

Schuldrechtliches Vorkaufsrecht und Vormerkung

Notarielle Eingangsformel

Vor dem Notar*in ... sind erschienen

1. Herr Herbert Kern, Berger Straße 8, 61138 Niederdorfelden,
2. Herr Bürgermeister Klaus Büttner, geb. am 03. Juli 1969
3. Herr Erster Beigeordneter Karl Markloff, geb. am 16. Juni 1958,
beide geschäftsansässig Burgstraße 5, 61138 Niederdorfelden,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Gemeinde Niederdorfelden

Die Parteien erklären bei gleichzeitiger Anwesenheit den folgenden

Vertrag über die Begründung eines schuldrechtlichen Vorkaufs- und Ankaufsrechts

Präambel

Die Gemeinde Niederdorfelden möchte den Bürgerinnen und Bürgern gemeindliche Einrichtungen im Sinne der Daseinsvorsorge zur Verfügung stellen. Dazu gehören in ausreichendem Umfang Kinderbetreuungsplätze, die in erheblichem Umfang ausgebaut werden müssen. Auf dem in den folgenden Paragraphen bezeichneten Grundstück betreibt die Gemeinde einen Waldkindergarten als Kindertageseinrichtung. Dieses besondere Konzept soll im Sinne einer vielfältigen Angebotsstruktur für alle Eltern unserer Gemeinde fortgesetzt werden. Zu diesem Zweck möchte die Gemeinde das bisher nur gemietete Grundstück ins Eigentum übernehmen, um die Angebote zur Kinderbetreuung möglichst lange aufrechterhalten zu können.

§ 1

Im Grundbuch von **XXXX** ist Herr Herbert Kern, Berger Straße 8, 61138 Niederdorfelden

-Im Folgenden „Eigentümer“ genannt –

als Alleineigentümer des folgenden Grundstücks eingetragen:

Gemarkung Niederdorfelden, Flur 20, FlSt.Nr. 10

Das Grundstück wird teilweise landwirtschaftlich und teilweise zu Zwecken eines Waldkindergartens genutzt.

Der Eigentümer hat durch den Grundstücksmietvertrag vom **Tag.Monat**.2022 das Grundstück an die Gemeinde Niederdorfelden zum Betrieb eines Waldkindergartens

-Im Folgenden „Mieterin“ genannt-

vermietet.

§ 2

Der Eigentümer räumt der Mieterin ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht an dem in § 1 bezeichneten Grundstück mit der Maßgabe ein, dass für den durch Ausübung des Vorkaufsrechts zustande kommenden Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und der Mieterin die folgenden Bestimmungen gelten:

- a) Der Kaufpreis richtet sich nach dem im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts geltenden amtlichen Bodenrichtwert für Ackerland.
- b) Zur Sicherung des Anspruchs der Mieterin auf Übereignung des Grundstücks aus dem vorstehend eingeräumten schuldrechtlichen Vorkaufsrecht soll eine Vormerkung zugunsten der Mieterin im Grundbuch eingetragen werden.

§ 3

Für den Fall, dass der Eigentümer oder sein Gesamtrechtsnachfolger das Grundstück nicht in einer das Vorkaufsrecht nach § 2 auslösenden, sondern in sonstiger Weise veräußert, insbesondere im Wege der Schenkung, der vorweggenommenen Erbfolge, des Tausches oder der Einbringung in eine Gesellschaft, steht der Mieterin ein Ankaufsrechts folgenden Inhalts zu:

- a) Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem amtlichen Bodenrichtwert des Grundstücks für Ackerland im Zeitpunkt des Ankaufsverlangens.
- b) Im Übrigen gelten für den Grundstückskaufvertrag die Bedingungen der beigehefteten Anlage (Musterkaufvertrag für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke).
- c) Das Ankaufsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten seit Kenntnis der Veräußerung ausgeübt wird. Das Ankaufsrecht erlischt weiter, wenn bei einem das Vorkaufsrecht auslösenden Verkaufsfall dieser nicht ausgeübt wird.

§ 4

Der Mieter kann von dem Ankaufsrecht nur dann Gebrauch machen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich nicht möglich ist. Vorkaufsrecht und Ankaufsrecht sind unveräußerlich.

§ 5

- (1) Eine Gegenleistung hat die Mieterin für die Einräumung des Vorkaufs- und Ankaufsrechts nicht zu leisten. Das Vorkaufs- und Ankaufsrecht wird vom Eigentümer im Zusammenhang mit dem am **Tag.Monat.2022** abgeschlossenen Grundstücksmietvertrag zum Betrieb eines Waldkindergartens eingeräumt.
- (2) Die Beendigung des zwischen Eigentümer und Mieterin in Abs. 1 genannten Mietvertrags berühren das Vorkaufsrecht und das Ankaufsrecht dieser Vereinbarung nicht.

§ 6

Der Eigentümer bewilligt, die Mieterin beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung ihres bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung des in § 1 bezeichneten Grundstücks aufgrund des ihr in § 2 eingeräumten Vorkaufsrechts zu ihren Gunsten als alleiniger Berechtigten.

§ 7

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt die Mieterin allein.

§ 8

- (1) Der beurkundende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag durchzuführen und die vorstehenden Grundbucheintragungen so weit zu ändern und zu ergänzen, dass etwaige Beanstandungen des Grundbuchamtes in formeller Hinsicht behoben werden.
- (2) Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen. Er wies auf den Zweck der Grundbucheinsicht und die bei Nichteinsichtnahme gegebenen Gefahren hin. Die Erschienenen verzichteten auf Grundbucheinsicht durch den Notar und wünschten sofortige Beurkundung.
- (3) Der Notar wies insbesondere hin auf:
 - a) Inhalt und Bedeutung eines Vorkaufsrechts,
 - b) die Wirkung der zur Sicherung der Ansprüche aus dem Vorkaufsrecht einzutragenden Vormerkung,
 - c) die in § 469 Abs. 2 BGB festgelegte Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (2 Monate),
 - d) die gesetzliche Gesamthaftung der Vertragsparteien für die Kosten.
- (4) Von dieser Verhandlung sollen erteilt werden:
 - a) eine bzgl. Abschrift für den Eigentümer,
 - b) zwei begl. Abschriften für die Pächterin,
 - c) alle darüber hinaus nach Beurteilung des Notars erforderlichen - auch auszugsweisen - Ausfertigungen und Abschriften.

Notarielle Schlussformel