

## **Notarielles Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages**

Es sind erschienen:

1. Herr Bürgermeister Martin Bühler, geboren am 01.08.1962, geschäftsansässig Bahnhofstr. 9, 79688 Hausen im Wiesental, hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als gesetzlicher Vertreter der Gemeinde Hausen im Wiesental

**– im folgenden „Verkäufer“ oder „Gemeinde“ genannt –**

2. Herr Reinhard Heichel, geboren am 11.08.1959, geschäftsansässig Schlossstraße 1, 79415 Bad Bellingen, hier nicht handelnd in eigenen Namen, sondern als Betriebsleiter des Eigenbetriebs Heime des Landkreises Lörrach für den Landkreis Lörrach unter Vorlage gesiegelter Vollmacht von der Landrätin des Landkreises Lörrach, Frau Marion Dammann, von der eine Ablichtung zur Urkunde genommen wird.

**– im folgenden „Käufer“ genannt –**

Die Anwesenden sind persönlich bekannt oder haben sich durch gültigen Personalausweis ausgewiesen.

Die Beteiligten erklären, dass sie jeweils auf eigene Rechnung handeln.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, bitten um Beurkundung des folgenden

## **Angebots auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages.**

### **Präambel**

Der Käufer beabsichtigt auf dem Kaufgrundstück ein Pflegeheim mit stationärer Pflege, Tagespflege, Kurzzeitpflege und Tagescafé bezugsfertig zu errichten. Nach Möglichkeit werden grundsätzlich mindestens jeweils 15 Pflegeplätze für Hausener Einwohner zur Verfügung gestellt. Nähere Einzelheiten zu dem Vorha-

ben sollen in einer gesondert abzuschließenden Durchführungsvereinbarung geregelt werden.

Dies vorausgeschickt, bitten die Vertragsbeteiligten um Beurkundung des folgenden

### **Angebots auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages.**

1. Der Verkäufer bietet dem Käufer den in der Anlage 1 in § 2 näher bezeichneten Grundbesitz zum Kauf an.
2. An dieses Angebot ist der Verkäufer bis zum 31.12.2019 gebunden. Nach Ablauf der Frist erlischt das Angebot. Die Dauer der Bindungsfrist rechtfertigt sich unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 11.06.2010, abgedruckt z.B. in NJW 2010, S. 2873; Urteil vom 21.01.2016, III ZR 160/15, abgedruckt z.B. in juris) dadurch, dass für die geplante Nutzung als Pflegeheim, für die nach dem Konzept des Käufers eine bestimmte bauliche Ausnutzung erforderlich ist, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Ohne eine solche Änderung des Bebauungsplans ist das Kaufgrundstück für den Käufer nicht wirtschaftlich sinnvoll nutzbar. Der von diesem Vertrag angestrebte Zweck, das Kaufgrundstück für ein Pflegeheim mit einem bestimmten baulichen Konzept nutzen zu können, kann erst dann eintreten, wenn der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ mit einem dem Konzept des Käufers entsprechenden Inhalt in Kraft getreten ist. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfordert im vorliegenden Fall mindestens eine Vorlaufzeit, die der hier vereinbarten Bindungsfrist entspricht.
3. Dem Verkäufer ist bekannt, dass der Käufer in dem aufzustellenden Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ insbesondere folgende Rahmenbedingungen für die Nutzung des Kaufgegenstandes im Sinne einer Geschäftsgrundlage voraussetzt, bevor er sich in der Lage sieht, den Kaufvertrag anzunehmen:
  - Art der baulichen Nutzung: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- Maß der baulichen Nutzung: drei Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe (OK) über vorhandenem Gelände 12 m; Grundflächenzahl (GRZ) > 0,4
- Bauweise: Abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m
- Örtliche Bauvorschriften Zulässigkeit von Flachdächern

§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB bleibt unberührt. Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen wird kein Anspruch des Käufers auf Aufstellung eines Bauleitplans begründet. Ebenso wenig wird durch diesen Vertrag eine vertragliche Verpflichtung der Gemeinde zur Einleitung oder Durchführung eines Bauleitplanverfahrens begründet.

4. Der Kaufvertrag kommt bereits mit der notariellen Beurkundung der Annahmeerklärung zustande, ohne dass diese Erklärung dem Verkäufer zugegangen sein muss, sofern die unter der Präambel genannte Durchführungsvereinbarung von den Parteien abgeschlossen wurde.
5. Zur Sicherung des künftigen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Käufers. Der amtierende Notar wird hiermit angewiesen, diesen Antrag sofort zu stellen.
6. Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, diese Vormerkungen zu löschen, sobald er als Eigentümer eingetragen ist, vorausgesetzt, dass die Eigentumsumschreibung lastenfrei erfolgt, ausgenommen nach dem Kaufvertrag übernommene oder mit Zustimmung des Käufers bestellte Lasten.
7. Der Käufer bewilligt und beantragt ferner schon jetzt, diese Vormerkungen zu löschen, wenn er das Angebot nicht innerhalb der Bindungsfrist angenommen hat.
8. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen (insbesondere Planungs-, Projektentwicklungs- und Genehmigungskosten) hat jedoch ausschließlich der Käufer zu tragen. Von dem Verkäufer werden insoweit keinerlei Kosten übernommen oder im Falle der Nichtannahme des Angebotes erstattet.

9. Der Käufer nimmt das vorstehende Angebot zur Kenntnis, ohne es jedoch bereits anzunehmen.
10. Die Beteiligten erteilen den Notariatsmitarbeitern XXX – je einzeln – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die von der Urkundswirksamkeit unabhängige, durch den Tod eines Vollmachtsgebers nicht erlöschende unwiderrufliche Vollmacht mit der Befugnis zur Unterbevollmächtigung, beliebige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieser Urkunde und etwa notwendig werdender Änderungen dieser Urkunde sowie zur Löschung auf dem Vertragsgegenstand eingetragener Belastungen erforderlich oder zweckdienlich sind oder damit irgendwie zusammenhängen, sowie zur Herbeiführung und Entgegennahme aller zu dieser Urkunde und zu ihrem Vollzug etwa erforderlichen Genehmigungen.

Die vorstehende Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt mit Ausnahme der auch im Außenverhältnis zu beachtenden Einschränkung, dass von ihr nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger Gebrauch gemacht werden darf. Die vorstehende Vollmacht erlischt 2 Monate nach Grundbuchvollzug, wobei zuvor aufgrund der Vollmacht vorgenommene Erklärungen wirksam bleiben.

Der beurkundende Notar, sein Vertreter oder Nachfolger ist zur Abgabe von Grundbuchbewilligungen sowie zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt ermächtigt.

11. Der Notar hat die Vertragsteile insbesondere hingewiesen auf
- die Bedeutung der Bindung an das Kaufangebot,
  - die Voraussetzungen des Eigentumserwerbs, insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung,
  - die Haftung des Kaufobjektes für öffentliche Lasten, wozu auch die Erschließungskosten gehören,
  - die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Grunderwerbsteuer,
  - darauf, dass der Notar eine steuerliche Beratung weder übernommen hat noch hierzu verpflichtet ist,

- auf die Notwendigkeit der Beurkundung aller Vereinbarungen.
12. Der Notar hat den Grundbuchstand anhand des elektronischen Grundbuches festgestellt.
13. Der Käufer trägt die mit dem Angebot, der Annahme, der Auflassung und dem Vollzug zusammenhängenden Kosten und die Grunderwerbssteuer. Der Käufer trägt die Kosten der Eintragung und Löschung der Auflassungsvormerkung.
14. Beantragt werden:
- a) je eine Ausfertigung für
- den Verkäufer,
  - den Käufer und
  - das Notariat – Grundbuchamt;
- b) je eine unbeglaubigte Abschrift für
- das Finanzamt XXX;
  - den Gutachterausschuss;

Vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

## **Anlage 1**

# **Kaufvertrag**

## **§ 1**

### **Grundbuchstand**

Im Grundbuch von Hausen Nr. 2017, Gemeinde Hausen im Wiesental, Amtsgericht Villingen-Schwenningen, ist der Verkäufer als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Grundstück Flst.Nr. 1199, Bündtenfellstraße 12, Gebäude- und Freifläche, Hofreite, Fabrikgebäude, Teil auf Flst.Nr. 105 (keine Beschaffenheitsvereinbarung) mit einer Größe von insgesamt 2.750 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Flst.Nr. 1199 ist in Abt. II wie folgt belastet:

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen (AS 1015 in Grundbuch Nr. 160) am 06.04.2016. Übertragen nach Blatt Nr. 345 und von dort hierher übertragen am 06.09.2017.

Das Grundstück Flst.Nr. 1199 ist in Abt. III des Grundbuchs lastenfrei.

## **§ 2**

### **Kaufgegenstand**

1. Der Verkäufer verkauft dem Käufer das Grundstück Flst.Nr. 1199 <sup>2</sup> zu Alleineigentum (Kaufgegenstand). Der Käufer ist berechtigt, den genauen Grenzverlauf des Kaufgegenstandes nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zu bestimmen, soweit die Größe des endgültigen Kaufgegenstandes von der derzeitigen Größe von 2.750 m<sup>2</sup> nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> abweicht.
2. Soweit der Käufer von seinem Recht nach Abs. 1 Satz 2 Gebrauch machen will, stellt er auf seine Kosten den Antrag auf Vermessung des Kaufgegenstandes, wozu er hiermit beauftragt und bevollmächtigt wird. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich in diesem Fall, nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises diesem dem Notar in Kopie zu übersenden und das Messungsergebnis anzuerkennen.
3. Mitveräußert werden alle sonstigen Grundstücksbestandteile und etwa vorhandenes, verkäufereigenes Zubehör.

## **§ 3**

### **Kaufpreis**

1. Der vorläufige Kaufpreis für den Kaufgegenstand nach § 2 beträgt insgesamt

**– € 573.000–.**

(in Worten: fünfhundertdreißigtausend EURO)

2. Der Kaufpreis wird einen Monat nach kumulativem Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen zur Zahlung fällig:
  - Eintragung einer Erwerbsvormerkung für den Käufer im Grundbuch,
  - Vorliegen eines Nachweises, dass die nach diesem Vertrag nicht zu übernehmenden Belastungen nach Abt. II und Abt. III des Grundbuchs entweder gelöscht oder die betroffenen Teilflächen lastenfrei abgeschrieben sind und
  - dem Notar müssen alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
3. Der Kaufpreis ist auf das Bankkonto des Verkäufers IBAN XXX bei der XXX Bank (BIC XXX) zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag des Zahlungseingangs auf dem vorstehend genannten Konto maßgeblich.
4. Zahlt der Käufer den Kaufpreis zum Fälligkeitstermin nicht oder nicht vollständig, so gerät er ohne Mahnung sofort in Verzug. Der Verkäufer sollte allerdings vorsichtshalber mahnen. Der Käufer schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorbenannte Konto fällig.
5. Mehr- oder Mindermaße, die sich bei der Vermessung des Kaufgegenstandes nach § 2 Abs. 1 Satz 2 ergeben, sind auf der Basis von 200 €/m<sup>2</sup> auszugleichen.
6. Der Kaufgegenstand wird erschlossen verkauft. Erschließungsbeiträge und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen nicht mehr an. Sollten gleichwohl noch Erschließungsbeiträge und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen, verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufer hiervon freizustellen.
7. Auch weitere Versorgungsleitungen (Strom, Gas, etc.) sind bereits vorhanden.

8. Die Kosten für Haus- und Grundstücksanschlussleitungen aller Art sowie Netzanschlusskosten trägt der Käufer.

#### **§ 4**

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

Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises nach § 3 Abs. 1 auf den Käufer über. Mit Besitzübergang gehen die Nutzungen, die privaten und öffentlichen Lasten einschließlich Steuern auf dem Kaufgegenstand sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

#### **§ 5**

##### **Gewährleistung**

1. Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass Besitz und Eigentum an dem Kaufgegenstand ungehindert, frei von Rechten Dritter (d.h. frei von Pachtrechten) 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 Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt. Der Käufer kauft ihn im gegenwärtigen Zustand. Dem Käufer ist die Stellungnahme des Büros BGU Böhler+Blau vom 31.03.2017 bekannt. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel des Kaufgegenstands bekannt sind und dass er dem Käufer keine ihm bekannten Mängel verschwiegen hat und ihm keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes auf dem Kaufgegenstand bekannt sind.
3. Ansprüche und Rechte des Käufers bei Sachmängeln des Kaufgegenstands sind im Übrigen soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen, soweit dieser Vertrag nichts Abweichendes regelt. Dies gilt auch für Größe, Güte, Beschaffenheit, ferner für die Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG, sowie für die Freiheit von grundbuchlich nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und nachbarrechtlichen Beschränkungen.

4. Etwaige Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und nach § 9 USchadG, die von den Regelungen dieses Vertrages abweichen, werden wechselseitig ausgeschlossen.

## **§ 6**

### **Baupflicht**

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück bis zum 31.12.2021 ein Pflegeheim bezugsfertig zu errichten. Wenn der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ nicht bis zum 31.12.2018 in Kraft getreten ist, verlängert sich die Frist entsprechend. Die Baupflicht besteht nur, sofern das Pflegeheim zu wirtschaftlichen Baukosten (i. S. des Baukostenindex des KVJS für Pflegeheime) errichtet werden kann.

## **§ 7**

### **Wiederkauf**

1. Der Verkäufer hat das Recht auf Wiederkauf des Kaufgegenstandes nach § 2, soweit der Käufer seine Baupflicht nach § 6 nicht vollständig fristgemäß erfüllt hat.
2. Die Wiederkaufserklärung ist dem Käufer mindestens einen Monat vorher schriftlich anzukündigen. Der Wiederkauf ist gegenüber dem Käufer schriftlich zu erklären.
3. Rückerwerbspreis für den Kaufgegenstand ist der heutige Kaufpreis ohne Zinsen und Auslagen. Die Rückübertragung des Eigentums hat lastenfrei auf Kosten des Käufers zu erfolgen.
4. Für auf dem Kaufgegenstand errichtete Gebäudeteile ersetzt der Verkäufer 100 % des Verkehrswertes, soweit die Gebäudeteile legal errichtet wurden. Im Streitfall wird der Wert für alle Beteiligten verbindlich durch ein amtliches Gutachten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§192 ff BauGB) festgestellt.
5. Der Wiederkaufspreis ist mit der Erklärung der Rückauflassung fällig.
6. Die vorgenannten Regelungen sind abschließend. Weitere Ansprüche sind gegenseitig ausgeschlossen.

## **§ 8**

### **Auflassung**

Die Auflassung für den Kaufgegenstand ist zu erklären, sobald der Kaufpreis nach § 3 Abs. 1 vollständig bezahlt ist.

## **§ 9**

### **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 Mitarbeitern des Notars) je einzeln Vollmacht, Eintragungsbewilligung 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 und die Auflassung zu erklären. Von der Vollmacht darf nur beim beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt oder seinem Nachfolger Gebrauch gemacht werden, sie erlischt mit der Eintragung des Eigentumswechsels auf den Käufer im Grundbuch.

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

Die Beteiligten verpflichten sich wechselseitig, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Beteiligten haften für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht der andere Vertragsteil den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

## **§ 11**

### **Kosten, Steuern**

1. Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, die Kosten der Vermessung sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.
2. Auf die gesetzliche Haftung beider Parteien hat der Notar hingewiesen.

## **§ 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.

## **§ 13**

### **Schlussbestimmungen**

Gemäß Muster Notar