

**Notariat B1 Schopfheim**

**B1 UR 1213 / 2016**

Hauptstraße 16, 79650 Schopfheim Tel.: 07622/6777-15, Fax 07622/6777-14,  
poststelle@notschopfheim.justiz.bwl.de

Notariat B1 Schopfheim – Postfach 1312 - 79643 Schopfheim

Stadt Schopfheim  
Hauptstr. 29-31

79650 Schopfheim

**Urkunde des Notars  
Oberjustizrat Hans-Jörg Klein  
Notariat B1 Schopfheim**



**Ausfertigung**

Die angesiegelte Urkunde stimmt mit der Urschrift überein.

Ausgefertigt für

Stadt Schopfheim  
Hauptstr. 29-31

79650 Schopfheim

Schopfheim, den 19.08.2016

  
Klein  
Oberjustizrat als Notar

# Ausfertigung

GR.-G.-Nr. ....  
Grundbuchamt Schopfheim  
Eing.: 22. AUG. 2016  
... Uhr m. .... Beil.  
... Ratschreiber



## NOTARIAT SCHOPFHEIM

B1 Urkundenrolle-Nr. 1213/2016

### Öffentliche Urkunde über

**Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages**

zwischen

\_\_\_\_\_

und

der Stadt Schopfheim

beurkundet von **Oberjustizrat Klein**  
Notar beim Notariat Schopfheim

am 19.08. 2016

Beurkundet in 79650 Schopfheim in den Amtsräumen des Notariats am  
neunzehnten August zweitausendsechzehn  
- 19.08.2016 -

vor dem Notariat B1 Schopfheim

Gegenwärtig: Oberjustizrat Hans-Jörg Klein als Notar

Erschienen sind, persönlich bekannt:

1. [REDACTED],  
[REDACTED]  
  
- nachfolgend „der Verkäufer“ genannt -
2. Herr Christof Nitz, Bürgermeister der Stadt Schopfheim, handelnd nicht  
im eigenen Namen, sondern als deren gesetzlicher Vertreter für die  
  
Stadt Schopfheim.  
  
- diese nachfolgend „der Käufer“ genannt-

Gegen die Geschäftsfähigkeit der Erschienenen bestehen keine Bedenken.

Der Verkäufer erklärte vorab:

Dem Verkäufer liegt eine Entwurfsfassung des nachfolgenden Angebotes seit  
mehr als zwei Wochen vor.

Die Erschienenen erklärten zur notariellen Niederschrift das folgende

### Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages

#### **Vorbemerkung**

Der Landkreis Lörrach bzw. die Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH erwä-  
gen den Neubau eines Krankenhauses. Eine endgültige Entscheidung über den  
Standort und die Durchführung des Projekts ist bislang noch nicht getroffen. Die  
Stadt Schopfheim bemüht sich, zur Sicherung der medizinischen Versorgung  
der Bevölkerung des Mittleren Wiesentals eine Standortentscheidung zuguns-  
ten Schopfheims herbeizuführen. Dazu muss die Stadt allerdings eine entspre-  
chende Fläche für einen Neubau zur Verfügung stellen können. Dem dient u. a.  
die Errichtung der heutigen Urkunde.

Der Verkäufer bietet daher dem Käufer – der Stadt Schopfheim – den Abschluss des nachstehenden Kaufvertrages an. Der Verkäufer hält sich an dieses Angebot längstens bis zum 31. März 2018 (achtzehn) gebunden. Die Frist ist gewahrt, wenn die Annahme bis zu diesem Datum zur Urkunde eines inländischen Notars erklärt wurde. Auf den Zugang der Annahmearkunde innerhalb der Frist wird vom Käufer verzichtet. Das Angebot erlischt auch vorher, wenn die zuständigen Gremien des Landkreises Lörrach bzw. der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH die Entscheidung getroffen haben, den Neubau nicht in Schopfheim oder gar keinen Neubau zu errichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer hierzu unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Der Käufer ist berechtigt, auch einen Dritten zu benennen, welcher berechtigt ist, an seiner Stelle in alle Rechte und Pflichten aus dem Angebot einzutreten. Allerdings darf nur der Landkreis Lörrach, die Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH oder eine mehrheitlich vom Landkreis Lörrach getragene andere Gesellschaft als Dritter benannt werden. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass dann möglicherweise sowohl auf Seiten des Käufers und auf Seiten des Eintretenden – also zweimal – Grunderwerbsteuer anfällt (§ 1 Nr. 6 GrdEStG).

Tritt keiner der Genannten in die Rechte und Pflichten aus dem Angebot unter gleichzeitiger Annahme des Angebots ein, so ist der Käufer verpflichtet, das Angebot binnen drei Monaten anzunehmen, nachdem die zuständigen Gremien des Landkreises Lörrach bzw. der Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH die endgültige Entscheidung getroffen haben, den Neubau in Schopfheim unter Einbeziehung des nachstehend bezeichneten Grundstücks bzw. in dessen Nähe zu errichten.

Der Kaufvertrag, dessen Abschluss angeboten wird, hat folgenden Wortlaut.

## § 1 Grundbuchstand

Im **Grundbuch von Schopfheim der Gemarkung Wiechs Blatt 522 BV-Nr. 32 und 34** ist der Verkäufer als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

- Flst.Nr. 555**, Auf der Baselmatt, Landwirtschaftsfläche, mit 2.755 m<sup>2</sup>.
- Flst.Nr. 554**, Auf der Baselmatt, Landwirtschaftsfläche, mit 2.524 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist in Abt. III lastenfrei. In Abt. II sind eingetragen

Abt.	Lfd.Nr.	BV-Nr.	Inhalt
II	20	32	Grundstück Flst.Nr. 555 leidet zugunsten des Dinkelberg Wasserversorgungsverbandes die Aufstellung von einem Mast zur Telefonleitung
	21	32	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (auflösend bedingtes Rohrleitungsrecht) für den Dinkelberger Wasserversorgungsverband in Maulburg
	24	32	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wegen Legung und Unterhaltung einer Rohrleitung) für den Dinkelberger Wasserversorgungsverband
	22, 23, 25	32	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungs-Freileitungsrecht) für die Kraftübertragungswerke Rheinfeldern Aktiengesellschaft in Rheinfeldern/Baden

Diese Belastungen werden vom Käufer entschädigungslos übernommen.

## § 2 Kaufgegenstand

Der Verkäufer verkauft dem Käufer die in § 1 genannten Grundstücke zu Alleineigentum.

## § 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt:

**158.370,00 Euro**

(in Worten: Euro einhundertachtundfünfzigtausenddreihundertsiebzig).

2. Der Kaufpreis nach Abs. 1 wird einen Monat nach kumulativem Vorliegen folgender Voraussetzungen zur Zahlung fällig:
  - a) Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 7 Abs. 1 zugunsten des Käufers zu Lasten des Kaufobjektes
  - b) Beschluss des Gemeinderates der Stadt Schopfheim, das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplans oder Vorhaben- und Erschließungsplans für die Bebauung von Grundstücksflächen auf Gemarkung Wiechs und/oder Schopfheim mit einem Krankenhaus unter Einbeziehung des Kaufgrundstücks einzuleiten.

Diese Fälligkeitsvoraussetzungen werden die Beteiligten selbst überwachen.

Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit unverzinslich und bei Fälligkeit wie folgt zahlbar: DE25 6839 1500 0070 4201 12 bei der VR-Bank eG.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist jeweils der Tag des Zahlungseingangs auf dem vorstehend genannten Konto maßgeblich.

Zahlt der Käufer den Kaufpreis zum Fälligkeitstermin nicht oder nicht vollständig, so gerät er ohne Mahnung sofort in Verzug.

Der Kaufgegenstand wird unerschlossen verkauft. Alle Erschließungsbeiträge und sonstige Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die nach der Beurkundung in Rechnung gestellt werden, sowie die Kosten für Hausanschlussleitungen aller Art trägt der Käufer.

## **§ 5**

### **Besitz, Nutzungs- und Lastenübergang**

Mit der Zahlung des Kaufpreises nach § 3 geht der Besitz an dem Kaufgegenstand nach § 2 auf den Käufer über. Mit Besitzübergang gehen die Nutzungen, die privaten und öffentlichen Lasten auf dem Kaufgegenstand sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, bereits vor Annahme des Angebots

- für den Kaufgegenstand bei Ämtern Auskünfte einzuholen, Akten einzusehen und Kopien fertigen zu lassen,
- den Kaufgegenstand zum Aufmass und zu Bodenuntersuchungen in Absprache mit dem Verkäufer zu betreten.

Die Vollmacht darf nur so ausgeübt werden, dass der Verkäufer von sämtlichen Kosten und jeder Haftung frei ist.

## **§ 6**

### **Gewährleistung**

1. Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass Besitz und Eigentum an dem Kaufgegenstand ungehindert, frei von Rechten Dritter und frei von grundbuchmäßigen Belastungen jeder Art übergehen, soweit diese nicht ausdrücklich in diesem Kaufvertrag übernommen oder unter Mitwirkung des Käufers bestellt werden.
2. Der Kaufgegenstand ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses miet- und pachtfrei.
3. Der Verkäufer versichert, dass ihm auch im Übrigen keine versteckten Mängel des Kaufgegenstands bekannt sind und dass er dem Käufer keine ihm bekannten Mängel verschwiegen hat.

4. Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt. Der Käufer kauft ihn im gegenwärtigen Zustand.
5. Ansprüche und Rechte des Käufers bei Sachmängeln des Kaufgegenstands sind soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen, soweit dieser Vertrag nichts Abweichendes regelt. Dies gilt auch für die Größe des Kaufgegenstandes, für die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht, für die Freiheit von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und für die Funktionstüchtigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen aller Art. Etwaige Ausgleichsansprüche nach § 24 BBodSchG gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen.

### **§ 7 Vormerkung**

Zur Sicherung des kaufvertraglichen Anspruchs auf Übertragung -des Eigentums an dem Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer für das Kaufgrundstück schon jetzt – vor Annahme des Angebots – die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Käufers.

Der Käufer bewilligt schon jetzt, diese Vormerkung zu löschen, sobald er als Eigentümer eingetragen ist, vorausgesetzt, dass die Eigentumsumschreibung lastenfrei erfolgt, ausgenommen nach diesem Vertrag übernommene oder mit Zustimmung des Käufers bestellte Lasten.

Wird das Angebot nicht bis zum 31. März 2018 angenommen, verpflichtet sich der Käufer schon jetzt, dann die Vormerkung auf seine Kosten im Grundbuch zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen.

### **§ 8 Auflassung**

Die Auflassung ist zu erklären, sobald der Käufer das Angebot formwirksam angenommen hat und wenn die vollständige Zahlung des Kaufpreises nach § 3 Abs. 2 durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers oder durch schriftliche Ausführungsbestätigung eines inländischen Kreditinstituts nachgewiesen ist. Jeder Beteiligte auf Verkäuferseite verpflichtet sich, dem Notar von der vollständigen Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich Mitteilung zu machen.

## **§ 9 Rücktritt**

Für den Fall, dass nach Annahme des Angebotes die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht bis spätestens 01. Oktober 2018 eingetreten sind, sind Käufer und Verkäufer jeweils berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten.

Außerdem ist der Verkäufer berechtigt, vom Vertrag zurück zu treten, wenn

- a) das Grundstück binnen der nächsten 10 Jahre ab Vertragsschluss zu anderen Zwecken als für landwirtschaftliche Nutzung oder zur Errichtung eines Krankenhauses bzw. von Nebenanlagen hierzu (Versorgungsbauten, Zubringerstraßen, Parkplätze etc.) genutzt wird oder
- b) oder binnen dieser 10 Jahre im Umkreis von 500 Metern um das Kaufgrundstück noch kein Krankenhaus errichtet wurde.

Im Rücktrittsfall ist das Rücktrittsrecht jeweils durch Einschreibebrief mit Rückschein gegenüber dem anderen Teil auszuüben bis zum Ablauf von 3 Monaten nach Entstehen des jeweiligen Rücktrittsrechts, bei den Rücktrittsgründen nach Abs. 1 (fehlende Fälligkeit) spätestens bis zum 31. Dezember 2018. Danach erlischt vorbehaltlich einer einvernehmlichen Verlängerung das jeweilige Rücktrittsrecht.

Im Rücktrittsfall – gleich aus welchem Grunde – trägt alle durch diesen Vertrag und seine Rückabwicklung verursachten Kosten und Steuern der Käufer. Der Verkäufer hat dann lediglich den heutigen Kaufpreis – ohne Zinsen – zu erstatten.

Im Übrigen sind wechselseitige Ansprüche – auch Schadensersatzansprüche – ausgeschlossen, soweit sie nicht auf Vorsatz, Arglist oder Garantie beruhen.

## **§ 10 Vollzugsvollmacht**

Der Verkäufer und der Käufer erteilen jeder für sich unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Justizangestellten bei dem Notariat Schopfheim, derzeit Frau Sandra Grether und Frau Monika Lauber, sowie der Geschäftsstellenbeamtin Jutta Zimmermann,

- je einzeln -

Vollmacht, Eintragungsbewilligungen zum Grundbuch abzugeben, Eintragungsanträge zu stellen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit diesem Vertrag und seinem Vollzug in Zusammenhang stehen, insbesondere auch Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen vorzunehmen, die Auflassung zu erklären und namens der Beteiligten den Vollzug des Eigen-



tumswechsels bewilligen und beantragen. Von der Vollmacht darf nur bei dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt oder seinem Nachfolger Gebrauch oder einem anderen in Schopfheim amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden, sie erlischt mit der Eintragung des Eigentumswechsels auf den Käufer im Grundbuch.

### **§ 11 Kosten, Steuern**

Die Kosten des Angebots, der Annahme, der späteren Auflassung, des Vertragsvollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, welcher Gebührensbeefreiung nach § 7 LJKG beantragt.

Die bei den Vertragsparteien etwa angefallenen Rechtsberatungskosten behält jede Partei auf sich.

### **§ 12 Salvatorische Klausel**

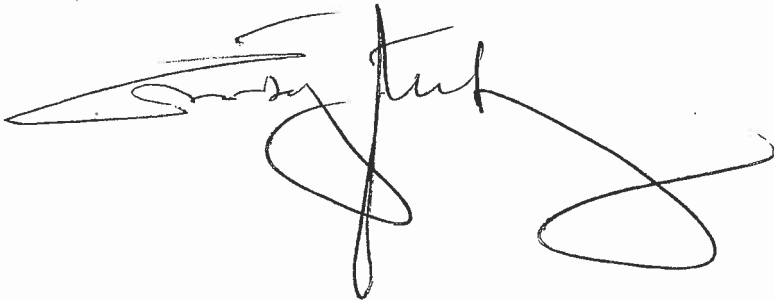
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, eine rechtlich unwirksame Bestimmung durch eine solche Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten rechtlich zulässigerweise am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall einer Regelungslücke.

### **Schluss**

1. Der Notar darauf hingewiesen, das im Hinblick auf die Rechtsgültigkeit des Vertrages alle Vereinbarungen zwischen den Beteiligten richtig und vollständig beurkundet sein müssen.
2. Die Beteiligten versichern, dass der in § 1 genannte Grundbesitz auch mit weiterem Grundbesitz des Verkäufers oder eine Person auf Verkäuferseite keine zusammenhängende Fläche bildet, welche ein Hektar oder größer wäre.
3. Beantragt werden von dieser Urkunde:
  - a) eine Abschrift an den Gutachterausschuss
  - b) eine Abschrift für jeden Verkäufer und den Käufer;
  - c) eine Ausfertigung für den Käufer;
  - d) Ausfertigung an das Grundbuchamt mit der Bitte um Eintragungsnachricht von der Vormerkung;

4. Nach Eingang der Annahmeerkunde erhalten:
- a) das Finanzamt Lörrach - Grunderwerbsteuerstelle – die Veräußerungsanzeige mit dem Hinweis, dass Vollzug ohne Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgt (falls die Stadt oder der Landkreis erwirbt);
  - b) jeder Verkäufer je eine Ausfertigung der Annahmeerkunde;
  - c) das Grundbuchamt mit der Auflassung auch eine begl. Abschrift der Annahmeerkunde.

Vorstehende Urkunde wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und allseits eigenhändig unterschrieben:

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Münster  
Notar