

# Vermerk

Beglaubigte Fotokopie

Urkundenrolle Nr. 457 /19 86

I. Vertragsabschriften übersandt an

## Verhandelt

zu B a u n a t a l

am 15. August 1986

Vor dem unterzeichneten Notar Rechtsanwalt  
Volkhard Werhahn im Bezirk des Ober-  
landesgerichts Frankfurt am Main mit  
dem Amtssitz in Baunatal  
erschieden heute

Notar

II. Ausfertigungen erteilt an

1. Ausf.:

1) Frau Marie Thiel, geb.  
Siebert, geb. am 22.11.1926,  
wohnhaft Birkenhof, 3522  
Bad Karlshafen-Helmarshausen

- ausgewiesen durch: Bundespersonal-  
ausweis

2) die Eheleute

a) Herr Gerhold Reitmeyer,  
geb. am 21. Dezember 1947,  
von Beruf Dipl.-Ing.,

b) Frau Maria Elisabeth  
Reitmeyer, geb.  
Diete geb. am

20. Juni 1946, beide wohnhaft  
Wachholderweg 14, 6442 Roten-  
burg 1

- ausgewiesen durch: Reisepässe der  
Bundesrepublik Deutschland

3) der Ehemann der Erschienenen zu 1),  
Wilhelm Thiel, geb. am 11.2.1926,  
wohnhaft wie seine Ehefrau, eben-  
falls ausgewiesen durch Bundes-  
personalausweis.

Notar

### Kostenberechnung (§§ 141, 154 KostO)

Geschäftswert: DM

Gebühr §§ 32, 36 (2) . . . . .	DM
Gebühr § 146 (1) . . . . .	DM
Gebühr § 58 . . . . .	DM
	DM
	DM
Schreibauslagen §§ 136, 152 . . . .	DM
Postgeb. u. sonst. Ausl. §§ 137, 152	DM
	DM
Umsatzsteuer (MWSt) . . . . .	DM
	DM
insgesamt:	<u>DM</u>

Notar

Die Erschienenen ersuchten mich um Beurkundung folgenden **Grundstückskaufvertrages** und erklärten übereinstimmend:

**§ 1 (Kaufgegenstand)**

Die Erschienenene zu 1), Frau Marie Thiel,

- nachstehend kurz „Verkäufer“ genannt -

verkauft an<sup>1)</sup> die Erschienenenen zu 2a) und b), die Eheleute Gerhold und Marie Elisabeth Reitmeier, je zur ideelen Hälfte,

- nachstehend kurz „Käufer“ genannt -

VON dem im Grundbuch von Niederzwehren

Band 92 Blatt 2658

verzeichnete Grundstück Gemarkung Niederzwehren

Flur 20

Flurstück Nr. 17/2 ~~ist~~ eine noch zu vermessende Teilfläche.

Diese ist so abzumessen, daß die künftige Grundstücksgrenze zwischen der verkauften Teilfläche und dem Restgrundstück im rechten Winkel zur Brüder-Grimm-Straße verläuft und zwar in einem Abstand von 19 m zum Wohnhaus Brüder-Grimm-Straße 43, in der anliegenden Skizze rot eingezeichnet. Das zu bildende Grundstück wird mit allem was als Bestandteil und Zubehör gilt verkauft.

Der Kaufgegenstand ist ~~unbebaut~~ bebaut mit<sup>2)</sup> einem Resthof. Die Größe des verkauften Grundstücks soll mindestens 1284 Quadratmeter betragen.

**§ 2 (Kaufpreis, Kaufpreisbelegung)**

Der Kaufpreis beträgt

DM --144.000,--

(in Worten: Deutsche Mark --einhundertvierundvierzigtausend-----)

Der Kaufpreis wird wie folgt belegt:<sup>3)</sup> Er ist in einer Summe am 01. Oktober 1986 zur Zahlung fällig, unter der Voraussetzung, daß

- a) die Stadt Kassel auf ein etwaiges Vorkaufsrecht <sup>verzichtet</sup> und bezüglich des Sanierungsvermerkes Genehmigung erteilt hat,
- b) eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch für Käufer eingetragen ist,
- c) die Löschung der zur Zeit im Grundbuch eingetragenen, nicht zu übernehmenden Rechte gewährleistet ist,
- d) die Stadt die Teilungsgenehmigung ausgestellt bzw. zugesagt hat.

Die Bezahlung des Kaufpreises kann mit schuldbefreiender Wirkung auf Notar-Anderkonto erfolgen.

**§ 3 (Gewährleistung)**

Der Kaufgegenstand geht auf Käufer über in dem Zustand, in dem er sich heute befindet und der dem Käufer, wie dieser erklärt, bekannt ist.

Verkäufer übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Grenze, Größe, Güte und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes; seine Haftung für Fehler und Mängel wird ausgeschlossen.

~~Der Gewährleistungsausschluß erstreckt sich nicht auf unsichtbare wesentliche Mängel, insbesondere auf das Vor-~~  
~~kommen echten Hausschwammes.~~

<sup>1)</sup> Bei mehreren Käufern Bruchteile angeben.

<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes streichen.

<sup>3)</sup> Evtl. Einlagebogen Not. 1250 „Übernahme von Grundpfandrechten“ einfügen.

§ 3 a

Die Erschienenen zu 1) und 2) erteilen jeder einzeln und unabhängig von den übrigen Vertragsbeteiligten den nachbenannten Notariatsangestellten, und zwar jeder einzeln, nämlich

- a) Frau Christa Ehlers,
- b) Frl. Susanne Krug,
- c) Frl. Christina Sonnenschein,

sämtlich geschäftsansässig Heinrich-Nordhoff-Straße 3-5, 3507 Baunatal: Altenbauna, Vollmacht, alle diesen Vertrag klarstellenden, ergänzenden oder auch ändernden Erklärungen im Namen der Vertretenen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vertretung bei der Auflassungsverhandlung sowie auf Bestellung von Grunddienstbarkeiten.

Weiterhin erteilen die Erschienenen den Vorgenannten Vollmacht, in ihrem Namen Grundpfandrechte zu bestellen und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie den Eigentümer mit Wirkung für den jeweiligen Rechtsnachfolger der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Kaufobjekt und darüber hinaus ~~den~~/die Erschienenen zu 2a) und b) auch in ~~sein~~/ihr sonstiges Vermögen zu unterwerfen. Hierbei ist sicherzustellen, daß die entsprechenden Darlehnsvaluten ausschließlich an Verkäufer zur Auszahlung kommen.

§ 3 b Maklerprovision

Dieser Vertrag ist durch die Vermittlung des Immobilienmaklers Jörn Hödtke, geschäftsansässig An der Stadthalle 5, 3507 Baunatal 1, zustande gekommen. Er wurde von beiden Parteien beauftragt. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, die entstandene Maklerprovision in Höhe von 5,7% einschließlich Mehrwertsteuer an Herrn Jörn Hödtke zu zahlen.

Diese Vereinbarung ist keine Nebenabrede bezüglich der Maklerkosten, sondern wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages und begründet einen eigenen Rechtsanspruch des Immobilienmaklers Jörn Hödtke (Vertrag zu Gunsten Dritter).

#### § 4 (Lastenfreiheit, Übernahme von Lasten und Beschränkungen)

Verkäufer sichert zu, daß, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Verträge durch Käufer ausdrücklich übernommen werden, der Kaufgegenstand frei ~~ist~~ von Belastungen in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs übergeht sowie daß Ansprüche Dritter, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, nicht bestehen und daß Steuern, Anliegerbeiträge und sonstige öffentliche Lasten, für die der Kaufgegenstand haftet, nicht rückständig sind. Etwa vorhandene öffentlich rechtliche Baulasten werden vom Käufer übernommen. <sup>1)</sup> Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen werden vom Käufer übernommen, und zwar: <sup>1)</sup> Nr. 2

#### § 5 (Übergabe, Lastenübergang)

Die Übergabe des Kaufgegenstandes an Käufer erfolgt am 01. Oktober 1986 unter der Voraussetzung der bis dahin erfolgten Kaufpreiszahlung. Gefahr, Lasten und Nutzungen, Steuern und öffentliche Abgaben <sup>2)</sup>

gehen mit Wirkung vom - Tage der Übergabe ab - <sup>1)</sup> auf Käufer über.

Hinsichtlich der Vermögensabgabe verbleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.

~~Eventuelle Ansprüche aus Bergschäden, Kriegsschäden oder sonstigen Schäden verbleiben dem Verkäufer für Vergangenheit und Zukunft werden an Käufer abgetreten. Die Entschädigung hierfür ist im Kaufpreis enthalten. <sup>3)</sup>~~

#### § 6 (Auflassung, Vormerkung)

Die Vertragschließenden erklärten sodann die Auflassung wie folgt. Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz <sup>4)</sup> auf Käufer übergeht. Wir bewilligen und beantragen übereinstimmend die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch. <sup>4)</sup>

#### Auflassung.

Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung an dem in § 1 genannten Grundbesitz wird - vom Verkäufer bewilligt - ~~nicht gewünscht, obwohl der Notar auf die Bedeutung und Zweckmäßigkeit einer solchen Vormerkung hingewiesen hat. <sup>1)</sup>~~ und für Käufer je zu 1/2 beantragt. Käufer bewilligt und beantragt die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Umschreibung im Grundbuch. <sup>2)</sup> Verkäufer beantragt das Recht II 1 zu löschen.

#### § 7 (Belehrung durch Notar)

Die Vertragschließenden sind darüber belehrt worden, daß dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit behördlicher Genehmigungen (BBauG, StBauFördG, GrdstVG) bedarf und daß ein gesetzliches Vorkaufsrecht auf Grund des BBauG für die ~~Gemeinde~~ Stadt Kassel

bestehen kann, daß das Eigentum an dem Kaufgegenstand erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf Käufer übergeht und daß die Umschreibung erst möglich ist, wenn die Genehmigungen erteilt sind und wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

Käufer ist darüber belehrt worden, daß er die Grunderwerbsteuer unverzüglich zu zahlen hat, weil andernfalls die Eigentums Umschreibung im Grundbuch nicht herbeigeführt werden kann und Verkäufer im Außenverhältnis weiterhin für die Grundsteuern sowie eventuelle Versicherungsverträge haftet.

~~Sollte die Grunderwerbsteuer bis zum <sup>1)</sup> nicht bezahlt sein, ist Verkäufer berechtigt, entweder unter Setzung einer Frist von <sup>2)</sup> Monat vom Verträge zurückzutreten oder für Käufer die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Im letzteren Falle hat Käufer dem Verkäufer den vorgeleisteten Betrag zu erstatten. Die hierdurch begründeten vertraglichen Rechte des Verkäufers gelten auch dann, wenn die fristgerechte Zahlung der Grunderwerbsteuer unterbleibt, ohne daß Käufer dieses zu vertreten hat, zum Beispiel wegen Nichtanforderung durch die Steuerbehörde.~~

~~Die Kosten des Vertrages trägt in diesem Falle der Käufer.~~

Der Notar wird von den Vertragschließenden beauftragt, alle Anträge auf Genehmigungen zu stellen. Der Notar wird auch beauftragt, diesen Vertrag der ~~Gemeinde~~ Stadt Kassel zur Erklärung über das Vorkaufsrecht bekanntzugeben.

Die Vertragschließenden bevollmächtigen den Notar zur Entgegennahme der Bescheide für alle Beteiligten und zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen ablehnende Bescheide oder Auflagen.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.

<sup>2)</sup> Rechte aus bestehenden Miet-, Verwalter- und Versicherungsverträgen hier einsetzen.

<sup>3)</sup> Bei mehreren Käufern: Bruchteile angeben.

<sup>4)</sup> Wenn Kaufgegenstand auf ein bereits vorhandenes Grundbuch des Käufers übertragen werden soll, hier entsprechenden Antrag stellen.

Sollten die Genehmigungen unter Auflagen erteilt werden, die Verkäufer oder Käufer in ihren Rechten beschränken, so soll dem dadurch belasteten Teil das Recht zustehen, innerhalb einer Frist von 14 Tagen, nachdem die Entscheidung rechtskräftig und dem belasteten Teil bekanntgegeben ist, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Teil von diesem Vertrag zurückzutreten.  
In diesem Falle gehen die Kosten des Vertrages zu Lasten des Verkäufers.

Der Notar hat darauf hingewiesen, daß er sich über den Grundbuchinhalt unterrichtet hat.

~~Der Notar hat darauf hingewiesen, daß er das Grundbuch nicht eingesehen hat. Trotz ausdrücklicher Befehring durch den Notar über die damit verbundenen Gefahren bestehen die Beteiligten jedoch auf einer sofortigen Beurkundung.~~

#### § 8 (Vollmacht für Notar)

Die in diesem Vertrage gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten. Der Notar soll allein berechtigt sein, Anträge aus dieser Urkunde beim Grundbuchamt – einzeln oder eingeschränkt – zu stellen und zurückzunehmen. Die Vertragschließenden verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.

Der Notar wird von den Vertragschließenden angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt worden ist.

#### § 9 (Kosten, Steuern)

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt Käufer, dergleichen die Vermessungskosten; Löschungskosten für II 1 trägt Verkäufers. Der Notar hat auf die gesamtschuldnerische Haftung hingewiesen.

Der Mietvertrag mit dem Getränkehandel Brüßing wird von den Käufern übernommen.

#### § 10

- 1) Verkäufer räumt dem jeweiligen Eigentümer der verkauften Teilfläche das Recht ein, entlang der Westgrenze des in seinem, des Verkäufers, Eigentum verbleibenden Grundstücks in Breite von 3 Metern ein Geh- und Fahrrecht auszuüben und einen bis zu 3 m breiten Weg anzulegen und zu unterhalten. Auf Wunsch des jeweiligen Eigentümers des Restgrundstücks kann von diesem die Anlage des Weges statt unmittelbar entlang der Grenze, auch in einem Abstand von ggf. mehreren Metern zu dieser Grundstücksgrenze verlangt werden, um hierdurch den bestehenden Bewuchs des Grundstücks zu erhalten. Der jeweilige Eigentümer der verkauften Teilfläche ist darüberhinaus berechtigt, in dem Weg Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen oder durch die Versorgungsträger verlegen zu lassen.
- 2) Zur Anlage des Weges sind der oder die Eigentümer des verkauften Grundstücks wie auch die des Restgrundstücks berechtigt. Die Kosten sind von dem Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen. Auch bei Mitbenutzung durch andere Berechtigte, sind Letztere nicht verpflichtet, sich an den Kosten der Anlegung des Weges zu beteiligen.
- 3) Die Kosten der Unterhaltung des Weges und die Verkehrssicherungspflicht werden demgegenüber von den jeweiligen, den Weg mitbe-

nutzenden Anliegern getragen bzw. erfüllt.  
Bezüglich Art und Umfang der zu verlegenden Versorgungsleitungen sind die Eigentümer verpflichtet, diese im Einvernehmen mit dem Bauamt bzw. mit den Versorgungsträgern so anzulegen, daß alle über den Weg zu erschließenden Grundstücks hieran anschließen können. Die hierdurch ausgelösten Kosten sind gleichmäßig auf die Eigentümer der in Frage kommenden Baugrundstücke zu verteilen, es sei denn, diese verzichten ausdrücklich und endgültig insoweit auf die Mitbenutzung der zu verlegenden Versorgungsleitungen.

- 4) Dieses Recht soll durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert werden, ggf. auch durch eine Reallast zu Lasten des verkauften Grundstücksteils.

§ 11

Der Erschienenene zu 3) stimmt dem Vertrag zu.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und alsdann eigenhändig wie folgt unterzeichnet, desgleichen wurde der vorgelegte Lageplan genehmigt:

M.-E. Reidenweier

~~Reidenweier~~

Ed. Thiel

W. Ziel.

Maximilian Nöber

bacher Straße

Niederzwehren

Maßst. 1: 500

21

$\frac{18}{4}$   
Sauer, Joh. 28, 721

202  
24

2

1

52

Gerlach  
Elisabeth  
26. 719

$\frac{18}{2}$

$\frac{20}{2}$

$\frac{18}{3}$

23

Textor, Joh. 1, 71

$\frac{320}{20}$

Wieduwilt, Kern.  
u. Efr. 21, 510

$\frac{319}{27}$

Gerlach  
Nikolaus  
56, 1487

$\frac{272}{27}$

Wichmann  
39, 1052

$\frac{273}{27}$

50

Koch, Kaspar  
62, 1790  
chr. 50 qm

etwa 32 qm

etwa 5 qm    etwa 47 qm

Brüder - Grimm - Straße

etwa 16 qm

etwa 35 qm

43

Siebert  
Georg  
27. 714

$\frac{17}{7}$