

Anlage zum Vorkaufs- und Ankaufsrechtsvertrag zwischen Herrn Norbert Kern und der Gemeinde Niederdorfelden; hier: Mustervertrag Grundstückskauf landwirtschaftliche Grundstücke

Briefkopf Notar*in

Heute, den **Wochentag, Tag.Monat.2022**, erschienen vor mir,

(Vorname und Name des Notars*in), Notar*in in (Gemeinde) in den Amtsräumen in (Straße und Ort)

1. als Verkäufer

Herr Herbert Kern, geboren am (**Geburtsdatum**), wohnhaft Berger Straße 6, in 61138 Niederdorfelden, deutscher Staatsangehöriger, **verheiratet**, ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis,

2. als Käuferin

a) Herr Bürgermeister Klaus Büttner, geb. am 03. Juli 1969, deutscher Staatsangehöriger, ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis

b) Herr Erster Beigeordneter Karl Markloff, geb. am 16. Juni 1958, deutscher Staatsangehöriger, ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis

beide geschäftsansässig Burgstraße 5, 61138 Niederdorfelden,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Gemeinde Niederdorfelden.

Die Frage nach außernotarieller Vorbefassung (§ 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG) verneinten die Erschienenen.

Der Erschienene zu 1. ist Landwirt mit eigenem Betrieb. Die Parteien erklären bei gleichzeitiger Anwesenheit folgenden

Kaufvertrag

§ 1 Kaufobjekt, Belastungen

Der Verkäufer ist im Grundbuch von (**Grundbuchstelle**) als Eigentümer der folgenden lastenfremen Grundstücke eingetragen:

Gemarkung Niederdorfelden, Flur 20 Fist. Nr. 10 Landwirtschafts- und Forstfläche mit 6.379 m².

§ 2 Verkauf, Kaufpreis

- (1) Der Verkäufer verkauft das vorbezeichnete Grundstück an die Käuferin.
- (2) Der Kaufpreis beträgt EUR 20.412,80 in Worten: Zwanzigtausendvierhundertundzwoölf Euro und 80 Cent. Der Kauf berechnet sich auf der Grundlage des Portals BORIS-Hessen (aufgerufen am 09. August 2022) für den Preis von Ackerflächen von 3,20 Euro / m².

§ 3 Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, am Vertragsobjekt an nächstoffener Rangstelle zur Absicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers. Ein Eintragungsantrag wird aus Kostengründen heute nicht gestellt. Der Käufer ist jedoch berechtigt, jederzeit Eintragungsantrag zu stellen.

§ 4 Auflassung

Einig über den Eigentumsübergang gern. §§ 1 und 2 dieser Urkunde bewilligen und beantragen die Beteiligten den Vollzug dieser Auflassung im Grundbuch.

§ 5 Genehmigungen, Vorkaufsrechte

- (1) Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde nach Grundstücksverkehrsgesetz. Der Notar hat auf die Bedeutung der Genehmigung hingewiesen. Die Beteiligten beantragen die Genehmigung. Der Notar wird beauftragt, die Genehmigung oder ein Negativattest der Landwirtschaftsbehörde einzuholen. Die Genehmigung oder das Negativattest oder sonstige Verfügungen der Genehmigungsbehörde sollen dem Notar zugestellt werden, der die Beteiligten benachrichtigen wird.
- (2) Der Notar hat darauf hingewiesen, dass gesetzliche Vorkaufsrechte in Betracht kommen können, insbesondere nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht. Der Notar hat auf den Inhalt und die Auswirkungen derartiger Vorkaufsrechte hingewiesen. Er wird beauftragt, Negativbescheinigungen der entsprechenden Behörden einzuholen.
- (3) Das Grundbuchamt darf den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch erst eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines gesetzlichen oder satzungsmäßigen Vorkaufsrechts der Gemeinde nach §§24 ff. Baugesetzbuch durch eine entsprechende Bescheinigung der Gemeinde nachgewiesen ist. Der Notar wird mit der Einholung dieser Bescheinigung beauftragt.
- (4) Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts behält sich jeder Vertragsteil den Rücktritt vom Vertrag vor. Weitergehende Ansprüche, etwa auf Schadenersatz, sind ausgeschlossen. Der Verkäufer tritt seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten schon jetzt an den dies annehmenden Käufer ab.

§ 6 Besitzübergang, öffentliche Lasten

- (1) Der Besitzübergang mit Nutzungen, Lasten und Gefahr erfolgt zum Jahreswechsel.
- (2) Der Vertragsbesitz liegt im unerschlossenen Außenbereich.

§ 7 Rechtsmängel

- (1) Der Verkäufer muss der Käuferin das Vertragsobjekt frei von Rechten übereignen und übergeben, welche Dritten in Bezug auf das Vertragsobjekt zusteht. Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten schuldet der Verkäufer nicht, erklärt aber, dass ihm solche nicht bekannt sind.
- (2) Das Vertragsobjekt ist derzeit an die Käuferin vermietet.

§ 8 Sachmängel

Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt und kauft es, wie es liegt und steht, in seinem gegenwärtigen Zustand. Rechte und Ansprüche der Käuferin wegen offener oder verborgener Sachmängel, insbesondere wegen der genauen Flächenmaße des Grundstücks und der Beschaffenheit von Grund und Boden sind, ausgenommen bei Vorsatz und Arglist des Verkäufers, ausgeschlossen.

§ 9 Vollmacht für Notar

- (1) Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen den / die Notar*in, dessen Sozios / Sozia sowie deren Vertreter*innen und Nachfolger*innen, zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages alle Erklärungen abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, und zwar auch Genehmigungen Beteiligter, und Anträge - auch über § 15 Grundbuchordnung hinaus - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen. Der Notar*in soll die entsprechenden Entwürfe fertigen.
- (2) Ablehnende, bedingte oder mit Auflagen versehene behördliche und gerichtliche Bescheide sowie Gebühren- und Steuerbescheide sind den Beteiligten direkt zuzustellen; die Notare sind hierfür nicht empfangsbevollmächtigt.

§ 10 Kosten, Steuern

Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs und die Grunderwerbssteuer trägt die Käuferin.

§ 11 Abschriften

Beglaubigte Abschriften erhalten

- die Vertragsteile
- Grundbuchamt.

Einfache Abschriften erhalten:

- Finanzamt – Grunderwerbssteuerstelle
- Landratsamt (Gen. nach GrdStVG).

§12 Hinweise

Der / die Notar*in hat darauf hingewiesen, dass zum Vollzug des Eigentumswechsels das Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts - Grunderwerbsteuerstelle - beim Grundbuchamt erforderlich ist. Der / die Notar*in hat weiter darauf hingewiesen, dass bei der vorliegenden Veräußerung von Grundstücken des landwirtschaftlichen Betriebsvermögens ein einkommensteuerpflichtiger Entnahmegewinn entstehen kann.

(Schlussformel, Unterschriften)

Muster 09.08.22