



Verhandelt

zu 49593 Bersenbrück

am

2019

**Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirke des
Oberlandesgerichts Oldenburg mit dem Amtssitz in Bersenbrück**

Paul Fleddermann

erschieden heute:

- 1.) Herr Christian Klütsch, geboren am 26.01.1968,
dienstansässig: Markt 6, 49593 Bersenbrück,
von Person bekannt,
- 2.) Herr Clemens Seelmeyer, geboren am 19.06.1948,
geschäftsansässig: Rehbahnweg 2, 49577 Ankum,
von Person bekannt.

Der Erschienenene zu 1.) handelte nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister für die Stadt Bersenbrück.

Der Erschienenene zu 2.) handelte nicht im eigenen Namen sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

CS Immo Verwaltungs GmbH mit Sitz in Ankum
Geschäftsadresse: Rebhuhnweg 2, 49577 Ankum
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück zu
HRB 206931.

Diese wiederum handelte als alleinvertretungsberechtigte Komplementärin namens der

CS Immo GmbH & Co. KG mit Sitz in Ankum
Geschäftsadresse: Rebhuhnweg 2, 49577 Ankum
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück zu HRA 203488

Der Notar bescheinigt aufgrund am _____ erfolgten elektronischen Abruf aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück zu HRB 206931, dass der Erschienene zu 2.) als deren Geschäftsführer allein zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der CS Immo Verwaltungs GmbH mit Sitz in Ankum berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Der Notar bescheinigt weiterhin aufgrund am _____ erfolgten elektronischen Abruf aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück zu HRA 203488, dass die CS Immo GmbH mit Sitz in Ankum allein zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der CS Immo GmbH & Co. KG mit Sitz in Ankum berechtigt ist.

Die Erschienenen ersuchten um die Beurkundung eines

Grundstückskaufvertrages.

Auf Befragen des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 oder nach einer Ablehnung gemäß § 3 Abs. 2 des Beurkundungsgesetzes erklärten die Erschienenen:

- a) Der beurkundende Notar oder eine Person, mit der dieser sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, ist außerhalb seiner bzw. ihrer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit nicht tätig oder tätig gewesen.
- b) Auch wenn der Notar für einen der Beteiligten als Bevollmächtigter in anderer Sache tätig ist, soll die Beurkundung vorgenommen werden.

Die Erschienenen erklärten bei gleichzeitiger Anwesenheit in den Geschäftsräumen des Notars:

I. Vorbemerkungen

Die durch den Erschienenen zu 1.) vertretene Stadt Bersenbrück ist eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch von Bersenbrück Blatt 878 in der Gemarkung Bersenbrück Flur 4 belegenen unselbständigen Flurstücks 46/16, Verkehrsfläche, An der Bleiche, Schulstraße, zur Größe von 666 qm.

Das Flurstück ist inzwischen neu vermessen und in die Flurstücke 46/22 zur Größe von 63 qm und 46/23 zur Größe von 603 qm geteilt worden. Die Vermessung ist noch nicht in das Liegenschaftskataster und im Grundbuch übernommen worden.

Der Grundbesitz ist unbebaut und in Abt. II und III unbelastet.

Die durch den Erschienenen zu 1.) vertretene Stadt Bersenbrück –im Folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt– beabsichtigt, die neu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 46/16, das Flurstück 46/22 zur Größe von 63 qm, an die durch den Erschienenen zu 2.) vertretene CS Immo GmbH & Co. KG mit Sitz in Ankum – im Folgenden kurz „Käuferin“ genannt –, zu veräußern.

Die Lage des Flurstücks ergibt aus dem anliegenden Lageplan in der roten Umrandung. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Urkunde. Der Lageplan wurde von den Erschienenen eingesehen, genehmigt und unterschrieben.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt festgestellt durch Grundbucheinsicht vom 04.11.2019 und durch Aktualitätsnachweis vom heutigen Tage.

II. Grundstückskaufvertrag

§ 1

Die Verkäuferin verkauft hiermit den in Abschnitt I dieser Niederschrift bezeichneten Grundbesitz (Flurstück 46/22 der Flur 4 Gemarkung Bersenbrück) nebst allen aufstehenden Bäumen und Sträuchern sowie allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und Zubehörstücken (§ 97 BGB) an die Käuferin zum Kaufpreis von 160,00 €/qm, mithin bei einer Größe von 63 qm zum Gesamtpreis von 10.080,00 Euro (in Worten: zehntausendachtzig Euro).

Der Erwerb durch die Käuferin erfolgt zu Alleineigentum.

§ 2

Die Käuferin hat das Kaufgrundstück eingehend besichtigt und überprüft. Die Käuferin hatte somit ausreichend Gelegenheit, zu allen das Kaufgrundstück betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuziehen, alle mit dem Kaufgrundstück im Zusammenhang stehenden Umstände, auch soweit diese sich auf die Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks beziehen, in eigener Verantwortung zu erkunden und alle Informationen und Unterlagen einzuholen, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgrundstücks und seiner Nutzbarkeit von Bedeutung sind.

Für eine bestimmte Größe, für die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächeninhalts, die Abgrenzungen des Grundstücks in der Natur, die Güte und Beschaffenheit des Grund und Bodens wird keine Gewähr geleistet.

Die gesetzlichen Rechte der Käuferin wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

- a) ggfls. in dieser Urkunde etwa enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel;
die Verkäuferin erklärte, sie habe keine ihr bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die die Käuferin angesichts ihrer Bedeutung oder des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte,
- c) von Ansprüchen der Käuferin auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder einer ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Der Kaufgegenstand wird im Übrigen lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Vertrage übernommen werden.

Von der Käuferin werden folgende Rechte mit übernommen:

Rechte Abt. II: keine

Rechte Abt. III: keine

außergrundbuchliche Lasten: keine

Nutzungsrechte Dritter: keine

Die Verkäuferin sichert zu, dass das Kaufgrundstück frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter ist.

§ 3

Der Kaufgegenstand wird der Käuferin mit Zahlung des vollständigen Kaufpreises zum Eigenbesitz und zur Eigennutzung übergeben.

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Nutzungen, ebenso die Gefahr der Verschlechterung der Kaufgegenstände oder ihrer Bestandteile sowie die darauf haftenden oder damit verbundenen, nach der Übergabe fälligen öffentlichen Lasten und Abgaben einmaliger oder wiederkehrender Art gehen für die Zeit ab Besitzübergang auf die Käuferin über.

§ 4

Der Kaufpreis soll in folgender Weise entrichtet werden:

1.)

Er ist fällig und zahlbar innerhalb von zehn Tagen nach Zugang der per Einwurf-Einschreiben zuzusendenden Mitteilung des Notars an die Vertragsparteien, in der der Notar bestätigt, dass

dem Notar sämtliche zur Rechtswirksamkeit und zur vertragsgerechten Umschreibung erforderlichen Genehmigungen, Verzichtserklärungen, Negativzeugnisse und Unterlagen - ausgenommen die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes – in grundbuchmäßiger Form vorliegen.

Der Kaufpreis ist unabhängig davon jedoch frühestens am _____ fällig und zahlbar.

Die Vertragsparteien vereinbaren und sind sich darüber einig, dass die Käuferin berechtigt ist, im Hinblick auf die Neuberechnung/Flächenkorrektur der von der Käuferin durch Vertrag vom 04.08.2017 erworbenen Kauffläche Flurstück 57 der Flur 4 und einer dort festgestellten Mindergröße von 12 qm, den Kaufpreis für die Fläche von 12 qm in Höhe von 1.920,00 € (12 x 160,00 €) vom Kaufpreis für die Kauffläche in Abzug zu bringen.

2.)

Der Kaufpreis –abzüglich eines Betrages von 1.920,00 €- ist auf folgendes Konto der Verkäuferin zu überweisen, sofern die Verkäuferin im Nachhinein nicht eine andere Zahlungsanweisung erteilt:

Bankverbindung:

IBAN: DE

BIC:

3.)

Kommt die Käuferin mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, so hat er vom Tage des Verzuges an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§§ 288, 247 BGB) zu entrichten, die mit dem Kaufpreis bzw. dem Kaufpreisrest zu zahlen sind. Auf Grundlage des aktuell gültigen Basiszinssatzes würde der Verzugszins damit derzeit 4,12 % p. a. betragen. Diese Zinsvereinbarung beinhaltet keine Stundung.

4.)

Die Vertragsbeteiligten weisen den beurkundenden Notar unwiderruflich an, diese Urkunde dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn die vollständige Kaufpreiszahlung durch die Verkäuferin bestätigt oder dem Notar in anderer Weise nachgewiesen ist. Diese Antragsbedingung hat das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Die Käuferin verzichtet bis dahin auf die Erteilung einer Ausfertigung dieser Urkunde –die die Auflassung enthält– und darauf, einen eigenen Vollzugsantrag zu stellen.

Die Zahlung etwaiger Zinsen ist vom Notar nicht zu überwachen.

§ 5

Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den in Abschnitt I dieser Niederschrift bezeichneten Flurstück 63/22 der Flur 4 der Gemarkung Bersenbrück zur Größe von 63 qm von der Verkäuferin auf die Käuferin zu Alleineigentum übergehen soll.

Die Vertragschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung der Käuferin als neue Eigentümerin im Grundbuche, und zwar unter Abschreibung vom vorhandenen Bestand und Eintragung im Grundbuch der Käuferin von Bersenbrück Blatt (ggfls. Vereinigungsantrag mit Flurstücken 57/1 und 55/10)

§ 6

Aufschiebende Bedingung

1.)

Der Kaufvertrag wird - mit Ausnahme der Abschnitte Auflassung – unter die aufschiebende Bedingung gestellt, dass folgende Umstände – kumulativ – eingetreten sind:

- der Rat der Stadt Bersenbrück diesen Grundstückskaufvertrag und seine Bedingungen durch Ratsbeschluss genehmigt hat.

2.)

Der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger im Amt wird bevollmächtigt, durch Eigenurkunde den Eintritt der aufschiebenden Bedingung festzustellen, sobald ihm die Stadt die Genehmigung des Vertrages durch den Rat der Stadt bestätigt hat.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den beurkundenden Notar umgehend über den Beschluss des Rates der Stadt Bersenbrück über die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages zu informieren.

§ 7

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren, die Vermessungskosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt die Käuferin.

III. Vollmacht

1.)

Die Vertragschließenden erteilen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Anwalts- und Notarsfachangestellten Frau Michaela Rehage und Frau Doris Effner, beide dienstansässig Bahnhofstraße 6, 49593 Bersenbrück, und zwar jeder einzeln, die Vollmacht, der Durchführung dieses Vertrages dienende materielle Willenserklärungen sowie alle im Grundbuchverfahren notwendigen Eintragungsanträge und –bewilligungen abzugeben, abzuändern oder zurückzunehmen.

Von der Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder dessen Sozien Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten werden von der persönlichen Haftung freigestellt. Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen grundbuchlichen Abwicklung.

2.)

Zusätzlich wird auch der Notar bevollmächtigt, sämtliche Erklärungen im Grundbuchverfahren abzugeben, die zum Vollzug dieser Niederschrift etwa noch erforderlich sind, insbesondere Eintragungsanträge, Eintragungsbewilligungen etc.

IV. Sonstiges

Die Vertragschließenden sind darüber belehrt, dass zum Vollzug dieses Vertrages folgende Unterlagen beim Grundbuchamt vorzulegen sind:

- a) Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes nach Grunderwerbsteuerrecht,

- b) Fortschreibungsunterlagen nach Vermessung der Kauffläche.

Sie beauftragen den Notar, die erforderlichen Unterlagen einzuholen und formlos entgegenzunehmen.

Der Notar wird außerdem bevollmächtigt, sämtliche Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Niederschrift etwa noch erforderlich sind.

Der Notar wies darauf hin, dass

- a) vor Eigentumsumschreibung oder Eintragung einer ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch keine Sicherheit für etwa erbrachte Leistungen der Käuferin besteht,
- b) er keine Feststellungen über solche Grundstückslasten getroffen hat, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie z. B. fällige Grundsteuern, Anliegerbeiträge und Kommunalabgaben,
- c) nicht mitbeurkundete Vereinbarungen, die mit diesem Vertrage stehen und fallen, insbesondere auch über die Höhe der Gegenleistung, die Nichtigkeit des gesamten Vertrages nach sich ziehen können,
- d) die Vertragsschließenden für Kosten, Gebühren und Steuern nach dem Gesetz als Gesamtschuldner haften.

Die Beteiligten sind schließlich über gesetzliche Vorkaufsrechte belehrt worden, die nach Naturschutzrecht bestehen können.

Die Beteiligten wurden ferner darauf hingewiesen, dass der Notar nicht geprüft hat, ob die von den Beteiligten mit dem Abschluss des Vertrages erwarteten steuerrechtlichen, sozialrechtlichen oder wirtschaftlichen Zielvorstellungen eintreten. Insofern stellte der Notar den Beteiligten anheim, sich durch Fachleute beraten zu lassen.

Die Vertragsschließenden erklären nach Kenntnisnahme der vorstehenden Hinweise und Belehrungen:

- Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten der Käuferin soll ausdrücklich nicht erfolgen.
- Für eine Belastung des Grundstückes vor Umschreibung für Finanzierungszwecke besteht im vorliegenden Fall kein Bedarf.
- Es ist nicht damit zu rechnen, dass künftig Anliegerbeiträge oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Niedersachsen gegen die Käuferin festgesetzt werden.

Die Stadt Bersenbrück erklärt hiermit, dass die bestehenden Anzeigepflichten und das Verfahren nach § 3 der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden und Landkreise vom 26.06.1997 beachtet worden sind.

Von dieser Urkunde erhalten Ausfertigungen:

- Amtsgericht Bersenbrück –Grundbuchamt-

beglaubigte Abschriften:

- Verkäufer
- Käuferin

beglaubigte Abschriften (auf Anforderung):

- etwaige Finanzierungsgläubiger/Grundpfandrechtsgläubiger

einfache Abschriften:

- Finanzamt –Grunderwerbsteuerstelle-
- Gutachterausschuss

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: