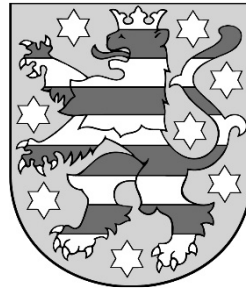


UVZ-Nr.: W _____ /2023

ku 2023:00362



Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

~~Heute, den zweiten März zweitausenddreißig~~

02.03.2023

erschieden vor mir,

Heinz Watoro,

Notar in Jena, in meinen Amtsräumen in 07743 Jena, Goethestraße 1,

Herr **Andreas Hlawati**, geb. am 02. 12. 1982,
und dessen Ehefrau, **Julie Hlawati, geb. Gardais**, geb. am 01. 11. 1983,
beide wohnhaft in 07629 Reichenbach, St. Gangloffter Straße 8,
nach ihrer Angabe verheiratet und im gesetzlichen Güterstand lebend,
ausgewiesen durch Vorlage amtlicher Lichtbildausweise.

Herr **Robby Klier**, geb. am 02. 11. 1992,
wohnhaft in 04603 Windischleuba OT Schelwitz, Dorfplatz 6,
nach seiner Angabe ledig,
ausgewiesen durch Vorlage amtlichen Lichtbildausweises.

Nach Feststellung des Grundbuchinhaltes beurkunde ich folgende Erklärungen der gleichzeitig anwesenden Beteiligten:

I

Grundbuchstand, Vertragsgegenstand, Vorbemerkung

Amtsgericht/Grundbuchamt Gera

Grundbuch von Ronneburg

Blatt 2363

Ifd. Nr. 1 8,89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 12 Flurstück 1458/19 9.879 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mittig und dem Keller, Clara-Zetkin-Straße 6, mit Nr. 321 laut Aufteilungsplan.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter

Eigentümer: der Verkäufer

Belastungen:

Abt. II:

Ifd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Abwasserentsorgungsleitung mit Schächten, Zubehör und Schutzstreifen)

Ifd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Trinkwasserversorgungsleitung mit Hydranten, Zubehör und Schutzstreifen)

Abt. III: keine

Der Notar hat das Altlastenregister und Bauleitpläne, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen ausgewiesen sein können, ebenso wenig eingesehen, wie das Baualtlastenverzeichnis. Er hat die Vertragsparteien auf die Möglichkeit der eigenen Einsichtnahme hingewiesen.

Die Vertragsparteien erklären nach Belehrung durch den Notar, dass sie bei Abschluss dieses Vertrages nicht in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handeln.

Ein Entwurf der heutigen Urkunde wurde den Beteiligten rechtzeitig vor Beurkundung zur Verfügung gestellt, mit der Bitte eventuelle Änderungswünsche mitzuteilen. Mitleseexemplare lagen den Beteiligten bei Beurkundung vor. Änderungen gegenüber dem Entwurf wurden bei Beurkundung besprochen.

II

Verkauf, Auflassung, Vormerkung

Andreas Hlawati und Julie Hlawati

- in dieser Urkunde auch "der Verkäufer" -

verkauft hiermit den in Ziffer I bezeichneten Vertragsgegenstand mit allen wesentlichen Bestandteilen an

Robby Klier

- in dieser Urkunde auch "der Käufer" -

zum Alleineigentum.

Bewegliche Gegenstände, auch soweit sie Zubehör sind, sind nicht mitverkauft.

Die Vertragsteile sind einig, dass das Eigentum am verkauften Grundbesitz übergeht. In der Einigung ist ausdrücklich keine Bewilligung des Verkäufers zur Eintragung des Rechtsübergangs auf den Käufer enthalten. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, diese Eintragung zu bewilligen.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst zu bewilligen, wenn ihm die Zahlung eines Betrages in Höhe des Kaufpreises durch Mitteilung des Verkäufers, Bankbestätigung oder anderweitig nachgewiesen ist.

Zur Sicherung des Anspruches auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch. Der Käufer bewilligt die Löschung dieser Vormerkung mit Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass seit Eintragung der Vormerkung keine Rechte ohne seine Zustimmung eingetragen wurden.

III Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt € 30.000,--
in Worten: Euro Dreißigtausend und 00/100 --

Der Kaufpreis ist innerhalb zweier Wochen fällig, nach Zugang der Mitteilung des Notars beim Käufer, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Bestätigung der Gemeinde, dass ihr ein Vorkaufsrecht nicht zusteht oder sie dieses nicht ausübt
- Verwalterzustimmung
- Eintragung der Vormerkung nach den in Ziffer I genannten und etwaigen unter Mitwirkung des Käufers aufgrund des heutigen Vertrages bestellten Belastungen
- sowie etwaige weitere zur Eigentumsumschreibung erforderliche Genehmigungen oder Bestätigungen, ausgenommen die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Die Mitteilung soll mittels Einwurfeinschreibens erfolgen. Der Verkäufer erhält eine Abschrift der Fälligkeitsmitteilung nebst Quittungsentwurf.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto, das der Verkäufer dem Käufer außerhalb dieser Urkunde noch originalschriftlich mitteilen wird.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift des geschuldeten Betrages auf dem Empfängerkonto maßgeblich. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug.

Wegen des vorstehenden Kaufpreises unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, sobald die vorgenannten, von ihm zu bestätigenden Umstände vorliegen. Des Nachweises in öffentlicher Urkunde und etwaiger sonstiger die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf es nicht.

Bei Beurkundung ab 01.04.2023:

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sämtliche Beträge, die der Käufer auf den Kaufpreis leistet, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Zahlungen durch Überweisungen erfolgen. Zahlungen in bar oder in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteinen tilgen

nicht die Kaufpreisschuld. Die Vertragsparteien wissen, dass sie nach § 16a des Geldwäschegesetzes verpflichtet sind, den Notar über nachträgliche Änderungen zum Kaufvertrag, welche die Gegenleistung betreffen, zu informieren.

Der Käufer verpflichtet sich, sein Kreditinstitut, das die Überweisungen durchführen wird, zu veranlassen, dem Notar die Zahlungen auf den Kaufpreis schriftlich zu bestätigen. Der Verkäufer kann die Zahlung des Kaufpreises durch schriftliche Bestätigungen des Kreditinstitutes und ggf. der abzulösenden Gläubiger beibringen. Der Notar darf die Eigentumsumschreibung erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Nachweise veranlassen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Eingang des Kaufpreises unverzüglich dem Notar schriftlich mitzuteilen.

IV

Besitz, Nutzungen, Lasten

Besitz, Nutzungen, Lasten, die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahren aller Art gehen mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

Erschließungs-, Ausbau- und Anschlusskosten, auch Kosten für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen im weitesten Sinne sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die ab heute schriftlich angefordert werden, hat der Käufer zu tragen. Zuvor angeforderte Kosten hat der Verkäufer zu übernehmen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Beiträge, die erst durch Baumaßnahmen des Käufers fällig werden; diese hat der Käufer zu entrichten. Eventuelle Erstattungsansprüche werden an ihn abgetreten.

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine unbezahlten Anforderungen bekannt sind. Diese Versicherung bezieht sich nicht auf Anforderungen, die erst durch Baumaßnahmen des Käufers fällig werden.

Die Vertragsparteien wissen, dass vorstehende Regelung nur zwischen ihnen wirkt und die Abgabenschuld und -haftung gegenüber kommunalen Körperschaften, wie z. B. Gemeinden und Zweckverbänden, unberührt lässt. Der Notar hat den Parteien daher empfohlen, vor Beurkundung bei den kommunalen Körperschaften Auskunft über den Erschließungs- und Ausbauzustand und die sich daraus ergebenden finanziellen Belastungen einzuholen.

Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet und nicht verpachtet.

Die in Abt. II eingetragenen Belastungen werden vom Käufer zur weiteren Duldung und Verpflichtung übernommen, soweit sie nicht in dieser Urkunde zur Löschung beantragt werden. Auf die Einsichtnahme der Grundakten hinsichtlich der in Bezug genommenen Eintragungsunterlagen wird verzichtet.

V

Rechts- und Sachmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer Besitz und Eigentum am Vertragsgegenstand frei von eingetragenen und sonstigen Rechten Dritter zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Ausgenommen hiervon sind nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Baulasten und nachbarrechtliche Beschränkungen; der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Im Übrigen werden alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Flächenangaben, Grenzverlauf, rechtliche und tatsächliche Bebaubarkeit und sonstige Verwertbarkeit des Vertragsgrundbesitzes. Der Käufer übernimmt ihn in dem Zustand, in dem er sich heute befindet. Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nach §§ 24 Abs. 2 BBodSchG, 9 USchadG werden ebenfalls ausgeschlossen. Vorstehendes gilt auch für Sachmängel, die erst nach Vertragsschluss bis zum Besitzübergang entstanden sind, mit Ausnahme von Brand-, Elementar- und Wasserschäden. Bis zum Besitzübergang hat der Verkäufer für eine ordnungsgemäße Verwaltung zu sorgen.

Garantien werden nicht übernommen. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

VI

Genehmigung, Vorkaufsrecht

Die Beteiligten wurden auf die gesetzlichen - auch preislimitierten - Vorkaufsrechte insbesondere der Gemeinde hingewiesen.

Die Beteiligten wurden weiter darauf hingewiesen, dass ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht bestehen kann. Nach Belehrung, insbesondere über die dingliche Wirkung, erklären sie, dass hierzu eine Anfrage nicht gestellt werden soll.

VII Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar auf Folgendes hingewiesen:

- alle Vereinbarungen, insbesondere auch die Höhe des Kaufpreises, müssen vollständig beurkundet sein, da sonst der Vertrag nichtig sein könnte,
- für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Erschließungsbeiträge, und für im Grundbuch eingetragene Belastungen haftet das Grundstück, für Kosten und Steuern aus diesem Vertrag haften kraft Gesetzes alle Beteiligten, auch wenn eine Partei sie übernommen hat,
- der Käufer wird erst mit Eintragung im Grundbuch Eigentümer und hierzu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung
 - Verwalterzustimmung
 - Bestätigung über die Nichtausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes
 - Vollzugsanweisung

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass die Übertragung des Grundbesitzes Einkommensteuer auslösen kann, bei der u. a. auch bauliche Veränderungen und Abschreibungen die Steuerlast erhöhen können. Da der Notar selbst in keiner Weise eine steuerliche Beratung übernommen hat, wurde empfohlen, sich vor Beurkundung bei einem steuerlichen Berater unter Vorlage eines Entwurfes der heutigen Urkunde informieren zu lassen. Für eventuell anfallende Steuern oder ausbleibende Steuervorteile sind daher ausschließlich die Vertragsparteien selbst verantwortlich.

Die Übereignung und Besitzübertragung des Vertragsgegenstandes vor Bezahlung des Kaufpreises ist für den Verkäufer, die Zahlung des Kaufpreises und Vornahme von Investitionen vor Eigentumsüberschreibung und ohne Vormerkung und Vorliegen eventueller Genehmigungen, Vorkaufsrechtsbestätigungen und Lastenfreistellungserklärungen ist für den Käufer Vertrauenssache. Auf die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen wie Kaufpreissicherungshypothek oder Hinterlegung des Kaufpreises wurde ebenso hingewiesen, wie auf die möglichen Risiken und Schäden.

VIII Gemeinschaftsordnung, Verwaltung

Zur Veräußerung der Eigentumswohnung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Verwalter ist nach Angabe des Verkäufers die Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH, Straße der Opfer des Faschismus 9, 07580 Ronneburg.

Mit Besitzübergang übernimmt der Käufer alle auf den Vertragsgegenstand bezogenen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz gegenüber den anderen Eigentümern. Bis zur Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer wird dieser – soweit rechtlich zulässig – vom Verkäufer, unter Verzicht auf die Wahrnehmung eigener Rechte, unwiderruflich bevollmächtigt, alle Rechte eines Eigentümers wahrzunehmen.

Ab dem auf den Besitzübergang folgenden oder damit zusammenfallenden Monatsersten hat der Käufer die für die Wohnungseigentumsanlage anfallenden Abschläge auf die gemeinschaftlichen Kosten (also Hausgeld, Verwalterkosten) zu tragen. Die Jahresabrechnung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag des Besitzüberganges insofern als Stichtag gilt, wobei aber Zahlungspflichten, die eindeutig einer Vertragspartei zuzuordnen sind (z.B. durch Zwischenablesung), diese allein treffen.

Den Beteiligten ist bekannt, dass der Eigentümergeinschaft gegenüber immer der im Grundbuch eingetragene Eigentümer haftet, dass aber der Käufer unter Umständen für Hausgeldrückstände des Verkäufers einstehen muss. Der Verkäufer garantiert, dass solche bei Besitzübergang nicht bestehen.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Kenntnis der bisher von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse wesentlich ist, da diese auch für ihn gelten. Dem Käufer ist weiter bekannt, dass er sich insofern durch Einsicht in die Beschlussammlung informieren kann.

IX Ermächtigung

Der Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug erforderlichen oder zweckdienlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen und behördlichen Genehmigungen einzuholen, Erklärungen aller Art abzugeben und die entsprechenden Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Grundbuchauszüge in unserem Namen einzuholen.

Für den Fall der bedingungslosen und auflagenfreien Erteilung von Genehmigungen sollen diese mit Eingang beim Notar wirksam sein und verzichten die Beteiligten auf die Einlegung von Rechtsbehelfen.

Sollte eine Genehmigung versagt, nur unter Auflagen bzw. Bedingungen erteilt oder ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt werden oder ergeht ein verfahrensaussetzender Bescheid, ist ausschließlich an die Beteiligten zuzustellen. Insofern ist der Notar nicht empfangsbefähigt, es wird jedoch eine Abschrift an ihn erbeten.

X

Belastungsvollmacht

Eine Belastungsvollmacht wird nicht gewünscht.

XI

Abschriften, Kosten

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften

das Grundbuchamt

einfache Abschriften

der Verkäufer

der Käufer

das Finanzamt, Grunderwerbsteuerstelle, 2-fach

der Gutachterausschuss

die Kommune - Vorkaufsrecht -

der Verwalter

Alle durch diese Urkunde und ihren Vollzug veranlassten Kosten, die Kosten der Genehmigung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XII
Grundbuchanträge

Der Käufer beantragt, im Grundbuch einzutragen:

Die Vormerkung gemäß Ziffer II und die Löschung dieser Vormerkung mit Eigentums-
schreibung.

Die Rechtsänderung gemäß Ziffer II.

Vorgelesen vom Notar
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: