

Geschehen in Bremen am 2026.

Vor mir, dem

Notar Wolf Schröder

mit dem Amtssitz in Bremen erschienen heute:

- 1) Frau Anneliese Jakubik, geborene Düerkop, geboren am 27.12.1953 in Rostock, wohnhaft Jägerstraße 2, 27798 Hude,

– fortan „der Verkäufer“ genannt –,

- 2)

– fortan „der Käufer“ genannt –.

Die Beteiligten wiesen sich aus mit ihren Bundespersonalausweisen, von denen Fotokopien gefertigt wurden.

Auf Frage des Notars gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Beteiligten, dass weder der Notar, noch einer der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Rechtsanwälte außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist.

Die Beteiligten bestätigten nach Belehrung über die Grunderwerbsteuerliche Anzeigepflicht die Richtigkeit der dem Notar mitgeteilten Steueridentifikationsnummern.

Die Beteiligten erklärten, im Rahmen dieses Vertrages nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit sowie jeweils in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu handeln.

Die Beteiligten erklärten sodann, wir schließen den folgenden

Grundstückskaufvertrag

§ 1 Grundbuchstand, Kaufgegenstand

1) Der beurkundende Notar hat den Inhalt des elektronischen Grundbuchs festgestellt, der den Beteiligten erläutert wurde nach dem Stand vom 02.04.2026 mit Aktualitätsnachweis vom heutigen Tag:

Der Verkäufer ist Eigentümer des nachstehend aufgeführten Grundbesitzes:

Am Ufer 11, Hof- und Gebäudefläche, bestehend aus dem Flurstück 174/103 der Flur 8, Gemarkung Schönemoor in der Größe von 899 m², verzeichnet beim Amtsgericht Delmenhorst Grundbuch von Schönemoor Blatt 906.

Der Grundbesitz ist mit einem Wohnhaus bebaut,

– fortan auch „das Vertragsobjekt“ genannt –.

Der Grundbesitz ist zurzeit im Grundbuch in Abt. II und III unbelastet:

2) Der Verkäufer verkauft das Vertragsobjekt an den dies annehmenden Käufer zu Alleineigentum / je ½ Anteil.

Soweit gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, werden alle zugehörigen Grundstückseinrichtungen sowie alle gesetzlichen Bestandteile und Zubehörstücke mitverkauft.

§ 2 Kaufpreis

1) Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt € (in Worten:
Euro).

Hiervon entfallen Anteile von 00,00 € (= 80 %) auf das Bauwerk und von 00,00 € (= 20 %) auf Grund- und Boden, ohne dass Verkäufer oder Notar hierfür eine Haftung übernehmen.

Im Kaufpreis ist ferner enthalten ein Teilkaufpreis von 15.000,00 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) für die mitverkaufte Einbauküche inkl. Elektrogeräten.

2) Der gesamte Kaufpreis von € ist spätestens am .2026 zur Zahlung fällig. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass es sich um einen Orientierungstermin handelt, dessen Einhaltung von der mitunter längeren Bearbeitungszeit von Behörden und Finanzierungsinstituten abhängt. Der Kaufpreis – und damit der Besitzwechsel gemäß § 3 dieses Vertrages – werden nicht fällig vor Ablauf einer Woche nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer – und dessen Finanzierungsinstitut –, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Eintragung der in § 7 dieses Vertrages zugunsten des Käufers bewilligten Eigentumsvormerkung im Grundbuch ist erfolgt, der in Abteilungen II und III des Grundbuchs nur die zurzeit eingetragenen Belastungen und nur solche Grundpfandrechte vorgehen dürfen, die der Kaufpreisfinanzierung dienen und bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.
- Dem Notar liegen alle weiteren für die Durchführung dieses Vertrages etwa erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor, jedoch mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

3) Soweit der Kaufpreis an den Verkäufer direkt zu zahlen ist, soll er auf das folgende Konto überwiesen werden:

Kontoinhaber: Anneliese Jakubik

Bankinstitut:

IBAN: DE

4) Die Vertragsbeteiligten beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar, die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erst dann zu beantragen, wenn der Verkäufer originalschriftlich und unter Vorlage eines Auszuges des vorstehend genannten Kontos des Verkäufers bestätigt hat oder gleichwertig nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis vollständig und unbar gezahlt worden ist.

Die Beteiligten erklären, dass sie hierzu außerhalb dieser Urkunde keine eigenen Anträge stellen werden.

5) Sofern der Käufer den vorgenannten Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlt, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Unabhängig von einem weitergehenden gesetzlichen Schadenersatzanspruch ist der Kaufpreis, soweit er nicht gezahlt worden ist, zu verzinsen mit dem gesetzlichen Verzugszins von 5 Prozentpunkten über dem veränderlichen gesetzlichen Basiszinssatz von zurzeit 1,27% jährlich.

6) Im Kaufpreis sind die Kosten der vorhandenen Erschließung enthalten. Angeforderte Erschließungskosten für bis heute hergestellte Anlagen sind dem Verkäufer nicht bekannt. Künftige nach §§ 127 ff Baugesetzbuch oder sonstigen Vorschriften noch nicht entstandene Erschließungsbeiträge und -abgaben hat der Käufer ab dem Tag des Besitzüberganges zu tragen.

7) Der Verkäufer versichert, dass keine Rückstände an Grundbesitzabgaben bestehen.

8) Der Käufer unterwirft sich wegen der Kaufpreisforderung und der Verzugszinsen hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Gleiches gilt für den Verkäufer wegen der Verpflichtung zur Räumung und Verschaffung des Besitzes.

Auf Antrag kann der Notar ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilen, dem Verkäufer jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß ihrem Inhalt, dem Käufer zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung.

§ 3 Besitzübergabe

1) Die Übergabe des Vertragsobjekts erfolgt am .2026 vorbehaltlich der vollständigen Kaufpreiszahlung, anderenfalls an dem Tage, der der vollständigen Zahlung des Kaufpreises folgt.

2) Vom Tag der Übergabe an trägt der Käufer die auf das Vertragsobjekt entfallenden Steuern, Grundbesitzabgaben, öffentlichen und privaten Lasten, ferner die Kosten der Bewirtschaftung. Vom gleichen Zeitpunkt an stehen dem Käufer die Nutzungen zu und geht die Gefahr des zufälligen Untergangs sowie der zufälligen Verschlechterung des Grundbesitzes und des darauf errichteten Gebäudes auf ihn über. Der Verkäufer kann von dem Käufer die Erstattung zeitanteilig bis zum Eigentumsübergang bzw. bis zum Jahresende vorausgezahlter Grundbesitzabgaben verlangen.

Vom Tag der Übergabe an obliegen dem Käufer die Verkehrssicherung und die Straßenreinigung nach den ortsrechtlichen Bestimmungen. Er hat den Verkäufer von etwaigen Ansprüchen Dritter freizustellen, die auf dem Zustand des Grundstücks, der Bauwerke und Anlagen oder auf nachbarrechtlichen Verhältnissen beruhen.

3) Das Vertragsobjekt wird geräumt und besenrein geliefert, frei von Mietern und Nutzungsrechten Dritter.

4) Die für den Grundbesitz bestehenden objektgebundenen Versicherungen hat der Verkäufer bis zur Eigentumsumschreibung in Kraft zu halten und die Versicherungsscheine für dann noch laufende Versicherungen ohne besondere Gegenleistung auf den Käufer zu übertragen. Diese Versicherungen gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann.

Ab Lastenübergang hat der Käufer im Verhältnis zum Verkäufer die Versicherungsprämien zu tragen und im Verhältnis zum Versicherer vertragliche Obliegenheiten zu beachten. Ferner hat der Käufer dem Versicherer den Gefahrübergang anzuzeigen, anderenfalls kann gemäß § 97 VVG der Versicherungsschutz erlöschen.

Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer dem Käufer alle Ansprüche ab, die ihm gegen Dritte (etwa Sachversicherer, Schädiger, Werkunternehmer oder Planer) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).

§ 4 Lastenfreiheit und Gewährleistung

1) Der Verkäufer haftet dem Käufer dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter einschließlich im Grundbuch in Abteilungen II und III eingetragenen Rechten und Belastungen übertragen wird, sofern nicht der Käufer sie mit diesem Vertrag ausdrücklich übernimmt. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat, werden von ihm übernommen.

2) Der Notar hat das Baulastenverzeichnis einsehen lassen.

3) Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsobjekts in Form der vorhandenen Altbausubstanz sowie Ausgleichsansprüche nach dem Bundesbodenschutzgesetz sind ausgeschlossen. Der Käufer hat das Vertragsobjekt eingehend besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen gebrauchten Zustand. **Insbesondere sind dem Käufer folgende Umstände bekannt:**

-

Eine Gewährleistung des Verkäufers für die mitveräußerten Gegenstände (auch Heizungsinstallation) ist ebenfalls ausgeschlossen, der jedoch versichert, über diese Gegenstände frei von Rechten Dritter verfügen zu können.

Diese Ausschlüsse gelten nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

Von dem Gewährleistungsausschluss sind ferner Sachmängel ausgenommen, die nach der Besichtigung bzw. diesem Vertragsschluss entstanden sind – es sei denn der Käufer hat sie selbst zu vertreten –, wobei für diese Mängel – außer bei Vorsatz – die Verjährung auf drei Monate ab Lieferung verkürzt wird.

Dem Verkäufer ist bekannt, dass er sich von verborgenen Mängeln nicht freizeichnen kann, wenn er solche kennt, diese dem Käufer jedoch nicht offenbart. In Kenntnis dieser Haftung versichert der Verkäufer, dass ihm wesentliche versteckte Mängel des Vertragsobjekts, insbesondere auch Bodenverunreinigungen und Altlasten, nicht bekannt sind.

§ 5 Durchführungsvollmacht

1) Verkäufer und Käufer bevollmächtigen hiermit jeder für sich die Notarfachangestellten des beurkundenden Notars, Kathi Music, Dudu Türkan, Melanie Hoffmann und Damaris Samtleben, alle dienstansässig Sögestr. 47/51, Bremen, jeweils auch einzeln, alle Erklärungen mit Wirkung für und gegen sie abzugeben, Lösungsanträge und -bewilligungen für grundbuchliche Belastungen abzugeben, die Auflassung zu ändern einschließlich eventueller Identitätserklärungen in Bezug auf das Vertragsobjekt sowie Rangbestimmungs- und Rangrücktrittserklärungen abzugeben.

2) Von in diesem Vertrag erteilten Vollmachten dürfen die Bevollmächtigten ausschließlich zu Protokoll oder zur Beglaubigung des amtierenden Notars Gebrauch machen. Sie wirken über den Tod hinaus.

Alle diese Vollmachten beinhalten eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und das Recht zur Erteilung von Untervollmachten.

§ 6 Finanzierungsvollmacht

Die zur Finanzierung des Kaufpreises dienende Vollmacht wird erteilt in Anlage I als Bestandteil dieses Vertrages.

§ 7 Vormerkung, Grundbuchanträge, Auflassung

1) Der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch an rangbereiter Stelle zugunsten des Käufers zur Sicherung des in § 1 dieses Vertrages begründeten Anspruchs auf Eigentumsübertragung.

Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung, sobald die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch erfolgt ist und inzwischen keine weiteren Eintragungen in das Grundbuch beantragt oder vorgenommen worden sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.

2) Die Auflassung wird erklärt in Anlage II als Bestandteil dieses Vertrages.

Die Auflassungserklärung ist dem Grundbuchamt gesondert einzureichen, sobald die zur Vertragsdurchführung erforderlichen Unterlagen vorliegen und alle vertraglichen Bedingungen erfüllt sind. Bis dahin sind beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen dieses Vertrages nur ohne Auflassungserklärung zu erteilen.

§ 8 Rücktrittsrecht

1) Der Verkäufer behält sich das Recht vor, von diesem Vertrag durch einseitige Erklärung zurückzutreten, wenn der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise trotz durch eingeschriebenen Brief erfolgter Mahnung länger als drei Wochen in Verzug gerät. Im Fall des Rücktritts aus diesem Grund trägt der Käufer die Kosten dieses Vertrages und etwaiger Grundpfandrechte sowie deren Rückabwicklung bei Notar und Gericht alleine. Außerdem hat er dem Verkäufer alle Schäden zu ersetzen, die diesem aus der Nichtdurchführung des Kaufvertrages entstehen.

2) Der Käufer erteilt hiermit dem Verkäufer unwiderruflich Vollmacht, die durch einen Rücktritt nicht aufgehoben wird, nach erfolgtem Rücktritt Löschungsbewilligung und Löschantrag für die zugunsten des Käufers eingetragene Eigentumsvormerkung zu erklären. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, eine solche Löschungserklärung des Verkäufers dem Grundbuchamt zum Vollzug erst einzureichen, nachdem er dem Käufer durch Einschreibebrief von der Abgabe der Löschungserklärung Kenntnis gegeben hat und der Käufer nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen ab Versendung dieses Briefs nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis vor Zugang der Rücktrittserklärung gezahlt wurde.

§ 9 Notarermächtigung, Hinweise und Kosten

1) Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen den amtierenden Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages, insbesondere damit, erforderliche privatrechtliche und behördliche Genehmigungen zu diesem Vertrag zu beschaffen und etwaige Löschungsbewilligungen sowie den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung anzufordern, entgegenzunehmen und (auch als Eigenurkunde) abzugeben. Zu diesem Zweck darf der Notar Abschriften dieses Vertrages übersenden.

Der Notar wird ermächtigt, die Erklärungen und Anträge aus dieser Urkunde auch getrennt und beschränkt zu stellen, zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuch- oder registerrechtlichen Erfordernissen inhaltlich anzupassen, auch mittels notarieller Eigenurkunde.

2) Der Notar erteilte den Beteiligten folgende wichtige Hinweise:

- Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Vor der Eigentumsumschreibung müssen alle erforderlichen Genehmigungen, die Erklärung der Gemeinde über den Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen.
- Verkäufer und Käufer haften im Außenverhältnis für die den Grundbesitz betreffenden Steuern, die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.
- Soweit in dieser Urkunde und ihren Anlagen der „Notar“ oder „amtierende Notar“ bezeichnet wird, gelten alle Bestimmungen auch für seinen amtlich bestellten Vertreter und den Verwalter seines Amtes.
- Es ist allein Sache der Vertragsbeteiligten, steuerliche Folgen dieses Vertrages zu prüfen; der Notar war hierzu nicht beauftragt und übernimmt hierfür keinerlei Gewähr.
- Falls eine Person über ihr gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen verfügt, ist bei gesetzlichem Güterstand die Genehmigung des Ehegatten erforderlich.

Dazu erklärte der Verkäufer, dass er nicht verheiratet ist / bei Ihm Gütertrennung besteht / er weiteres wesentliches Vermögen besitzt.

3) Sämtliche Kosten dieses Vertrages und die seiner Durchführung einschließlich der Kosten für die Einholung etwaiger privater und behördlicher Genehmigungen, die Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Der Verkäufer trägt die durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten. Kosten, die von dem Kreditinstitut einer Vertragspartei verursacht werden, gehen zu Lasten der betreffenden Vertragspartei.

Diese Niederschrift nebst Anlagen I und II wurde den Beteiligten vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar – wie folgt – eigenhändig unterschrieben:

**Finanzierungsvollmacht zum Kaufvertrag des
Notars Wolf Schröder in Bremen zur UVZ-Nr. /2026**

Verkäufer: Frau Anneliese Jakubik, geborene Düerkop, geboren am 27.12.1953 in
Rostock, wohnhaft Jägerstraße 2, 27798 Hude,

Käufer:

Objekt: Am Ufer 11, eingetragen im Grundbuch von Schönemoor Blatt 906 des
Amtsgerichts Delmenhorst

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe, für beliebige Gläubiger, mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen sowie die Vertragsbeteiligten gemeinsam in dinglicher Weise (gemäß § 800 ZPO) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Bestellsurkunde zu unterwerfen, ohne dass die Tatsachen nachzuweisen sind, die die Vollstreckbarkeit begründen.

Hierzu treffen die Vertragsteile folgende Vereinbarungen, die in der Bestellsurkunde wiedergegeben werden müssen:

a) Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.

b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglich Berechtigten, im Übrigen an den Verkäufer zu leisten.

c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

d) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Verkäufer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Notarsozius, Notarvertreter oder -verwalter Gebrauch gemacht werden.

**Erklärung zum Eigentumsübergang gemäß Kaufvertrag des
Notars Wolf Schröder in Bremen zur UVZ-Nr. /2026**

Verkäufer: Frau Anneliese Jakubik, geborene Düerkop, geboren am 27.12.1953 in Rostock, wohnhaft Jägerstraße 2, 27798 Hude,

Käufer:

Objekt: Am Ufer 11, eingetragen im Grundbuch von Schönemoor Blatt 906 des Amtsgerichts Delmenhorst

Die Vertragsbeteiligten erklärten die

A U F L A S S U N G

wie folgt:

Verkäufer und Käufer sind darüber **einig**, dass das Eigentum an dem in dem vorstehend genannten Grundbuch eingetragenen Grundbesitz auf den Käufer zu Alleineigentum / je ½ Anteil übergehen soll. Die Vertragsbeteiligten **bewilligen** und **beantragen**, die Rechtsänderung in das Grundbuch einzutragen.