

Urkundenrolle

1851/ 2 2

UZ 2115/2020

Notar Stefan Kittel

Maieräckerstraße 25 ♦ 72108 Rottenburg am Neckar

Tel.: +4974729692550 ♦ Fax: +4974729692559

E-Mail: info@notar-kittel.de



Rottenburg am Neckar

Beurkundet am 14.09.2020 - vierzehnten September zweitausendzwanzig -

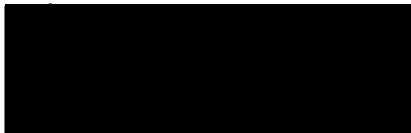
Vor mir,

Notar Stefan Kittel

mit Amtssitz in Rottenburg am Neckar

erscheinen heute in Rottenburg a.N., Maieräckerstraße 25:

1. Frau Tanja Herrmann geborene Vollmer



- Personalausweis -

2. Herr Benjamin Herrmann



- Personalausweis -

3. Frau Kim Jacqueline Riegger



[REDACTED]

- Personalausweis -

4. Herr Patrick Schneider

[REDACTED]

- Personalausweis -

Die Beteiligten erklären,

- diesen Vertrag nicht im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit abzuschließen,

- wirtschaftlich auf eigene bzw. angegebene Rechnung zu handeln.

Die Beteiligten bestätigen hiermit, dass ihnen der beabsichtigte Text des Vertrages so rechtzeitig vom Notar zur Verfügung gestellt wurde, dass sie ausreichend Gelegenheit zur Prüfung und Durchsicht sowie ggf. zur Einholung rechtlichen und steuerlichen Rats hatten.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsparteien

(1) Frau Tanja Herrmann und Herr Benjamin Herrmann

- nachstehend Verkäufer genannt -

verkaufen

an Frau Kim Jacqueline Riegger und Herrn Patrick Schneider

- Miteigentum je zur Hälfte -

- nachstehend Käufer genannt -

den im

Grundbuch des Amtsgerichts Böblingen für Wachendorf
Gemarkung Wachendorf Blatt 11569 BV 1

Flst. 23 Hirtenbrünne 21
Gebäude- und Freifläche

664 m²

eingetragenen Grundbesitz.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind die Bestandteile und das Zubehör, soweit solche im Eigentum des Verkäufers stehen. Über den Eigentumsübergang mit Kaufpreiszahlung besteht Einigkeit.

Neben dem Zubehör sind keine beweglichen Gegenstände mitverkauft.

Ausdrücklich nicht mitverkauft ist die Einbauküche.

- nachstehend der Vertragsgegenstand genannt -.

Das vorgenannte Grundstück ist nach Angaben der Beteiligten bebaut und voll erschlossen.

(2) Eingetragener Eigentümer:

Frau Tanja Vollmer und Herr Benjamin Herrmann.

Grundbuchbelastungen:

Abteilung II:

Nr. 1 Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Parz. Nr. 24/1 und 24/2 bestehend in dem Überfahrtsrecht über Hofraum bei Gebäude 21/1.

Nr. 2 Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet

Die Belastungen werden vom Käufer übernommen.

Der Käufer hat sich über den genauen Dienstbarkeitsinhalt – ggfl. durch Einsicht in die Grundakten – vor dem Beurkundungstermin informiert.

Einsichtnahme in die Grundakten durch den Notar ist nicht erfolgt.

Abteilung III:

Dieses Grundpfandrecht ist noch valuiert, wird aber im Rahmen der Ablösung valutafrei gestellt und ist vom Verkäufer auf seine Kosten zur Löschung zu bringen. Der Verkäufer **beantragt** die Löschung.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen wird zugestimmt.

Der Notar hat sich durch Einsicht in eine Grundbuchabschrift vom 03.08.2020 über den Grundbuchinhalt unterrichtet.

(3) Der Verkäufer **bewilligt**, der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Erwerbsvormerkung gemäß Abs. 1.

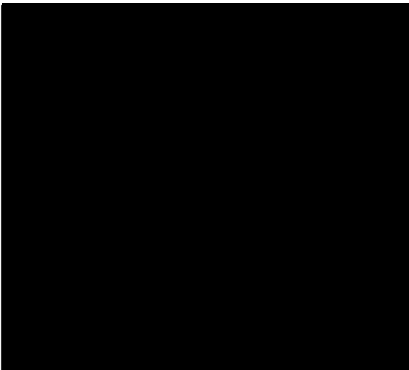
Der Käufer **beantragt** dem Treuhänder und dem Käufer nach Eintragung der Vormerkung im Grundbuch eine einfache Grundbuchabschrift zu erteilen.

Die Eintragung der Vormerkung soll nicht von der vorherigen Einzahlung des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto abhängig gemacht werden.

(4) Die Erklärung der Auflassung erfolgt nach Eingang des geschuldeten Kaufpreises auf dem Treuhandkonto und nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen.

Dieser Zeitpunkt wird dem beurkundenden Notar vom Treuhänder mitgeteilt werden.

Die Beteiligten erteilen für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger



Notarangestellte, die von der Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unabhängige **Einzelvollmacht** unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu ihrer Vertretung bei der Abgabe und Entgegennahme aller rechtsgeschäftlichen und verfahrensrechtlichen Erklärungen, die der Durchführung dieses Vertrags oder von Finanzierungsgrundpfandrechten nach § 3 nach ihrem Ermessen dienen, insbesondere die Auflassung des Vertragsgegenstandes zu erklären und die Löschung der für den Käufer eingetragenen Vormerkung zu bewilligen.

Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger ausgeübt werden.

Der beurkundende Notar ist zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen und Bewilligungen beim Grundbuchamt bevollmächtigt sowie zur Abschriftenerteilung ermächtigt.

Als Auftrag zur Erklärung der Auflassung an die Vollzugsbevollmächtigten durch sämtliche Beteiligte gilt die o.g. Mitteilung durch den Treuhänder.

Den Beteiligten ist bekannt, dass der Eigentumsübergang erst mit erfolgter Auflassung und der Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch erfolgt.

(5) Vorkaufsrecht(e)

Die Beteiligten wurden auf das der zuständigen Gebietskörperschaft nach §§ 24 bis 28 BauGB und nach § 29 WG eventuell zustehende Vorkaufsrecht hingewiesen.

Die Vertragschließenden versichern im Hinblick auf § 29 Abs. 6 Wassergesetz-BW, dass sich der Vertragsgegenstand nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens befindet. Die Einholung eines Negativzeugnisses soll nicht erfolgen.

Die Beteiligten beantragen hiermit auf Kosten des Käufers die Erteilung einer Bescheinigung über die Nichtausübung bzw. Nichtbestehens des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB und bitten den Vorkaufsberechtigten ihnen sowie dem Treuhänder je eine Kopie der Bescheinigung zu erteilen.

Soweit ein Vorkaufsrecht unanfechtbar ausgeübt wird, erlöschen die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag; über die Erstattung der Gegenleistung hinausgehende Ansprüche des Käufers sind ausgeschlossen. Soweit der Käufer den Kaufpreis geleistet hat, wird der Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten an den Käufer abgetreten.

(6) Genehmigung

Alle Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung nach

§ 144 BauGB (Sanierungsgenehmigung, Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen)

als Wirksamkeitsvoraussetzung in Betracht kommt.

Die Beteiligten beantragen hiermit die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen und bitten ihnen sowie dem Treuhänder eine Kopie der Bescheinigung zu erteilen. Die Kosten trägt der Käufer.

Die Beteiligten leben – soweit verheiratet – mangels abweichender ehevertraglicher Vereinbarung im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft.

(7) Der Notar wird bevollmächtigt alle zur Durchführung dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen und Bescheide einzuholen und diese entgegen zu nehmen (**ausgenommen die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen sowie die Ausübung eines Vorkaufsrechts**), womit sie wirksam werden, und zur Einholung der Vorkaufsrechtsbescheinigung und der Sanierungsgenehmigung je unter Übersendung einer Vertragsabschrift beauftragt.

§ 2 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt:

245.000,00 €
(zweihundertfünfundvierzigtausend Euro).

Die Käufer haften gegenüber dem Verkäufer **als Gesamtschuldner**.

(2) Der Kaufpreis ist spätestens **fällig am 31.10.2020**, d.h. Wertstellung beim Zahlungsempfänger, jedoch nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach dem folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Eintragung der Vormerkung im Grundbuch, sofern im Rang vor oder im Gleichrang mit der Vormerkung mit Ausnahme der in § 1 (2) aufgeführten Belastungen und den zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Grundpfandrechten keine weiteren Belastungen und Verfügungsbeschränkungen eingetragen sind.

b) Die Negativ- bzw. Verzichtserklärungen bezüglich des Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff BauGB in ordnungsgemäßer Form vorliegt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass den Gemeinden für die Ausstellung dieser Erklärung kraft Gesetzes eine Frist von zwei Monaten eingeräumt ist.

c) Die zur Wirksamkeit dieser Urkunde in § 1 Abs. 6 aufgeführte Genehmigung in ordnungsgemäßer Form, bedingungs- und auflagenfrei vorliegt.

d) Die nach § 3 zu bestellende Finanzierungsgrundschuld im Grundbuch eingetragen ist, sofern diese Grundschuld bis zum 14.09.2020 bestellt wird und der Notar mit der Einholung der Genehmigung nach § 144 BauGB beauftragt wird. Ansonsten verbleibt es bei der übrigen Fälligkeitsregelung.

Weitere Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die vertragsgemäße Räumung des Vertragsgegenstands, die hierüber erfolgte Mitteilung des Verkäufers an den Käufer und der Ablauf von 5 Bankarbeitstagen nach Zugang dieser Mitteilung beim Käufer.

Die Beteiligten werden die Fälligkeitsvoraussetzungen selber überwachen.

Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Regelungen.

(3) Treuhandkonto

Die Zahlung hat jedoch nicht an den Verkäufer, sondern auf das hierfür eingerichtete



zu erfolgen. Zahlungen können mit schuldbefreiender Wirkung nur auf dieses Konto geleistet werden.

(4) Treuhandauftrag, Treuhandabwicklung

a) Der Treuhänder wird von den Vertragsschließenden unwiderruflich angewiesen,

* über den Kaufpreis nur zu verfügen, wenn sichergestellt ist, dass die den Vertragsgegenstand betreffenden und durch die im Rang vor oder im Gleichrang mit der Erwerbsvormerkung eingetragenen Grundpfandrechte dinglich gesicherten Verbindlichkeiten sowie sonstige Belastungen, die der Käufer nicht zu übernehmen hat, abgelöst werden können.

* mit dem hinterlegten Kaufpreis zuerst die vorgenannten Verbindlichkeiten einschließlich eventueller Vorfälligkeitsentschädigungen in der vom Gläubiger angeforderten Höhe