



Verhandelt zu Westoverledingen am

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

**Jutta Modersitzki-Pastoor**

für den Bezirk des Oberlandesgerichts Oldenburg (Oldenburg)  
mit dem Amtssitz in Westoverledingen

erschieden heute:

1. Herr Dr. med. Karl Minas, geb. am 02.04.1948,  
wohnhaft Kirchstr. 71, 26871 Papenburg,  
ausgewiesen durch Vorlage seines amtlichen Lichtbildausweises,

-nachstehend **Verkäufer** genannt-

2. Herr Marco Klaus Peter Ginzel, geb. am 29.05.1988,  
wohnhaft Kirchstraße 9, 06889 Wittenberg OT Nudersdorf  
ausgewiesen durch Vorlage seines amtlichen Lichtbildausweises.

-nachstehend **Käufer** genannt-

Die Frage der Notarin, ob sie oder eine mit ihr beruflich verbundene Person in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist, wurde von den Erschienenen verneint.

Der Käufer bestätigte, dass ihm gemäß § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Vertragstext von der amtierenden Notarin zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Erschienenen wurden von der amtierenden Notarin darauf hingewiesen, dass die im Vertrag angegebenen personenbezogenen Daten unter Beachtung des Datenschutzgesetzes erhoben, verarbeitet und zwecks Vertragsdurchführung genutzt und übermittelt werden.

Die Erschienenen erteilen hiermit ihre Zustimmung und erklären, dass sie bereits von der amtierenden Notarin ein Merk- und Hinweisblatt zur Datenverarbeitung erhalten haben und über ihr Widerrufsrecht belehrt wurden.

Sodann erklärten sie, einen

### **Grundstückskaufvertrag**

schließen zu wollen und gaben übereinstimmend zu Protokoll was folgt:

#### **§ 1 Sachstand**

I.

Der Verkäufer ist im **Grundbuch von Blauenthal Blatt 186** eingetragen als Eigentümer der Grundstücke

lfd. Nr. 2	Gemarkung Blauenthal Flurstück 207/1, Bretschneiderstraße 1, Gebäude- und Freifläche, 2220 qm groß; Flurstück 207/2, Eibenstocker Straße, (B283), Verkehrsfläche, 23 qm groß; Flurstück 207/3, Eibenstocker Straße, Verkehrsfläche, 7 qm groß.
------------	---

Der Grundbesitz ist ausweislich des Grundbuchs zur Zeit in Abt. II und III lastenfrei.

II.

Der Verkäufer ist außerdem im **Grundbuch von Blauenthal Blatt 184** eingetragen als Eigentümer der Grundstücke

lfd. Nr. 2	Gemarkung Blauenthal Flurstück 210, Verkehrsfläche, 1940 qm groß;
------------	--

Flurstück 212, Waldfläche, 780 qm groß;  
Flurstück 209/1, Eibenstocker Straße 5, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, 51592 qm groß;  
Flurstück 209/2, Eibenstocker Straße, (B283), Verkehrsfläche, 38 qm groß.

Der Grundbesitz ist ausweislich des Grundbuchs zur Zeit in Abt. II und III lastenfrei.

III.

Der Verkäufer ist weiterhin im **Grundbuch von Blauenthal Blatt 269** eingetragen als Eigentümer des Grundstücks

lfd. Nr. 1	Gemarkung Blauenthal Flurstück 206, Gebäude- und Freifläche, Bretschneiderstraße, 370 qm groß;
------------	---

Der Grundbesitz ist ausweislich des Grundbuchs zur Zeit in Abt. II und III lastenfrei.

Bei dem unter II. genannten Grundstück handelt es sich um ein **Betriebsgrundstück**. Darauf betreibt der Verkäufer den Hotelbetrieb Wolfsgrüner Schlößchen. Der Käufer beabsichtigt, den Betrieb ab Besitzübergang zu übernehmen. (siehe hierzu auch § 7 Betriebsübergang)

Die unter I. und III. genannten Grundstücke gehören zum **Privatvermögen** des Verkäufers und werden auch als solche verkauft.

Der Verkäufer überträgt den unter I., II. und III. vorgenannten Grundbesitz mit allen aufstehenden Gebäuden (nachstehend Vertragsobjekt genannt) auf den dies annehmenden Käufer.

## § 2 Gewährleistung

Die Übertragung des Vertragsobjekts erfolgt im gegenwärtigen Zustand, wie es liegt und steht. Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt. Der Verkäufer erklärt, dass ihm versteckte Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht bekannt sind.

Die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt jedoch nicht für vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel und auch nicht für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn sie auf einer von dem Verkäufer, seinem gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen zu vertretenden Pflichtverletzung beruhen.

Rückabwicklungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt.

Der Verkäufer vermutet, dass das Hauptgebäude unter dem Denkmalschutz steht. Dies ist dem Käufer bekannt.

Nachdem die Notarin darauf hinwies, dass der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis übergeben muss (§ 80 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz - GEG), erklärte der Verkäufer, dass ein Energieausweis nicht vorliegt und es zweifelhaft ist, ob ein solcher aufgrund ggfls. bestehender fehlender energetischen Voraussetzungen nachträglich beantragt und ausgestellt werden kann. Der Käufer erklärt sich einverstanden, dass kein Energieausweis vom Verkäufer vorgelegt werden muss.

### § 3 Lastenfreistellung

Das Vertragsobjekt muss bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln sein, also ohne dass Dritte Rechte gegen den Käufer geltend machen können (insbesondere Pacht- oder Mietverträge), soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Der Grundbesitz wird lastenfrei übertragen. Die derzeit im Grundbuch eingetragenen Belastungen müssen spätestens bei Eigentumsumschreibung gelöscht werden. Die Erschienenen stimmen allen Erklärungen, die der Lastenfreistellung dienen, wie Löschungen und Pfandfreigaben, zu und **beantragen** deren Vollzug im Grundbuch.

### § 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **2.300.000,00 €** (in Worten: zwei Millionen dreihunderttausend Euro) und setzt sich wie folgt zusammen:

Hotelbetrieb Wolfsgrüner Schlößchen (Betriebsvermögen zu § 1 II.)	1.500.000,00 €
Haus und Grundstücke (Privatvermögen zu § 1 I. und III.)	800.000,00 €.

Die Erschienenen bestätigen, dass vor der heutigen Beurkundung zu Reservierungszwecken bereits ein Betrag in Höhe von 20.000,00 € von dem Käufer an den Verkäufer gezahlt worden ist.

Ein Teilkaufpreis in Höhe von 1.500.000,00 € (in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro) ist mit der heutigen Beurkundung fällig und spätestens bis zum 31.03.2022 zahlbar.

Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass es sich bei der vereinbarten Teilzahlung um eine ungesicherte Vorleistung handelt und zeigte den Vertragsparteien etwaige Sicherungsmöglichkeiten wie z.B. die Bestellung einer Bürgschaft zugunsten des Verkäufers, die Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten des Käufers im Grundbuch oder die Einrichtung eines Notaranderkontos auf.

Die Beteiligten bestätigten, dass über die damit verbundenen Gefahren über eine ungesicherte Teilzahlung bereits im Vorfeld vor der Beurkundung am heutigen Tage ausführlich gesprochen wurde und erklärten trotz dessen, dass vorab die vereinbarte Teilzahlung geleistet werden soll.

Der dann noch verbleibende Kaufpreisteil in Höhe von 780.000,00 € (in Worten: siebenhundertachtzigtausend Euro) wird fällig und zahlbar, nachdem der Vollzug dieses Vertrages wie folgt gesichert ist, jedoch nicht vor dem 31.07.2022:

- a) Der Notarin liegen alle Unterlagen vor, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die vom Käufer nicht übernommen werden. Diese Unterlagen liegen auflagenfrei vor oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht.
- b) Der Notarin liegen die zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, ohne Bedingungen und Auflagen vor.
- c) Die Auflassungsvormerkung für den Käufer wurde in den Grundbüchern eingetragen.
- d) Das Vertragsobjekt wurde geräumt. (siehe § 5 des Vertrages)

Die Notarin wird den Beteiligten den Eintritt der Voraussetzungen zu a) bis c) und den Inhalt von Zahlungsauflagen mitteilen. Mit Zugang der Mitteilung beim Käufer wird der Restkaufpreis fällig und ist spätestens binnen 10 Tagen zahlbar, jedoch nicht vor dem 31.07.2022.

Der erste Teilbetrag in Höhe von 1.500.000,00 €, sowie der Restkaufpreis in Höhe von 780.000,00 € sind auf das Konto IBAN DE61 2665 0001 1192 3282 41 des Verkäufers bei der Sparkasse Emsland (BIC NOLADE21EMS) zu zahlen.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er nach Ablauf der Zehntagesfrist ohne weiteres in Verzug. Die Notarin hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt und sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern kann.

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen samt Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden, jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt.

Die Notarin soll die Erklärungen zum Eigentumsübergang dem Grundbuchamt erst vorlegen, wenn die Zahlung des Kaufpreises durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers oder in anderer Form zu ihrer Überzeugung nachgewiesen worden ist.

## **§ 5 Räumungsverpflichtung**

Der Verkäufer verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude spätestens zum Ablauf des 31.03.2022 zu räumen und dies dem Käufer anzuzeigen.

Der Verkäufer verpflichtet sich ferner, bis zur Räumung die aufstehenden Gebäude instand zu halten und die unbebauten Gebäudeteile der Ortsüblichkeit zu pflegen und zu säubern.

Wegen des Anspruchs auf Räumung unterwirft sich der Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Auf sein einseitiges Verlangen ist dem Käufer nach dem 31.03.2022 jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, nachdem dieser zur Überzeugung der amtierenden Notarin die vollständige Teilkaufpreiszahlung in Höhe von 1.500.000,00 € nachgewiesen hat.

Der Käufer ist in diesem Fall berechtigt, den Kaufpreis ganz oder teilweise auf ein auf sein einseitiges Verlangen von der amtierenden Notarin einzurichtendes Notaranderkonto zu hinterlegen.

Die Kosten der Hinterlegung sind von dem Verkäufer zu tragen.

Die Erschienenen weisen die Notarin an, die Auszahlung des hinterlegten Betrages zzgl. eventueller Bankzinsen, jedoch abzgl. eventueller Bankgebühren, gem. § 4 des Vertrages an Verkäufer und Grundpfandgläubiger vorzunehmen, sobald ihr die Räumung des Kaufobjektes vom Käufer schriftlich bestätigt wurde. Die Notarin ist berechtigt, von dem Verkäufer zu tragenden Kosten vom hinterlegten Kaufpreis zu entnehmen.

Die zusätzliche Vereinbarung eines Rücktrittsrechts diesbezüglich wird von den Erschienenen nicht gewünscht.

## **§ 6 Besitzübergang**

Der Besitzübergang erfolgt am Tag der vollständigen Zahlung des ersten Kaufpreisteils in Höhe von 1.500.000,00 € (Übergabetag).

Der Käufer verpflichtet sich umfangreiche bauliche Veränderungen, die einer Baugenehmigung bedürfen, erst durchzuführen, sobald die Restkaufpreiszahlung (780.000,00 €) erfolgt ist.

Die Notarin hat auf die damit verbundenen möglichen Nachteile hingewiesen, die für beide Parteien dadurch entstehen, wenn der Besitz an dem Kaufgegenstand vor vollständiger Belegung des Kaufpreises eingeräumt wird und zeigte den Vertragsparteien etwaige Sicherungsmöglichkeiten wie z.B. die Bestellung einer Bürgschaft zugunsten des Verkäufers, die Eintragung einer Sicherungshypothek zugunsten des Käufers im Grundbuch oder die Einrichtung eines Notaranderkontos auf.

Beide Vertragsparteien verzichten auf entsprechende Sicherungen und baten gleichwohl um die Beurkundung dieses Vertrages.

Die mit dem Grundstück verbundenen Rechte, Nutzungen und Lasten, insbesondere laufende Steuern und öffentliche Abgaben, die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen vom Übergabetag an auf den Käufer über.

Der Verkäufer trägt alle Erschliessungs- und Anschlusskosten für öffentliche Anlagen, die fertiggestellt oder, bei teilweiser Fertigstellung, soweit hierfür Bescheide ergangen sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt der Käufer.

Der Verkäufer erklärt, dass eine ausreichende Feuerversicherung für das Vertragsobjekt nicht besteht. Die Notarin wies die Erschienenen darauf hin, dass das Vertragsobjekt daher nicht gegen Feuer-, Sturm- oder Wasserschäden gesichert ist.

Die Notarin zeigte den Parteien die Möglichkeit auf, dass der Verkäufer sofort noch eine Versicherung abschließt und der Käufer hierfür die Beiträge übernimmt. Ab Eigentumsumschreibung würde die Versicherung dann auf den Käufer übergehen.

Trotz ausführlicher Belehrung und Aufzeigung möglicher Gefahren wünschen die Erschienenen keine Versicherung und baten um die heutige Beurkundung.

## **§ 7 Betriebsübergang**

Verkäufer und Käufer gehen bei der vereinbarten Übertragung des Hotelbetriebes Wolfsgrüner Schlößchen (unter § 1 II. genanntes Grundstück) übereinstimmend von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG aus.

Sofern entgegen der Auffassung der Vertragsparteien bei der Übertragung des Hotelbetriebes keine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG vorliegt, sondern eine umsatzsteuerpflichtige Veräußerung einzelner Wirtschaftsgüter, hat der Käufer zusätzlich zum genannten Kaufpreis die vom Verkäufer gesetzlich geschuldete und erhobene Umsatzsteuer zu zahlen. Dies gilt jedoch nur, wenn und soweit der Verkäufer eine Rechnung im Sinne des § 14 UStG ausstellt.

Soweit der Käufer wegen Geschäftsveräußerung für rückständige Steuern hinsichtlich des veräußerten Betriebs haftet (etwa nach § 75 AO), verpflichtet sich der Verkäufer, ihn unverzüglich freizustellen. Der Verkäufer garantiert, dass hinsichtlich des verkauften Unternehmens (Hotelbetrieb Wolfsgrüner Schlößchen) keine Steuerrückstände bestehen.

## **§ 8 Auflassung**

Die Erschienenen sind darüber einig, dass das Eigentum an dem im

- **Grundbuch von Blauenthal Blatt 186** zu lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Blauenthal Flurstücke 207/1, 207/2 und 207/3,
- **Grundbuch von Blauenthal Blatt 184** zu lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Blauenthal Flurstücke 210, 212, 209/1 und 209/2, sowie
- **Grundbuch von Blauenthal Blatt 269** zu lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstück Gemarkung Blauenthal Flurstück 206,

auf den Käufer übergeht.

Die Erschienenen **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung der **Auflassungsvormerkung** gem. § 883 BGB zu Gunsten des Käufers in den Grundbüchern und zugleich die Löschung der Vormerkung bei Eigentumsumschreibung sofern keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für solche Zwischeneintragungen, die unter Mitwirkung des Käufers erfolgt oder beantragt sind.

## **§ 9 Rücktrittsrecht, Nutzungsentschädigung**

Sollte der Käufer der Kaufpreiszahlungsverpflichtungen trotz Nachfristsetzung nicht nachkommen, ist der Verkäufer zum Vertragsrücktritt durch einseitige Erklärung berechtigt.

Der Rücktritt hat schriftlich zu erfolgen und ist gegenüber der amtierenden Notarin zu erklären. Die Erschienenen bevollmächtigen die amtierende Notarin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung mit Wirkung für und gegen Verkäufer und Käufer. Die Notarin belehrte die Erschienenen darüber, dass durch E-Mail die Schriftform nicht gewahrt wird.

Unbeschadet weitergehender gesetzlicher Ansprüche hat der Käufer dem Verkäufer in diesem Fall die von ihm zu tragenden Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag entstanden sind, zu erstatten, sowie die Kosten der Rückabwicklung zu tragen.

Der Verkäufer ist berechtigt, die entsprechenden Kosten von den evtl. erhaltenen Zahlungen durch den Käufer abzuziehen und lediglich die Differenz an den Käufer auszukehren.

Sollte es zu einer Rückübertragung kommen sind die Erschienenen sich darin einig, dass der Käufer für die Dauer der Nutzung ab Besitzübergang (mit Zahlung des Teilkaufpreises in Höhe von 1.500.000,00 €) an den Verkäufer eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 10.000,00 € (in Worten zehntausend Euro) zu zahlen und auch sämtliche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung zu tragen hat. Die Zahlungspflichten enden nach erfolgter Räumung mit dem Tag der Schlüsselübergabe an den Verkäufer.

Auch insofern ist der Verkäufer berechtigt, die Nutzungsentschädigungen von den evtl. erhaltenen Zahlungen durch den Käufer abzuziehen.

Der Verkäufer verpflichtet sich insofern bereits erhaltene Zahlungen auf den Kaufpreis an den Käufer zu erstatten und unterwirft sich diesbezüglich bis zu einem Betrag in Höhe von 1.500.000,00 € der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden, jedoch erst nach Rücktrittserklärung durch den Verkäufer.

Der Käufer verpflichtet sich, Grundstück und Gebäude bis spätestens drei Monate nach erfolgter schriftlicher Rücktrittserklärung durch den Verkäufer zu räumen. Die erfolgte Räumung ist dem Verkäufer anzuzeigen.

Der Käufer verpflichtet sich ferner, bis zur Räumung die aufstehenden Gebäude instandzuhalten und die unbebauten Gebäudeteile entsprechend der Ortsüblichkeit zu pflegen und zu säubern.

Wegen des Anspruchs auf Räumung unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Auf sein einseitiges Verlangen ist dem Verkäufer nach dem oben genannten Räumungszeitpunkt jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.



## **§ 10 Belehrungen, Hinweise**

Die Vertragsparteien wurden darüber belehrt,

- dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen und der Vertrag anderenfalls unwirksam und eine falsche Angabe der vereinbarten Gegenleistung darüber hinaus strafbar sein kann,
- dass die Eigentumsumschreibung erst möglich ist, wenn alle erforderlichen Genehmigungen und die Verzichtserklärung der Kommune über das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht und die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen,
- dass die Zahlung des Kaufpreises vor der Fälligkeitsmitteilung der Notarin und der Besitzübergang vor vollständiger Kaufpreiszahlung Gefahren mit sich bringen und Vertrauenssache sind, ebenso Aufwendungen in den Vertragsgegenstand.

Steuerliche Auswirkungen dieses Vertrages hat die Notarin nicht geprüft und hierüber auch nicht beraten.

## **§ 11 Vollmachten**

Die Notarin wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Genehmigungen, Erklärungen und Bescheinigungen einzuholen und für und gegen die Vertragsparteien formlos entgegenzunehmen. Sie ist außerdem bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind, insbesondere die Eintragung der Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Notarin wird ermächtigt, die sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen. Das gilt auch für die von den Beteiligten unmittelbar gestellten Anträge.

Die Erschienenen erteilen der Notariatsfachwirtin Tina Abheiden und der Notariatsfachangestellten Gabriele Baumann, beide beschäftigt bei der beurkundenden Notarin, je Einzelvollmacht, die Auflassung neu zu erklären und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieses Vertrages und zur Lastenfreischaffung einschließlich der notwendigen grundbuchlichen Bewilligungen und Beantragungen etwa noch erforderlich oder zweckmäßig sind, sowie die für den Käufer einzutragende Auflassungsvormerkung löschen zu lassen, sofern der Vertrag nicht durchgeführt wird.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## **§ 12 Kosten**

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass sie ungeachtet der vertraglichen Vereinbarung darüber, wer die Gerichts- und Notarkosten sowie etwaige Steuern zahlen soll, hierfür als Gesamtschuldner haften.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und der Notarin wie folgt eigenhändig unterschrieben:

ENTWURF