

Entwurf vom 05.04.2023 -Z-

UVZ-Nr. K/2023 (Z)

Vom 19.4.2023

Kaufvertrag

Heute, den neunzehnten April zweitausenddreißig

- 19. April 2023 -

erschieden vor mir,

Justizrat Dr. jur. Robert **K i e f e r**,

Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel, Marktstraße 25 b:

Als Verkäufer:

Die Eheleute, Herr Bernd **Dürring**, geboren am 29. Mai 1965,
und Frau Andrea **Dürring**, geb. Sitzler, geboren am 8. April 1965,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend, wohnhaft in
76139 Karlsruhe, Weimarer Str. 47.

Als Käufer:

1. Herr Hannes **Schulz**, geboren am 15. Februar 1983,
nach Angabe ledig, wohnhaft in 76227 Karlsruhe, Neuensteinstr. 11,
2. Frau Sarah Nicola **Müller**, geboren am 20. November 1986,
nach Angabe ledig, wohnhaft in 76227 Karlsruhe, Neuensteinstr. 11.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Personalausweise.
Von den vorgelegten Ausweispapieren werden Kopien verwahrt.

Die steuerlichen Identifikationsnummern der Beteiligten liegen vor.

Sofern nachfolgend männliche Personenbezeichnungen verwendet werden,
gelten diese gleichermaßen für alle Geschlechter, auch bei mehreren Beteilig-
ten.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, die sie bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgaben, was folgt:

I.

Grundbuchstand, Vorbemerkungen

1. Im Grundbuch des

Amtsgerichts Maulbronn
Gemeinde Karlsruhe
von Karlsruhe Blatt 45901

sind Herr Bernd **Düring** und Frau Andrea **Düring** je zur Hälfte als Miteigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Karlsruhe

lfd. Nr. 1

Flst-Nr. 73739- Weimarer Straße 47
Gebäude- und Freifläche
zu 183 qm,

lfd. Nr. 2/zu 1

1/11 Miteigentumsanteil an
Flst-Nr. 73741- Weimarer Straße
Gebäude- und Freifläche
zu 30 qm,

lfd. Nr. 3

Flst-Nr. 73770- Weimarer Straße
Gebäude- und Freifläche
zu 18 qm,

lfd. Nr. 4/zu 3 und 5

1/26 Miteigentumsanteil an
Flst-Nr. 73762- Weimarer Straße
Gebäude- und Freifläche
zu 1.060 qm,

lfd. Nr. 5

Flst-Nr. 73762/11- Weimarer Straße
Gebäude und Freifläche
zu 13 qm.

Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um ein gebrauchtes Reihenhausanwesen mit Garage und Stellplatz.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

- a) Geh-, Fahr-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Karlsruhe; Vorrangsvorbehalt für ein Erbbaurecht,
- b) 150.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Karlsruhe in Karlsruhe.

Die Belastung zu a) wird vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Die Grundschuld zu b) ist auf Kosten des Verkäufers zu löschen. Der Löschung wird zugestimmt. Der Notar wird beauftragt, der Gläubigerin eine Kopie dieser Urkunde zu übersenden, die Unterlagen zur Lastenfreistellung einzuholen und sich Ablösebeträge bekanntgeben zu lassen.

Das Grundbuch wurde am 21.03.2023 mit Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage eingesehen.

- 2. Im Hinblick auf ein etwaiges wasserrechtliches Vorkaufsrecht erklären die Beteiligten, dass sich auf dem Vertragsgrundbesitz kein Gewässerrandstreifen befindet.

II.

Verkauf

- 1. Herr Bernd **Düring** und Frau Andrea **Düring**
-nachstehend „Verkäufer“ genannt-
verkaufen den o.g. Grundbesitz samt allen Rechten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör

an

Herrn Hannes **Schulz** als Miteigentümer zu 90/100 und
an Frau Sarah Nicola **Müller** als Miteigentümer zu 10/100
-nachstehend „Käufer“ genannt-.

2. Mitverkauft und bedingt durch die vollständige Kaufpreiszahlung übereignet sind die in der als Anlage beigelegten, mitverlesenen Auflistung genannten gebrauchten Gegenstände im Gesamtwert von 20.000,00 €. Das Entgelt hierfür ist im Kaufpreis enthalten.

III.

Kaufpreis, Fälligkeit und Finanzierung

1. Der Kaufpreis beträgt
730.000,00 €
-siebenhundertdreißigtausend Euro-.
2. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig vierzehn Tage nach Eintritt folgender Bedingungen:
 - a) Eintragung der Eigentumsvormerkung für den Käufer im Grundbuch,
 - b) Garantie der vertragsgemäßen Lastenfreiheit dadurch, dass alle dazu erforderlichen Unterlagen mit erfüllbaren Treuhandauflagen vorliegen,
 - c) Vorliegen einer Bescheinigung der Gemeinde, dass kein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch geltend gemacht wird.Den Eintritt dieser Bedingungen soll der amtierende Notar an den Käufer durch Einwurf-Einschreiben, in Kopie an den Verkäufer, anzeigen.
3. Soweit zur Lastenfreistellung Zahlungsauflagen vorhanden sind, kann der Kaufpreis nur durch deren Erfüllung bezahlt werden, nicht durch Leistungen an den Verkäufer oder Dritte.
Insoweit verpflichtet sich der Käufer zu folgenden Zahlungen:
 - a) nach Mitteilung durch den Notar für Rechnung des Verkäufers an die betreffenden Gläubiger,
 - b) den danach verbleibenden Restkaufpreis unbar an den Verkäufer und ausschließlich durch Überweisung auf dessen Konto bei der
Sparkasse Karlsruhe,
IBAN: DE88 6605 0101 1022 7413 65.Die abzulösenden Gläubiger erlangen durch diese Vereinbarung jedoch keinen eigenen Anspruch auf Zahlung.
Weder Notar noch Käufer sind verpflichtet, die Berechtigung der übermittelten Zahlungsauflagen zu prüfen.
Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung entgegenzunehmen und zu verwenden.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die unbar erfolgte Zahlung des auf ihn entfallenden Kaufpreisteilbetrages in geeigneter Weise dem Notar gegenüber zu dokumentieren. Sämtliche Beteiligten verpflichten sich, etwaige nachträgliche Änderungen des Kaufpreises dem Notar unverzüglich mitzuteilen.

4. Wegen des Zahlungsverzugs, seiner Voraussetzungen und Folgen, insbesondere Ansprüchen auf Verzugszinsen, bleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.
5. Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises unterwirft sich der Käufer -mehrere als Gesamtschuldner- der sofortigen Zwangsvollstreckung. Dem Verkäufer kann jederzeit ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.
6. Nach Angaben des Käufers ist eine Bestellung von Grundpfandrechten am Kaufgrundbesitz nicht erforderlich, der Kaufpreis steht zur Verfügung.

IV.

Besitz-, Nutzen-, Lasten- und Gefahrübergang

1. Der Käufer ist berechtigt, ab sofort auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko Malerarbeiten am Kaufobjekt vorzunehmen. Er erhält hierzu einen Satz Schlüssel. Diese Schlüsselübergabe berechtigt jedoch nicht zum tatsächlichen Einzug oder zur Gebrauchsüberlassung an Dritte vor vollständiger Kaufpreiszahlung.

Die Verbrauchskosten sowie die Verkehrssicherungspflichten und alle sonstigen Obliegenheiten übernimmt der Käufer ebenfalls ab sofort. Im Übrigen gehen Besitz, Nutzen und Lasten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Nach Angabe des Verkäufers ist der Grundbesitz nicht vermietet und steht -abgesehen von den mitverkauften Gegenständen- leer.

Scheitert der Vertrag aus Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, kann der Verkäufer die Wiederherstellung des früheren Zustands verlangen; nimmt er die durch den Käufer vorgenommenen Änderungen hin, schuldet er ihm keinen Ausgleich.

Der Notar hat wegen des vorstehend vereinbarten Renovierungsbeginns vor vollständiger Kaufpreiszahlung, der eine Abweichung von einer üblichen Vertragsabwicklung bedeutet, über die dadurch bedingten Risiken ungesicherter Vorleistungen für Verkäufer und Käufer belehrt. Der Käufer wurde auf die Gefahr hingewiesen, dass Aufwendungen für Renovierungsleistungen bei einer etwaigen Rückabwicklung ggf. nicht erstattet werden, der Verkäufer, dass wenn infolge von baulichen Maßnahmen des Käufers der Wert des Vertragsgegenstandes sinkt, dies für den Fall, dass der Vertrag nicht abgewickelt wird, zu Lasten des Verkäufers geht. Der Notar hat alternative Gestaltungen mit den Beteiligten erörtert, z.B. vorherige Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto oder Stellung einer sonstigen Sicherheit durch den Käufer.

2. Die Risiken einer zufälligen Verschlechterung einschließlich der völligen Zerstörung gehen ab vollständiger Zahlung des in Abschnitt III. Abs. 2. genannten Kaufpreisteilbetrages auf den Käufer über.
3. Mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des in Abschnitt III. Abs. 2. genannten Kaufpreisteilbetrages übernimmt der Käufer auch alle Steuern und sonstige auf den Grundbesitz entfallenden öffentlichen Abgaben und Lasten; hierunter fallen insbesondere Gebäudeversicherungsprämien, die Grundsteuer und wiederkehrende Beiträge, die zeitanteilig ab Besitzübernahme vom Käufer übernommen werden. Der Verkäufer versichert, dass hierzu keine Rückstände bestehen und dass der verkaufte Grundbesitz gebäudeversichert ist. Er verpflichtet sich, diesen Versicherungsschutz bis zum Eigentumsübergang aufrechtzuerhalten.
4. Der Notar hat in diesem Zusammenhang auf die Haftung eines jeden Eigentümers für rückständige öffentliche Lasten hingewiesen, insbesondere für etwaige Erschließungskosten und Anliegerbeiträge. Dazu versichert der Verkäufer, dass Vorausleistungsbescheide weder vorhanden sind noch bevorstehen. Alle Anlagen sind vollständig hergestellt und schlussabgerechnet.

V.
Mängelhaftung

1. Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und verpflichtet sich, dem Käufer den Grundbesitz frei von Rechten Dritter zu verschaffen. Belastungen sind nur zu übernehmen
 - a) wenn der Käufer zugestimmt hat oder
 - b) wenn es sich um altrechtliche Dienstbarkeiten oder Baulasten handelt; hierzu ist dem Verkäufer nichts bekannt.

2. Der Verkäufer haftet für die Nutzbarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen der in dieser Urkunde ggf. vereinbarten Beschaffenheit. Der Verkäufer schuldet aber insbesondere weder ein bestimmtes Flächenmaß noch die spezielle Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes für Zwecke des Käufers.

Zu den versteckten, also bei der Besichtigung nicht erkennbaren Mängeln versichert der Verkäufer ausdrücklich, von solchen nichts zu wissen, insbesondere nichts verschwiegen zu haben. Darüber hinaus kommen Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand und vom Käufer übernommenen Gegenständen nicht in Betracht, Garantien werden nicht abgegeben. Der Käufer hat alles eingehend besichtigt und kauft es wie es liegt und steht, in dem Zustand, in dem es sich

bei der Besichtigung am 22.02.2023 und

bei der Besichtigung am 09.03.2023 -bei der der vom Käufer beauftragte Bausachsverständige Carsten **Ehrhard**, Pfaffstr. 7, 76227 Karlsruhe, sowie alle Vertragsbeteiligten mit anwesend waren-,

befand.

Dieser Haftungsausschluss führt dazu, dass der Käufer weder vertragliche noch gesetzliche Ansprüche gegen den Verkäufer hat, wenn künftig Mängel auftreten oder erkennbar werden - es sei denn, dass der Verkäufer darüber arglistig geschwiegen hätte.

Für Mängel, die nach der Besichtigung, aber vor Besitzübergabe entstanden sind, haftet der Verkäufer jedoch im Rahmen der gesetzlichen Regelungen.

VI.

Eigentumsübergang

Die Beteiligten sind schon jetzt darüber einig, dass das Eigentum auf den Käufer entsprechend Ziffer II übergeht. Diese unbedingte Auflassung enthält weder Eintragungsbewilligung noch -antrag.

Zum Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch sind diese jedoch erforderlich. Hierzu erteilen die Beteiligten den Notaren an dieser Notarstelle, deren Vertretern und Amtsnachfolgern je einzeln Vollmacht, diese Erklärungen dem Grundbuch gegenüber abzugeben, sobald ihnen -nicht dem Grundbuchamt- ein Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung -abgesehen von Zinsansprüchen- vorliegt.

Der Käufer beantragt, ihm mit Vollzug der Eigentumsumschreibung einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu erteilen.

VII.

Kaufervormerkung

Der Verkäufer bewilligt, zugunsten des Käufers -bei mehreren im Berechtigungsverhältnis der Ziffer II.- zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums eine Vormerkung nach § 883 BGB in das Grundbuch zur nächstfolgenden Rangstelle einzutragen.

Es wird beantragt, dem Notar als Vollzugsnachricht einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden.

Der Käufer bewilligt schon heute die Löschung seiner Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung, sofern keine Rechte gleich- oder nachrangig eingetragen oder beantragt sind, bei deren Bestellung er nicht mitgewirkt hat.

VIII.
Hinweise

Der Notar hat insbesondere über Folgendes belehrt:

1. Für alle zwischen den Beteiligten getroffenen Abmachungen, insbesondere zu dem Vertragsgegenstand, dem Kaufpreis und seiner Bezahlung, gilt ausschließlich der Inhalt dieser Urkunde. Alle Abreden müssen richtig und vollständig beurkundet sein; Abreden, die nicht oder nicht richtig beurkundet sind, sind formnichtig, unwirksam und führen im Zweifel zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages.
2. Für die Gemeinde können gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen, z.B. nach Baugesetzbuch u.ä.
3. Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.
4. Der Eigentumswechsel erfolgt erst mit Vollzug im Grundbuch; dieser Vollzug kann vom Notar erst beantragt werden, wenn
 - a) alle notwendigen Genehmigungen von Beteiligten und Behörden vorliegen,
 - b) die Gemeinde bescheinigt hat, dass Vorkaufsrechte nicht geltend gemacht werden,
 - c) der Nachweis der Kaufpreiszahlung geführt ist und die Grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt sowie
 - d) alle Kosten bezahlt sind.
5. Alle Beteiligten haften gesetzlich als Gesamtschuldner für Gebühren bei Notar und Grundbuchamt sowie die Grunderwerbsteuer. Am Ende des Vertrages ist geregelt, zu wessen Lasten der jeweilige Aufwand geht.
6. Die Veräußerung des Vertragsgegenstandes unterliegt im Regelfall der Grunderwerbsteuer, kann aber in besonderen Fällen auch der Einkommensteuer und gegebenenfalls weiteren Steuern unterliegen. Über diesen Hinweis hinaus hat der Notar eine steuerliche Beratung oder Betreuung nicht übernommen.
7. Der Verkäufer ist gesetzlich verpflichtet, dem Käufer einen gültigen Energieausweis vorzulegen und auch zu übergeben.

8. Barzahlungen auf den Kaufpreis sind verboten und gefährden den Bestand des Vertrages.

IX.
Vollmachten

Die Notare an dieser Notarstelle sowie deren Vertreter und Amtsnachfolger sollen den Vollzug der Urkunde betreiben. Sie und alle deren Mitarbeiter, insbesondere

- a) Frau Marion **Joos**,
- b) Frau Yamina **Jung**,
- c) Frau Heidrun **Kimmel**,
- d) Frau Josefine **Gläßer**,

werden je einzeln bevollmächtigt, diese Urkunde durch Nachträge an dieser Notarstelle zu ergänzen und zu berichtigen. Die Bevollmächtigten können auch Untervollmacht erteilen, sie können für alle Beteiligten gleichzeitig handeln und sie vertreten (§ 181 BGB). Etwa erforderliche Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar rechtswirksam sein, sofern antragsgemäß erteilt.

X.
Verteiler

Von dieser Urkunde werden beantragt:

Ausfertigungen für:

- Verkäufer
- Käufer
- Grundbuchamt

(Beglaubigte) Kopien für:

- Finanzamt - Grunderwerbsteuer
- Gemeinde - Vorkaufsrechtsanfrage
- Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung)
- Bank auf Verkäuferseite
- Vermittler.

Der Vertrag hat den Beteiligten vor Beurkundung im Entwurf vorgelegen.

XI.

Kostenregelung

Alle mit dem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Kosten sowie Grunderwerbsteuer sind Käufersache, der Verkäufer trägt dagegen die Kosten der erforderlichen Lastenfreistellung. Hierzu gehören auch anteilige Vollzugsgebühren sowie Kosten für Treuhandaufträge und Unterschriftsbeglaubigungen der Gläubiger, die dem Verkäufer unmittelbar auferlegt werden dürfen.

XII.

Vermittlung

Die Beteiligten bestätigen, dass dieser Vertrag durch Vermittlung bzw. Nachweis der Firma

HERRMANN Immobilien,
Im Geiersching 5a, 76863 Herxheim-Hayna
zustande gekommen ist.