

**Urkunde  
des Notars**

**DR. ROLF MOMBERG  
Eschwege**

Vor diesem Notar in Eschwege in dessen Kanzlei erschienen heute

am 28. Juni 2021

1. Herr Alex Tschirlich (s.u.)  
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern - Genehmigung vorbehalten - auch für
  - a. Herrn Götz Oliver Ganske, geboren am 15.03.1966, wohnhaft 440 Mountain Drive, Lions Bay British Columbia, Postal Code VON-2-EO, Kanada,
  - b. Frau Michelle Maria Ganske geb. Serka, geboren am 12.08.1969, wohnhaft 6485 Madrona Crescent, West Vancouver, British Columbia, Postal Code V7W 2J7, Kanada

nachfolgend - Verkäufer - genannt

2. für den Angelsportverein Eschwege mit Sitz in Eschwege (VR 216 Amtsgericht Eschwege), Leuchtbergstraße 19a, 37269 Eschwege,  
dessen 1. Vorsitzender, Herr Alex Tschirlich, geboren am 04.02.1986, Bodenweg 4, 37269 Eschwege,  
und der stellvertretende Vorsitzende, Herr Kevin Schmerfeld, geboren am 31.01.1995, wohnhaft Herrengasse 27, 37287 Wehretal

als Käufer

Die Erschienenen wiesen sich zur Person aus durch Personalausweise. Auf Nachfrage des Notars bestätigten sie, dass eine Vorbefassung des Notars i. S. v. § 3 I Nr. 7 BeurkG nicht gegeben war oder ist, d.h. weder der Notar noch mit ihm verbundene Rechtsanwälte waren oder sind in dieser Angelegenheit im Auftrag oder Interesse eines einzelnen Beteiligten tätig.

Sie baten um Beurkundung eines

**Grundstückskaufvertrages**

### **Vorbemerkung**

Die Beteiligten zu 1. erklären, dass der Erschienene zu 1a) Herr Götz Ganske, geboren am 15.03.1966, zusammen mit Herrn Thomas Ganske, geboren am 30.06.1947, eine nur aus ihnen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter dem Namen „Angelteich Grebendorf GbR“ mit Sitz in *Meinhard* gegründet haben.

Der Gesellschafter Thomas Ganske ist zwischenzeitlich aus der Gesellschaft ausgeschieden und an seine Stelle ist Herr Patrick Michael Ganske, geboren am 10.09.1970, getreten. Herr Patrick Michael Ganske ist durch Tod aus der Gesellschaft ausgeschieden und an seine Stelle ist die Erschienene zu 1b), Frau Michelle Maria Ganske geb. Serka, durch Erbfolge getreten. Die Verkäufer bestätigen als einzige Gesellschafter vorsorglich nochmals die Gründung dieser GbR.

Die Gesellschafter haben vereinbart, dass die GbR von allen Gesellschaftern gemeinsam vertreten wird.

### **1. Kaufobjekt**

Die Verkäufer verkaufen den Grundbesitz,

#### Grundbuch von Eschwege Blatt 10008

Flur 68 Flurstück 14, Ackerland, Am toten Mann, 2.305 qm,  
Flur 68 Flurstück 15, Ackerland, Am toten Mann, 4.610 qm,  
Flur 68 Flurstück 16, Ackerland, Am toten Mann, 2.305 qm,  
Flur 68 Flurstück 17, Ackerland, Am toten Mann, 2.282 qm,

#### Grundbuch von Grebendorf Blatt 1710

Flur 14 Flurstück 62, Ackerland, Wasserfläche (Fischteich), Unland (Ufer), Die langen Äcker, 4.931 qm,  
Flur 14 Flurstück 63, Ackerland, Wasserfläche (Fischteich), Unland (Ufer), Die langen Äcker, 26.307 qm,  
Flur 14 Flurstück 64, Wasserfläche (Fischteich), Unland (Ufer), Die langen Äcker, 1.932 qm,  
Flur 14 Flurstück 66/1, Ackerland, Wasserfläche (Fischteich), Unland (Ufer), Die langen Äcker, 11.321 qm,  
Flur 14 Flurstück 94, Ackerland, Wasserfläche (Fischteich), Unland (Ufer), Die langen Äcker, 620 qm,  
Flur 14 Flurstück 61/1, Wasserfläche, Lange Äcker, 3.319 qm,  
Flur 14 Flurstück 61/2, Wasserfläche, Lange Äcker, 2.400 qm,  
Flur 14 Flurstück 65/1, Landwirtschaftsfläche, Unland, Wasserfläche, Lange Äcker, 3.680 qm,  
Flur 14 Flurstück 65/2, Unland, Wasserfläche, Lange Äcker, 359 qm,  
Flur 14 Flurstück 65/3, Landwirtschaftsfläche, Lange Äcker, 94 qm,  
Flur 14 Flurstück 66/2, Unland, Wasserfläche, Lange Äcker, 875 qm,

an den Käufer. Es handelt sich um ein Grundstück mit Teich.

Weitere Beschreibung: keine

Mitverkauftes Grundstückszubehör gibt es nicht.

### **2. Grundbuchinhalt**

Der Notar hat das Grundbuch einsehen lassen. Der Grundbesitz ist im Grundbuch lt. Angaben der Beteiligten und vorliegenden Unterlagen nicht belastet:

Abt. II und III: lastenfrei

Die Übertragung erfolgt lastenfrei.

Vorsorglich beantragen die Vertragsteile die Löschung aller eingetragenen Belastungen Abt. II und III.

### 3. Tatsächliche Nutzung

Der Grundbesitz ist z. Zt. in Nutzung des Käufers als Pächter.

### 4. Haftungsbeschränkung

Der Vertragsgegenstand geht im gegenwärtigen (besichtigten) Zustand auf den Käufer über. Witterungsbedingte Veränderungen oder sonstige normale Veränderung durch Nutzung zwischen Beurkundung und Übergabe stellen keinen Sachmangel dar. Im Übrigen werden hiermit bezogen auf das Kaufobjekt mit Zubehör jegliche Ansprüche, die aus Sachmängeln resultieren könnten - soweit gesetzlich zulässig - vertraglich ausgeschlossen.

Die Verkäuferseite erklärt, dass der Grundbesitz keiner nicht aus dem Grundbuch erkennbaren Nutzungsbeschränkung unterliegt.

### 5. Besitzübergabe

Die Übergabe des Besitzes erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

Ab diesem Zeitpunkt gehen Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Käufer über. Öffentliche Beiträge und Steuern trägt der Käufer ebenfalls ab Übergabe. Den Verkäufern steht der Pachtzins für das laufende Pachtjahr noch ~~oder nicht mehr oder anteilig zu~~, *mit zwei anteilig 1000.- €, siehe unten.*

### 6. Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt 70.000.- €, in Worten: siebzigtausend Euro. Er ist fällig und zahlbar durch den Käufer am *16.5.2021* (nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und weiter gesicherter Lastenfreistellung im Zeitpunkt der Zahlung) direkt an die Verkäufer auf deren Konten je zu ½:

- Götz Oliver Ganske = Konto bei der Commerzbank  
IBAN: DE45 2004 0000 0821 0221 00
- Michelle Maria Ganske geb. Serka = Konto bei der Deutschen Bank  
IBAN: DE79 2007 0024 0528 5119 00

Der Notar soll das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen den Beteiligten mitteilen.

Daneben zahlt der Käufer für die Nutzung des Teiches vom 01.01.2021 bis zum Vertragsabschluss ein Pacht-/Nutzungsentgelt in Höhe von 1.000.- € an die Verkäufer (je zur Hälfte).

Der Notar erläuterte das verbleibende Risiko.

### 7. Auflassung und Vormerkung

#### a) Auflassung

Die Verkäufer und der Käufer sind darüber einig, dass das Eigentum an dem oben in Abschnitt 1 bezeichneten Grundbesitz auf den Käufer übergeht. Alle beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch, zur Bewilligung wird der Notar ermächtigt.

#### b) Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung gegen Zwischeneintragungen wird bewilligt,

- die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer zur Sicherung des Übereignungsanspruches; den Antrag stelle der Notar,
- die Löschung der Vormerkung mit Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischenrechte eingetragen sind, denen der Käufer nicht zugestimmt hat. Dies wird auch beantragt.

Können die Verkäufer dem Notar glaubhaft darlegen, dass sie (z. B. wegen Zahlungsverzuges des Käufers) wirksam vom Vertrag zurückgetreten sind oder sonst Vertragserfüllung verweigern dürfen, soll die Vormerkung gelöscht werden. Der Käufer ermächtigt den Notar schon heute, die Löschung der Vormerkung auch ohne Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen.

## **8. Vollmacht**

Die Vertragsbeteiligten erteilen den Notarmitarbeiterinnen Bärbel Körber, Beate Gremmer, Alice Jänsch, Iris Stengel geb. Schellhase und Petra Funk, dienstansässig in Eschwege, einzeln die Vollmacht, vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter namens beider Vertragsparteien alle - auch abändernde und ergänzende - Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages noch erforderlich sind. Sie sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und dürfen auch Auflassungen neu erklären, den Vertragsgegenstand korrigieren und auch Vertragsbestimmungen neu fassen oder eine Identitätserklärung abgeben.

Der Notar ist befugt, Anträge und Bewilligungen im Zusammenhang mit dieser Urkunde oder Nachträgen zu dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären oder diese zu berichtigen, auch mit geändertem Inhalt gemäß Nachtrag und Vertrag.

Der Verkäufer verpflichtet sich, zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundpfandrechten für Kreditinstitute mit einer Niederlassung in Deutschland auf Veranlassung des Käufers mitzuwirken.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer – bei mehreren jeden einzeln und mehrere Käufer wiederum sich jeweils gegenseitig einschließlich persönlicher Schuldverpflichtung und Zwangsvollstreckungsunterwerfung – auf Kosten des Käufers den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten in unbegrenzter Höhe nebst Jahreszinsen und einmaliger Nebenleistung in unbegrenzter Höhe mit Rang vor der Auflassungsvormerkung – jedoch ohne persönliche Schuldverpflichtung des Verkäufers – zu bestellen einschließlich Vollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO sowie alle für die Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen sowie Sicherungsvereinbarungen mit dem Gläubiger zu treffen, wobei klargestellt wird, dass die Grundpfandrechte durch den Verkäufer nur im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen mit diesem gestellt werden.

Die Vollmacht wird erteilt unter Befreiung von sämtlichen Beschränkungen des § 181 BGB. Der Käufer ist auch berechtigt, Rangänderungen und Rangvorbehalte zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht gilt nur für den Fall der Beurkundung durch den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter, Aktenverwahrer oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar.

Die Vollmacht gilt mit der ausdrücklichen Einschränkung, dass für vorgenannte Grundpfandrechte zwischen Verkäufer und Gläubiger bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung – längstens bis zum Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Käufer – ausschließlich die nachfolgende Sicherungsvereinbarung vereinbart wird:

Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung für die Kaufpreisschuld des

Käufers geleistet hat. Ist die Grundschild zurückzugewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens nach Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Käufer.

Diese Regelung ist in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde zu wiederholen.

Alle Eigentümerrechte und übertragbare Rechtspositionen aus dem Sicherungsvertrag werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Käufer übertragen. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung entstehenden Kosten frei.

### **9. Vertragsdurchführung**

Der Notar wird mit der Durchführung des Vertrages sowie der Beschaffung aller notwendigen Löschungsbewilligungen und Genehmigungen beauftragt.

Er darf erst die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch bewilligen und beantragen, wenn der Kaufpreis nachweislich gezahlt worden ist.

Der amtierende Notar ist berechtigt, Anträge dem Grundbuchamt getrennt vorzulegen, sie eingeschränkt zu stellen oder ganz oder teilweise zurückzunehmen, und zwar auch von den Vertragsparteien unmittelbar gestellte Anträge.

### **10. Hinweise**

Der Notar wies darauf hin, dass eine Anfrage wegen gesetzlichem Vorkaufsrecht der Stadt oder Gemeinde gemacht werden muss, dass eine entsprechende Anfrage beim Landwirtschaftsamt zu erfolgen hat, dass der Vertrag bis zum Eingang aller notwendigen Genehmigungen schwebend unwirksam ist und dass der Eigentumsübergang im Grundbuch erst vollzogen wird, wenn auch die Grunderwerbssteuer beim Finanzamt bezahlt ist. Die Mitteilung darüber geht dem Notar direkt vom Finanzamt zu.

Er wies darauf hin, dass der Kaufvertrag insgesamt unwirksam ist, wenn er unvollständig beurkundet worden ist, z.B. auch mit einem unzutreffenden Kaufpreis oder nicht beurkundeten Nebenabreden der Vertragsparteien.

Aufwendungen in das Vertragsobjekt vor Eigentumsumschreibung sind rechtlich ungesichert.

### **11. Kosten**

Der Käufer trägt die Kosten der Beurkundung des Vertrages, des Vollzuges und der Betreuung und Treuhandtätigkeiten mit allen einzuholenden Genehmigungen und den dazu erforderlichen Urkundsentwürfen und die Gerichtskosten der Vertragsdurchführung im Grundbuch.

Die Verkäufer tragen als Gesamtschuldner die Löschungskosten etwa eingetragener Belastungen. Dazu gehören auch die vom Notar zu fertigenden Entwürfe für Löschungsbewilligungen und die Kosten, die durch die Überlassung von Löschungsbewilligungen oder anderen für die Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen unter Treuhandaufgaben entstehen.

## 12. Zustimmung nach § 1365 BGB

Die Verkäufer - soweit verheiratet - erklären, dass die Zustimmung nach § 1365 BGB zu diesem Vertrag nicht erforderlich ist, weil nur über den geringeren Teil des Vermögens verfügt wird.

Vorgelesen beim Notar, von den Erschienenen mit handschriftlichen Änderungen und Ergänzungen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

   


