



URKUNDE

NOTAR

CHRISTIAN BERKEN

PAUL - FALKE - PLATZ 7
57392 SCHMALLENBERG

TEL.: 02972/97950
FAX: 02972/979596

WWW.BERKEN-MOENIG.DE
E-MAIL: BERKEN@T-ONLINE.DE

Beglaubigte Ablichtung

Nr. 556 der Urkundenrolle für Jahrgang 2021



Verhandelt

zu Schmallenberg am 7. Juni 2021

Vor dem unterzeichnenden Notar

Christian Berken
in Schmallenberg

erschieden:

- sämtlich von Person bekannt und bereits legitimiert -

1. Eheleute Sebastian Kraft-Hauschild, geb. Kraft
geb. am 26. März 1969 in Wien

und

Michaela Hauschild
geb. am 19. Februar 1969 in Essen

beide wohnhaft: Stenbocke 24
44388 Dortmund

- nachfolgend Verkäufer genannt -

und

2. Herr Markus Büser
geb. am 23. März 1969 in Fredeburg
geschäftsansässig: Hundemstraße 41
57368 Lennestadt

dieser nicht handelnd für sich selbst, sondern handelnd als
vollmachtloser Vertreter für

Frau Lara Lunow, geb. van Schaik
geb. am 26. September 1967 in Bitburg
wohnhaft: 1, rue Nationale
F-89360 Percey/FRANKREICH

- nachfolgend Käufer genannt -

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung gemäß § 3 I Ziffer 7 BeurkG
wurde verneint.

Die Beteiligten versichern, dass sie sämtlich Verbraucher im Sinne des
§ 13 BGB sind. Sie ersuchten mich sodann um die Beurkundung nachfolgen-
den

Grundstückskaufvertrages:

§ 1, Kaufgegenstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Schmallenberg sind die Verkäufer zu je
½ Anteil als Eigentümer folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Grundbuch von	Fredeburg
Blatt:	244
Gemarkung:	Fredeburg
Flur:	17
Flurstück(e):	5 und 6
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäu- defläche, Mittelstraße 12
Größe:	467 m² + 1.736 m².

Im Grundbuch sind folgende Rechte eingetragen:

Abteilung II:
keine Belastungen.

Abteilung III:

lfd. Nr. 10:

Grundschild - ohne Brief - über 186.000,- € nebst 10 % Jahreszinsen für den Debeka Lebensversicherungsverein auf Gegenseitigkeit, Koblenz am Rhein.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt online festgestellt am 15.03.2021 und am 7.6.2021.

§ 2, Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den Käufer den in § 1 genannten Grundbesitz zum Eigentum mit allen Rechten, Bestandteilen und Pflichten.

Mitverkauft wird das auf dem Grundstück vorhandene Brennholz. Dieses wird durch die Verkäufer zurückgelassen.

Die in Abt. III eingetragene Grundschild soll gelöscht werden. Die Erschienenen beantragen bzw. bewilligen hiermit die Löschung dieses Rechtes im Grundbuch. Der Notar wird beauftragt, die zur Löschung erforderlichen Unterlagen einzuholen.

Die Erschienenen erklären, dass auf das Kaufgrundstück das deutsche Recht anwendbar sein soll.

§ 3, Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt

450.000,- €

(in Worten: vierhundertfünzigtausend Euro).

Der Kaufpreis ist in Höhe eines Teilbetrages von 45.000,- € (in Worten: fünf- undvierzigtausend Euro) am 15. Juli 2021 zahlbar, sofern bis dahin

1. dieser Vertrag rechtswirksam in öffentlich-beglaubigter Form durch die vollmachts Vertretene zu 2. genehmigt wurde,
2. die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch mit Rang nach den derzeit eingetragenen Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat, eingetragen ist, und
3. die Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. von ihr nicht ausgeübt wird.

Der danach verbleibende Restkaufpreisbetrag in Höhe von 405.000,- € (in Worten: vierhundertfünftausend Euro) ist zahlbar, sobald

4. die Löschungsbewilligungen einschließlich etwaiger Grundpfandrechtsbriefe zu den nicht übernommenen Grundpfandrechten dem Notar entweder auflagenfrei vorliegen oder aber mit Treuhandaufträgen vorliegen, die erfüllbar sind, und
5. die restlichen Inventargegenstände durch die Verkäufer aus dem Vertragsgegenstand geräumt wurden (mit Ausnahme des mitverkauften Brennholzes).

Das Vorliegen der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen zu 1. – 4. teilt der Notar den Erschienenen schriftlich per einfachem Brief mit.

Der restliche Kaufpreisteilbetrag in Höhe von 405.000,- € soll spätestens bis zum 15. September 2021 unmittelbar auf das nachfolgend genannte Konto des Verkäufers gezahlt werden.

Aus dem Restkaufpreisbetrag von 405.000,- € sind zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe abzulösen und danach ist vom Käufer die im nachfolgenden § 11 erwähnte Vermittlungsprovision zu zahlen, die der Verkäufer dem Makler Markus Büser schuldet. Diese Zahlung ist auf folgendes Konto des Maklers zu leisten:

IBAN: DE70 4666 0022 0000 5565 00

Der danach verbleibende Restkaufpreisteilbetrag ist direkt an den Verkäufer zu zahlen.

Zahlungen an den Verkäufer sollen auf dessen folgendes Konto erfolgen:

GLS-Bank Bochum
IBAN: DE29 4306 0967 4062 0239 00

Der Notar wird dem Käufer mitteilen, wie der Kaufpreis im Einzelnen zu verwenden ist. Der Käufer verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, diese Zahlungsanweisung des Notars zu beachten.

Im Falle des Zahlungsverzuges hat der Käufer Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz an den Verkäufer zu zahlen.

Der Käufer unterwirft sich wegen des Kaufpreis- und des Zinsanspruches der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist berechtigt, auf Antrag nach Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Bei Zahlungsverzug stehen dem Verkäufer die gesetzlichen Rücktrittsrechte zu, die durch die Stundung des Kaufpreises nicht ausgeschlossen sind. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Rücktritt vor, so kann der Verkäufer neben dem Rücktritt Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages verlangen.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst dann zu veranlassen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen worden ist.

§ 4, Besitz

Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angaben des Verkäufers nicht. Es steht vorwiegend leer und ist unbewohnt.

Die Verkäufer verpflichten sich hiermit, die restlichen Inventargegenstände (mit Ausnahme des mitverkauften Brennholzes) bis zum 15. September 2021 aus dem Vertragsobjekt zu räumen.

Der Verkäufer wird dem Käufer unaufgefordert Mitteilung machen, sobald die Inventargegenstände vom Grundstück entfernt sind.

§ 5, Rechte des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln

1. Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Der Käufer hat das Kaufobjekt einmal besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebäude um eine Jugendstilvilla handelt, die unter Denkmalschutz steht.

Der Käufer erklärt, dass ihm bekannt ist, welche rechtliche Bedeutung eine solche Unterdenkmalschutzstellung des Gebäudes bedeutet.

Wegen des bestehenden Denkmalschutzes ist die Vorlage eines Energieausweises nicht erforderlich.

Dem Käufer ist ein bestehender Investitionsstau im Haus bekannt. Es sind nach erfolgter Renovierung durch die Verkäufer jetzt noch folgende wesentliche Restarbeiten zu erbringen:

- 3 x Bad (EG, OG und DG)
- Fenster im EG und DG (im OG besteht insoweit Bestandsschutz)
- komplette Modernisierung und Renovierung DG inkl. Heizkörper/Verrohrung, Elektrik und Sanitär
- Dachausbesserungen im Übergang OG zum DG
- Außenanlagen (Parkplätze, Carport)
- Malerarbeiten (Türzargen und -blätter, Wände und Decken im EG und OG)

2. Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass auf dem Vertragsgrundstück eine Abstandsflächenbaulast eingetragen ist. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem vorliegenden Schreiben der Stadt Schmallenberg vom 08.02.2021 nebst Anlage. Der Käufer erklärt, dass ihm diese Unterlagen in Kopie vorliegen.

Die Erschienenen wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen, der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

3. Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass der verkaufte Grundbesitz auf den Käufer übertragen wird frei von allen nicht ausdrücklich in diesem Vertrag übernommenen Belastungen und Beschränkungen, sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tag des Besitzübergangs anfallen. Sämtliche, bisher durch Leistungsbescheid geltend gemachten Erschließungs- und/oder sonstige Anliegerkosten gehen zu Lasten des Verkäufers unbeschadet der Haftung des Grundstücks für diese Kosten. Erschließungs- und Anliegerkosten, die nach Abschluss dieses Vertrages durch Bescheid geltend gemacht werden, trägt der Käufer.

§ 6, Auflassungsvormerkung

Das Eigentum an dem Grundstück geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Bis dahin können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden. Der Anspruch auf Eigentumsumschreibung kann durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert werden. Die Erschienenen bewilligen und beantragen hiermit gemäß § 883 BGB die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch und schon jetzt deren Löschung mit der Eintragung der Rechtsänderung, falls keine Zwischeneinträgen ohne Zustimmung des Käufers erfolgt sind.

Der Notar wies darauf hin, dass er die Eintragung der Auflassungsvormerkung erst dann beantragen kann, wenn dieser Vertrag durch die vollmachtes Vertretene zu 2. genehmigt wurde.

Der Notar wird von den Vertragsparteien angewiesen, die Löschung der Auflassungsvormerkung zu beantragen, wenn

- a. der Verkäufer ihm den Rücktritt von diesem Vertrag mitgeteilt hat, weil der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht vertragsgemäß geleistet habe, und
- b. der Notar daraufhin den Käufer durch ein Schreiben an dessen dem Notar letztbekannte Adresse aufgefordert hat, gegenüber dem Notar den Nachweis vertragsgemäßer Kaufpreiszahlung zu führen und der Käufer diesen Nachweis nicht binnen 14 Tagen nach Absendung des Schreibens geführt hat.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist nicht gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nachzuweisen.

Dem amtierenden Notar wird hiermit unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Einzelvollmacht erteilt, die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

§ 7, Auflassung

Die Erschienenen sind sich über den Eigentumsübergang des mit diesem Vertrag verkauften Grundbesitzes einig.

Der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch und Übertragung auf sich als Alleineigentümer. Der Verkäufer erteilt dem amtierenden Notar Vollmacht, in seinem Namen zusammen mit dem Umschreibungsantrag die Übertragung des Eigentums zu bewilligen.

Die Vertretene zu 2. ist verwitwet.

§ 8, Belehrungen

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und dass Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde, auch solche, die den Kaufpreis betreffen, zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können.

Die Beteiligten wurden weiter darüber belehrt, dass die Umschreibung erst erfolgen kann, wenn insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer, das Negativzeugnis wegen der Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch, Genehmigungen und Freistellungserklärungen vorliegen. Auf das mögliche Bestehen und die Bedeutung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes wurden die Erschienenen hingewiesen.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass es im Interesse einer beschleunigten Abwicklung des Kaufvertrages empfehlenswert ist, die Grunderwerbsteuer umgehend zu entrichten.

Die Beteiligten erkennen an, dass der Notar keine bindenden Erklärungen über die steuerlichen Folgen des Abschlusses dieses Vertrages abgegeben hat.

Der Notar wies schließlich darauf hin, dass dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit noch der Genehmigung der vollmachtilos Vertretenen zu 2. bedarf.

Die Genehmigung ist nur dann wirksam erteilt, wenn sie in öffentlichbeglaubigter Form dem beurkundenden Notar innerhalb einer Frist von 3 Wochen, gerechnet ab dem Tag der Übersendung des beurkundeten Vertrages per Mail an den Käufer, zugegangen ist.

§ 9, Vollzug der Urkunde

Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und formlos entgegenzunehmen. Er ist außerdem bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind.

Der Notar wird ermächtigt, die sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen. Das gilt auch für die von den Erschienenen unmittelbar gestellten Anträge, sowie für den Fall, dass das Kaufgrundstück zwischenzeitlich eine andere Bezeichnung erhalten haben sollte.

§ 10, Kosten, Ausfertigungen und Abschriften

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, einschl. der Kosten der Nachgenehmigung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Alle mit der Pfandfreigabeerklärung zusammenhängenden Kosten gehen zu Lasten des Verkäufers. Auf die gesamtschuldnerische Haftung der Erschienenen für die Kosten wies der Notar hin.

Sowohl Verkäufer als auch Käufer erkennen an, dass der Abschluss dieses Vertrages durch die Fa. Immo & Finanz Markus Büser, Hundemstraße 41, 57368 Lennestadt, vermittelt worden ist.

Sowohl Verkäufer als auch Käufer erkennen an, dem Vermittler Markus Büser eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer, mithin

jeweils 3,57 % vom vereinbarten Kaufpreis, somit jeweils 16.065,- € brutto, zu schulden.

Die Provisionszahlung ist für den Käufer nach Wirksamwerden dieses Vertrages und entsprechender Rechnungsstellung fällig.

Wegen der Zahlung der Provision durch den Verkäufer wird auf die Regelung im obigen § 3 verwiesen.

Von dieser Urkunde erhält das Grundbuchamt die 1. Ausfertigung, die Erschienenen erhalten je eine beglaubigte Ablichtung. Die Grund-erwerbsteuerstelle, der Gutachterausschuss und etwaige sonstige Stellen, die die Genehmigung zu diesem Vertrag zu erteilen haben, erhalten je eine einfache Abschrift. Die zuständige Gemeinde wird informiert.

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

gez. Sebastian Kraft-Hauschild

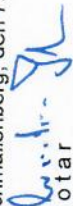
gez. Michaela Hauschild

gez. Markus Büser

gez. Christian Berken, Notar

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Ablichtung
mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Schmallenberg, den 7. Juni 2021


Notar



Entwurf des Notars Christian Berken,
Paul-Falke-Platz 7, 57392 Schmallenberg

Genehmigungserklärung

Alle abgegebenen Erklärungen

des Herrn Markus Büser
geb. am 23. März 1969 in Fredeburg
geschäftsanässig: Hundemstraße 41
57368 Lennestadt

in der Urkunde des Notars

Christian Berken

mit dem Amtssitz in

Schmallenberg

vom

7. Juni 2021

Urkundenrolle Nr.

556/2021

werden hiermit vorbehaltlos genehmigt.

Der Inhalt der Urkunde ist bekannt.

Der Geschäftswert dieser Erklärung beträgt 225.000,00 €.

, den

Vendredi 11 juin 2021

Lara van Schaijk - Linva

Je soussignée, Notaire Aude Colombo, notaire, certifie que la signature
ci-dessus a été apposée par Madame Lara Elisabeth VAN SCHAIJK,
veuve LINOV, passeport numéro NU4B26739.

Fait à Flogny la Chapelle le 11 juin 2021

M^r Aude COLOMBO

NOTAIRE

SASU AUTHENTICIS

4, avenue du Pr Laubry

89360 FLOGNY LA CHAPELLE



Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Ablichtung
mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Schmallenberg, den 17. Juni 2021


Notar

