

## Verhandelt

zu Salzgitter

am

18.12.2017

Vor dem unterzeichneten Notar

### Günter Fritsche

in Salzgitter

erschieden heute:

1.

71, 22523 Hamburg

-nachstehend „der Verkäufer“ genannt-

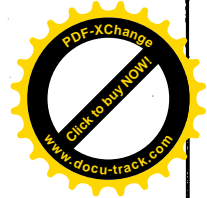
2. Herr :  
wohn

01.1955,  
155, 38100 Braunschweig

handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die  
Firma Max ImmoInvest Verwaltungs-GmbH, Casparistraße 1, 38100 Braunschweig  
eingetragen Amtsgericht Braunschweig, HRB 206907

diese wiederum handelnd als Komplementärin der  
Firma **Max ImmoInvest GmbH & Co. KG**,  
Casparistraße 1, 38100 Braunschweig

-nachstehend „der Käufer“ genannt-



Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere. Der Notar wurde ermächtigt, Fotokopien der jeweiligen Ausweispapiere zu fertigen und zu seiner Nebenakte zu nehmen.

Die Erschienenen wurden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG belehrt. Sie erklärten, dass ihnen keine Hinderungsgründe bekannt sind.

Der Verkäufer erklärt nach Belehrung durch den Notar über § 17 Abs. 2 a BeurkG den heute beurkundeten Teil des Rechtsgeschäfts (den Entwurf) vor mindestens zwei Wochen erhalten zu haben.

Ich, der Verkäufer, bestätige, aus Anlass der heutigen Beurkundung intensiv von dem Notar belehrt worden zu sein, der mich über alle Einzelheiten und rechtlichen Konsequenzen des Vertragstextes informiert und meine dementsprechenden Fragen beantwortet hat.

Die Erschienenen baten mich um die Beurkundung einer notariellen Verhandlung und schlossen nachstehenden

**Grundstückskaufvertrag  
nebst Auflassung:**

§ 1

1) Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer

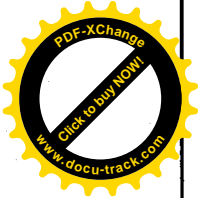
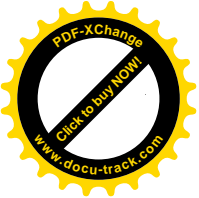
a) des im Grundbuch von Othfresen des Amtsgerichts Goslar Blatt 1269 verzeichneten Grundstücks

**Gemarkung Othfresen Flur 12 Flurstück 55/32, Gebäude- und Freifläche,  
Sonnenklink 11, 13 in Größe von 1641 m<sup>2</sup>,**

b) des im Grundbuch von Othfresen des Amtsgerichts Goslar Blatt 1446 verzeichneten Grundstücks

**Gemarkung Othfresen Flur 12 Flurstück 55/24, Gebäude- und Freifläche,  
Rosenhöhe 8, 10 in Größe von 1609 m<sup>2</sup>,**

c) der im Grundbuch von Vienenburg des Amtsgerichts Goslar Blatt 3175 verzeichneten Grundstücke



**Gemarkung Vienenburg Flur 8**

**Flurstück 9/6, Gebäude- und Freifläche, Osterwiecker Straße 42, 46 in Größe von 90 m<sup>2</sup>**

**Flurstück 9/5, Gebäude- und Freifläche, Osterwiecker Straße 42, 46 in Größe von 561 m<sup>2</sup>**

**Flurstück 9/2, Gebäude- und Freifläche, Osterwiecker Straße 42, 46 in Größe von 1224 m<sup>2</sup>**

**Flurstück 9/7, Gebäude- und Freifläche, Osterwiecker Straße 44 in Größe von 197 m<sup>2</sup>**

**Flurstück 9/10, Gebäude- und Freifläche, Osterwiecker Straße 44 in Größe von 376 m<sup>2</sup>**

2) Die Grundbücher weisen folgende Belastungen aus:

Blatt 1269:

Abt. II Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Transformatorenstation nebst Zuleitungen)

Abt. III Gesamtgrundschuld

Das in Abt. II eingetragene Recht wird vom Käufer mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen übernommen.

Blatt 1446:

Abt. II keine

Abt. III Gesamtgrundschuld

Blatt 3175:

Abt. II keine

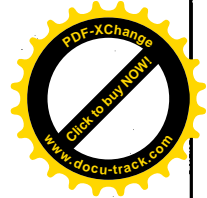
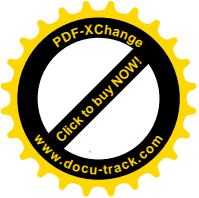
Abt. III Gesamtgrundschuld

Diesen Grundbuchinhalt hat der Notar durch Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch am 24.11.2017 festgestellt.

Das jeweils in Abt. III eingetragene Recht wird vom Käufer nicht übernommen.

§ 2

Der Verkäufer verkauft das vorbezeichnete Grundstück mit aufstehenden Baulichkeiten, sonstigen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör dem dies annehmenden Käufer.



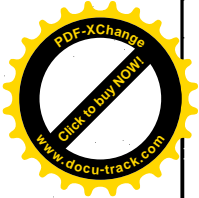
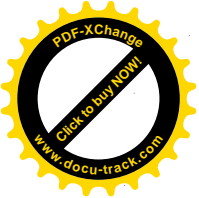
§ 3

- 1) Der Kaufpreis beträgt

**1.200.000,00 €**

(in Worten: Eine Million Zweihunderttausend Euro).

- 2) Der gesamte Kaufpreis ist fällig am **31.01.2018**, jedoch nicht vor Ablauf einer Woche nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im jeweiligen Grundbuch eingetragen ist, und zwar im Rang nur nach den in § 1 genannten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundstücksbelastungen, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat,
  - b) die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen, wozu nicht die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes gehört;
  - c) die zuständige Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
  - d) die Löschungsunterlagen für alle nicht übernommenen und der Vormerkung im Range vorgehenden Belastungen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis ist.
- 3) Bei Fälligkeit hat der Käufer aus dem Kaufpreis zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe abzulösen und den Restkaufpreis an den Verkäufer zu überweisen auf ein noch zu benennendes Konto.
- 4) Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, so hat er vom Tage des Verzuges an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu entrichten, die mit dem Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen sind.
- 5) Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Verkäufer können ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden; jedoch nicht vor der erfolgten Fälligkeitsmitteilung des Notars.



- 6) Bei Zahlungsverzug stehen dem Verkäufer die gesetzlichen Rücktrittsrechte zu, die durch die Stundung des Kaufpreises nicht ausgeschlossen sind. Das Recht, bei einem gegenseitigen Vertrag Schadensersatz zu verlangen, wird durch den Rücktritt nicht ausgeschlossen.
- 7) Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen worden ist. Vorher soll er dem Käufer keine Ausfertigung oder beglaubigte Ablichtung dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

#### § 4

1. Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den das Grundstück betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung vom **01.02.2018**, jedoch nicht bevor der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Die Erschienenen wurden ausdrücklich belehrt.

Der Notar wies darauf hin, dass die Verkehrssicherungspflichten grundsätzlich erst auf den Käufer übergehen, wenn der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Käufer stellt daher ab dem Tag des Besitzübergangs den Verkäufer von jeglichen Schadenersatzansprüchen Dritter frei.

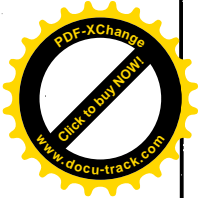
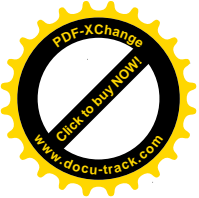
Der Käufer erklärt, dass er bezüglich der Kaufobjekte einen Energieausweis erhalten hat.

2. Die Kaufsache ist voll vermietet. In der beigelegten Aufstellung sind die für die Kaufobjekte zum 18.12.2017 bestehenden Mietverhältnisse aufgelistet. Die Aufstellung wurde den Beteiligten vorgelegt, von ihnen in Augenschein genommen, genehmigt und diesem Vertrag als Anlage 1) beigelegt.

Eine Wohnung ist derzeit nicht vermietet, und zwar die Wohnung Osterwieckerstraße 42, Erdgeschoss Mitte. Der Verkäufer verpflichtet sich, die vorgenannte Wohnung bis zur Übergabe wieder zu vermieten.

Die Versorgerliste wurde dem Käufer übergeben, der Käufer verpflichtet sich, in die bestehenden Verträge einzutreten. Die Versorgerliste wird als Anlage 2 dem Vertrag ebenfalls beigelegt.

3. Die bestehenden Mietverhältnisse sind dem Käufer bekannt. Im Innenverhältnis tritt der Käufer ab Übergabe in das jeweilige Mietverhältnis ein. Im Außenverhältnis tritt Rechtsnachfolge erst mit Eigentumsumschreibung ein.



Die Kautionen einschließlich Zinsen werden nach Zahlung des Kaufpreises mit Wirkung des Übergabetages auf den Käufer übertragen. Eine Verrechnung mit dem Kaufpreis wird nicht vorgenommen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bis zur Übergabe ohne Zustimmung des Käufers den Inhalt der Mietverträge nicht abzuändern.

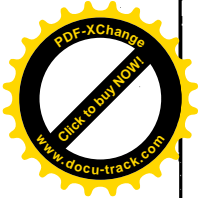
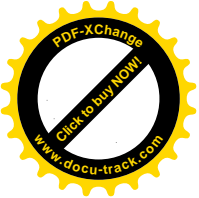
Der Käufer wurde auf seine Haftung für die Rückgabe der Sicherheiten hingewiesen, die der Mieter für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag geleistet hat (z.B. Kauti- on nebst Zinsen). Der Verkäufer erklärt hierzu, dass der jeweilige Mieter nur die sich aus dem Mietvertrag ergebende Kauti- on geleistet hat, die der Verkäufer dem Käufer bei Besitzübergabe mit allen Zinsen übertragen wird.

Dem Verkäufer ist bekannt, dass er bei der Beendigung des Mietverhältnisses vom Mie- ter auf Rückgewähr der Sicherheit in Anspruch genommen werden kann, wenn der Mie- ter die Rückzahlung der Kauti- on von dem Käufer oder einem künftigen Erwerber nicht er- langen kann (§ 566 a BGB). Der Käufer stellt den Verkäufer von dieser Haftung frei.

Der Verkäufer bemüht sich die Einverständniserklärung der Mieter einzuholen, dass die Kautionen auf den Käufer übertragen werden.

Sollten Mieter damit nicht einverstanden sein, wird der Verkäufer die Kauti- on auszahlen und der Käufer die Kautionen neu anfordern.

4. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer, ab dem 01.02.2018 alle Rechte aus den jeweiligen Mietverhältnissen geltend zu machen, einschließlich des Rechts, Kündigungen auszusprechen und Mietverträge abzuschließen und zu ändern sowie den Übergang der Mietverhältnisse auf den Käufer anzuzeigen und die Mieter aufzufordern, die vertraglich vereinbarten Mietzinsen und Nebenkosten an den Käufer zu zahlen. Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer entsprechende schriftliche Vollmachten in geson- derten Urkunden erteilen.
5. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum bis zum 31.12.2017 wird vom Verkäufer erstellt und abgerechnet. Die daraus resultierende Vo- rauszahlungsanpassung ist dem Käufer über eine Aufstellung mitzuteilen. Sollte ein Mie- ter aus der vorgenannten Abrechnung resultierende Nachforderungen auf das Konto des Käufers zahlen, ist der Käufer verpflichtet, diese Beträge innerhalb von zwei Wochen ab Erhalt an den Verkäufer zu zahlen. Sollte ein Mieter aus den vorgenannten Abrechnun- gen resultierendes Guthaben mit der von ihm zu zahlenden Miete verrechnen, ist der Verkäufer verpflichtet, diese Beträge innerhalb von zwei Wochen ab Bekanntgabe an den Käufer auszukehren.



Die Abrechnung für das Jahr 2018 erstellt der Käufer in vollem Umfang. Der Monat Januar 2018 wird separat abgerechnet und im Innenverhältnis zwischen den Parteien ausgeglichen.

6. Der Verkäufer garantiert, dass keine Mietrückstände bestehen, es keine Mietminderungen und weder gerichtliche noch außergerichtliche Mietstreitigkeiten gibt.

#### § 5

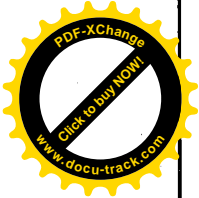
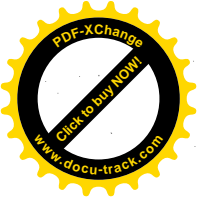
- 1) Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße. Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen, gleichgültig, ob solche bereits vorhanden sind oder bis zur Besitzübergabe entstehen. Die Gefahr von Brand-, Elementar- und Wasserschäden bleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Verkäufer. Bis dahin hat der Verkäufer den Vertragsgegenstand ordnungsgemäß zu verwalten. Der Käufer hat das Kaufobjekt beabsichtigt; er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Für die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung leistet der Verkäufer Gewähr.

Der Käufer wurde ausdrücklich über die Rechtsfolgen des Sachmängelausschlusses belehrt.

- 2) Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.
- 3) Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass das verkaufte Grundstück auf den Käufer übertragen wird, frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen ist, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, sowie frei von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen.

Ausgenommen sind die ggf. zur Finanzierung des Kaufpreises vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch einzutragenden Rechte, die der Käufer übernimmt.

- 4) Der Verkäufer ist verpflichtet, Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsabschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld (§ 436 Abs. 1 BGB).



- 5) Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, über die der Käufer belehrt wurde, trägt der Käufer. Die Kosten für die zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Löschungen und der damit im Zusammenhang stehenden Notargebühren (Vollzugsgebühr, Treuhandgebühr, etc.) trägt der Verkäufer.

## § 6

### Auflassung und Grundbuchanträge

- 1) Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundstück von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels in das jeweilige Grundbuch.
- 2) Die Beteiligten stimmen der Löschung aller nicht übernommener Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs zu und bewilligen und beantragen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind.
- 3) Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im jeweiligen Grundbuch übergeht und vorher die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen müssen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung soll eine Vormerkung in das jeweilige Grundbuch eingetragen werden. Die Beteiligten bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung dieser Vormerkung im jeweiligen Grundbuch im angegebenen Beteiligungsverhältnis.

Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentums Umschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

Der Käufer bevollmächtigt die ReNo-Gehilfinnen

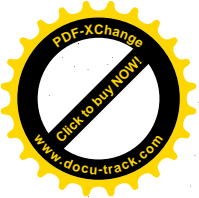
Margrit Heinsch geb. Ahrens und

Karin Seyffarth geb. Poppe,

- beide geschäftsansässig Rumburger Straße 9, 38229 Salzgitter -

und zwar jede einzeln, die Löschung der zu seinen Gunsten einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen für den Fall, dass der Vertrag durch Rücktritt oder Aufhebung seine Wirksamkeit verliert.





- 4) Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, soweit dies verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte.

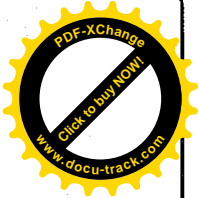
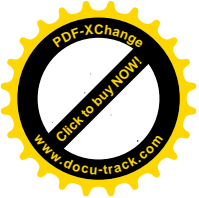
#### § 7

Die Parteien bevollmächtigen hiermit unabhängig voneinander und jede für sich die in § 6 genannten Bevollmächtigten, beide unter Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB und der Haftung des § 179 BGB, alle zur Eintragung der Eigentumsänderung, zur Durchführung, Ergänzung oder Änderung dieses Vertrages sowie zur Löschung von Grundpfandrechten oder zur Ergänzung oder Änderung von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Erteilung von Untervollmachten und erlischt nicht durch den Tod eines der Vollmachtgeber. Sie erlischt, wenn sie nicht vorher widerrufen wird, spätestens mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

#### § 8

- 1) Der Notar hat die Beteiligten auf die evtl. erforderlichen gerichtlichen und behördlichen Genehmigungen hingewiesen sowie auf etwa bestehende Vorkaufsrechte der Gemeinde. Der Notar soll alle erforderlichen Genehmigungen herbeiführen, die mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden. Der Notar soll der Gemeinde den Vertrag mitteilen und die Ausstellung eines Negativzeugnisses über das Vorkaufsrecht beantragen. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen, eine Abschrift wird an den Notar erbeten.
- 2) Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb der Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.
- 3) Die Beteiligten wurden hingewiesen
  - a) auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs



- b) auf die Haftung des Vertragsobjektes für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben
  - c) auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsteile für Kosten und Steuern.
- 4) Eine steuerliche Beratung oder Betreuung hat der Notar nicht vorgenommen. Die Erschienenen wurden auf die Möglichkeit der Hinzuziehung eines Steuerberaters oder die Einholung einer verbindlichen Auskunft des zuständigen Finanzamtes hingewiesen. Der Notar schließt jede Haftung für durch die Beurkundung veranlasste Steuern und für etwaige von den Beteiligten erwartete, tatsächlich aber nicht eintretende Steuervorteile aus.

### § 9

Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigung:

- der Verkäufer eine zur Vorlage beim Grundbuchamt

beglaubigte Ablichtungen:

- der Verkäufer eine
- der Käufer eine nach Kaufpreiszahlung

auszugsweise beglaubigte Abschriften:

- der Käufer zwei

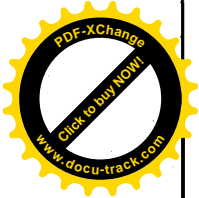
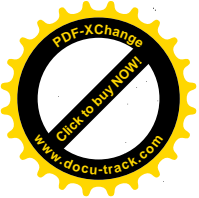
einfache Abschriften:

- das Finanzamt
- die zuständige Gemeinde
- der Gutachterausschuss jeweils eine.

### § 10

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken, die zur Finanzierung des Kaufpreises dienen.

Der Käufer tritt schon heute seine Ansprüche auf Auszahlung der durch diese Grundpfandrechte abgesicherten Darlehen zahlungshalber zur Deckung des Kaufpreises an den Verkäufer ab, welcher die Abtretung annimmt. Soweit eine Abtretung nicht statthaft ist, wird hiermit entsprechende unwiderrufliche Anweisung an die Grundpfandrechtsgläubiger erteilt.



Alle übrigen Rechte und Pflichten aus dem Darlehnsverhältnis bleiben beim Käufer, der auch allein zur Abrufung der auszahlenden Beträge befugt ist. Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer Vollmacht, Gesamt-Grundpfandrechte in beliebiger Höhe mit beliebigen Nebenleistungen und Zinsen, für beliebige Gläubiger und vollstreckbar nach § 800 ZPO gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer am Vertragsgegenstand zu bestellen, die in den Vordrucken und Aufträgen der Kreditgeber vorgesehenen Bedingungen anzuerkennen, Erklärungen, Bewilligungen und sonstige Anträge abzugeben und entgegenzunehmen, je gebunden an die Voraussetzungen, dass die vorstehenden Vereinbarungen eingehalten werden und den Verkäufer keine Kosten treffen. Diese Vollmacht kann nur beim amtierenden Notar bzw. dessen amtlichen Vertreter ausgeübt und nur diesen gegenüber widerrufen werden.

§ 11

Sollte ein Teil dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, bleibt der übrige Vertragsinhalt hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, eine Ersatzregelung zu treffen, die nach den Grundsätzen von Treu und Glauben dem Zweck des Vertrages möglichst nahe kommen. Das gleiche gilt bei einer evtl. Ergänzungsbedürftigkeit.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

*[Faint handwritten marks and signatures]*