca. 1.328,95 Euro.

Vorgelesen von der Notarin, von den Beteiligten
genehmigt und eigenhändig unterschrieben: