

Bigger Platz 6 | 59939 Olsberg

Stadtverwaltung | Postfach 14 62 | 59933 Olsberg

Service Politik und Verwaltungsführung

Herrn  
Christoph Köster



Wir sind für Sie da: Mo - Do 08:00 - 12:00 Uhr  
Di 13:30 - 16:00 Uhr  
Do 13:30 - 18:00 Uhr  
Fr 07:30 - 13:00 Uhr  
Terminvereinbarungen von 07:00 - 18:00 Uhr

Olsberg, *09* . August 2022

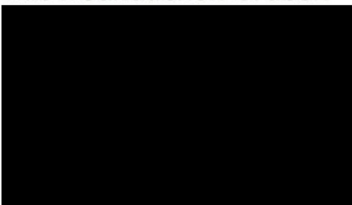
**Ihr Antrag gem. §§ 4,5 IFG NRW vom 14.05.2022; Kaufvertrag Flurstück 244,  
Gemarkung Bigge, Flur 008, Schulstraße 18 einschließlich Gebäude**

Sehr geehrter Herr Köster,

nach erneuter Prüfung des Sachverhaltes ist festzustellen, dass ich Ihrem Antrag auf Zusendung des o.g. Kaufvertrages stattgebe.

Als Anlage beigefügt, ist der von Ihnen zur Einsichtnahme beantragte Kaufvertrag, wobei die personenbezogenen Daten geschwärzt worden sind.

Mit freundlichen Grüßen



Beglaubigte Fotokopie

Urkundennr. 63 /2021  
Akten-Nr.: 50082/21



**Verhandelt**

zu Olsberg, am 19. März 2021

Vor mir, der unterzeichneten Notarin

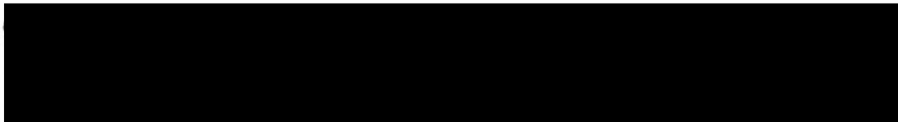


im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Hamm

mit dem Amtssitz zu Olsberg,

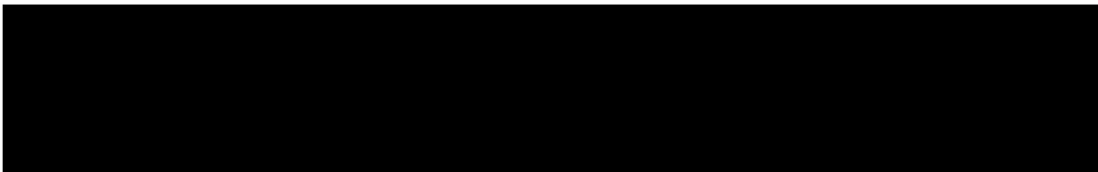
erschieden heute:

1.



- die Stadt Olsberg im Folgenden „Verkäuferin“ genannt -

2.



- die Elisabeth-Klinik gGmbH im Folgenden „Käuferin“ genannt -

Die Erschienenen wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Bundespersonalausweise, von denen die Notarin je eine Fotokopie gefertigt und zu ihren Unterlagen genommen hat.

Die Frage der Notarin nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines

### **Grundstückskaufvertrages;**

sie erklärten:

#### **§ 1**

#### **Grundbuchstand/Kaufgegenstand**

1. Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Brilon von Bigge Blatt 1308 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Bigge

**lfd. Nr. 17, Flur 8 Flurstück 244, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche,  
Schulstraße 18, 5.870 qm groß.**

2. Das vorgenannte Grundstück ist in ~~Abt. II und III~~ Grundbuchs unbelastet.
3. Die Notarin hat das Grundbuch am 03.03.2021 auf elektronischem Wege eingesehen und die Aktualität am heutigen Tage festgestellt.

#### **§ 2**

#### **Verkauf**

Die Verkäuferin verkauft der dies annehmenden Käuferin aus dem vorgenannten Grundstück eine noch zu vermessende Teilfläche in ungefährender Größe von 540 qm mit allen Rechten und Bestandteilen.

Die Lage dieser Teilfläche in der Örtlichkeit ist den Vertragsparteien bekannt. Sie ergibt sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 1 und Bestandteilen beigefügten ~~beigefügten~~ Lageplan, in dem die Teilfläche gelb markiert dargestellt ist. Der Lageplan wurde den Erschienenen zur Einsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

**§ 3**

**Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit, Kaufpreiszahlung**

1. Der vereinbarte Kaufpreis für die verkaufte Teilfläche beträgt 150.000,00 EUR, in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro.  
Dieser Kaufpreis ist ein Festpreis und verändert sich nicht auf der Grundlage des amtlichen Vermessungsergebnisses. Sollten sich also nach durchgeführter Vermessung in Abweichung von der vorstehend angenommenen Flächengröße Mehr- oder Minderflächen ergeben, führt dieses nicht zu einer Veränderung des fest vereinbarten Kaufpreises von 150.000,00 EUR.
2. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Beiträge im Sinne des § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz), die bei einer nachmaligen Straßen- oder Gehwegmaßnahme fällig werden.
3. Der Kaufpreis ist zur Zahlung auf ein Konto der Stadtkasse Olsberg fällig innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss.
4. Kommt die Käuferin zum Fälligkeitstermin ihrer Zahlungsverpflichtung ganz oder teilweise nicht nach, ist der rückständige Betrag für die Dauer des Rückstandes mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.
5. Die Käuferin unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der Verkäuferin gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.  
Die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ohne besonderen Nachweis ist gestattet.
6. Die Notarin wird angewiesen, die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch auf den Namen der Käuferin erst dann zu beantragen, wenn die Vermessung abgeschlossen ist, und ihr die Verkäuferin schriftlich bestätigt hat oder gleichwertig nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis gezahlt ist.

**§ 4**

**Besitzübergang**

Der Besitz, die Gefahr, die Nutzungen und Lasten sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen am 12.07.2021 auf die Käuferin über.

**§ 5**

**Weitere Vereinbarungen**

1. Die Käuferin verpflichtet sich, den auf der verkauften Teilfläche befindlichen Baukörper einschließlich des angrenzenden, im Eigentum der Verkäuferin verbleibenden Gebäudeteils, somit die gesamte ehemalige Bildungswerkstatt mit Mietwohnungen (in dem als Anlage 2 und Bestandteil beigefügten Lageplan blau markiert), auf ihre Kosten abzureißen und dort einen Klinikbau zu errichten. Der Käuferin ist unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen vorliegen, berechtigt, mit dem Abriss der Bildungswerkstatt am 12.07.2021 zu beginnen.  
Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen für den gesamten Abriss sind von der Käuferin einzuholen. Nach dem Abriss ist auf der im Eigentum der Verkäuferin verbleibenden Fläche der Bereich des Kellers zu verfüllen und die Fläche höhengleich in geschottertem Zustand herzurichten. Sämtliche Unterlagen für die Genehmigung in Bezug auf das verbleibende Schulgebäude werden von der Verkäuferin zur Verfügung gestellt.
2. Das in dem abzureißenden Gebäude vorhandene Inventar wird von der Verkäuferin bis zum Tag des Besitzübergangs auf ihre Kosten entfernt. Feste Bauteile (z.B. WC-Trennungswände) können von der Verkäuferin entnommen werden.
3. Die Käuferin verpflichtet sich, das vorhandene Vordach auf ihre Kosten abzubauen und die noch verwendbaren Stahlbauteile der Verkäuferin zu übergeben.
4. Die Käuferin kann keine Ersatzansprüche geltend machen, wenn beim Abriss höhere Aufwendungen aufgrund von Schadstofffunden – sei es durch gesonderten Rückbau oder durch höhere Entsorgungskosten – entstehen.
5. Die Käuferin verpflichtet sich weiterhin, die Medientrennung zwischen dem abzureißenden und dem verbleibenden Gebäude (Wasser, Abwasser, Strom, IT/Telekommunikation, Blitzschutz) und die Anpassung der Fassade des an die Bildungswerkstatt angrenzenden Grundschulgebäudes, d.h., des Mauerwerks ohne Außenputz auf ihre Kosten vorzunehmen. Statische Gesichtspunkte sind bei der Anpassung auf Kosten der Käuferin zu beachten.
6. Vor dem Neubau des Klinikgebäudes ist der vorhandene Kanal (in dem als Anlage 3 und Bestandteil beigefügten Lageplan grün markiert) von der Verkäuferin als Auftraggeberin auf Kosten der Käuferin außerhalb des Baufeldes verlegen zu lassen, wobei die neue

Lage und Durchführung der Arbeiten von der Verkäuferin mit der Käuferin abgestimmt werden.

7. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass im Baulastenverzeichnis verschiedene Baulasten eingetragen sind (z.B. Feuerwehrzufahrt und Abstandsflächen). Da davon auszugehen ist, dass die Baulasten im Rahmen des Bauantrages neu geregelt werden müssen, obliegt es der Käuferin, sich bezüglich der Löschung bzw. Änderung der Baulasten mit dem Hochsauerlandkreis in Verbindung zu setzen. Die Verkäuferin sichert jegliche Unterstützung bei den in diesem Zusammenhang zu klärenden Fragen zu. Ebenso erklärt die Verkäuferin, im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 244 eine Zuwegungsbaulast zugunsten der Käuferin zu übernehmen, sofern dies vom Bauordnungsamt gefordert wird.
8. Die Käuferin verpflichtet sich, auf ihren Grundstücken Gemarkung Bigge, Flur 1 Flurstücke 94 und 95 zugunsten der Verkäuferin dauerhaft zehn unentgeltliche Stellplätze per Baulast und Grunddienstbarkeit sichern zu lassen. Diese müssen in asphaltierter bzw. gepflasterter Form angelegt werden. Bis zur Fertigstellung der Stellplätze auf den Flurstücken 94 und 95 verpflichtet sich die Käuferin, während der gesamten Baumaßnahme für die Lehrkräfte der Grundschule zehn unentgeltliche Parkplätze auf dem Besucherparkplatz gegenüber der Klinik an der Heinrich-Sommer-Straße zur Verfügung zu stellen.  
Darüber hinaus stellt die Käuferin während der gesamten Umbaumaßnahmen an der Klinik und der Grundschule 1/3 der Flächen der Flurstücke 94 und 95 in einer Größe von ca. 460 qm für die Verkäuferin zur Aufstellung von Schulcontainern befristet bis zum 31.12.2024 zur Verfügung. Diesbezüglich wird ein gesonderter Mietvertrag zwischen den Vertragsbeteiligten abgeschlossen.
9. Bezüglich der Anmietung von Flächen im Erweiterungsbau der Käuferin in einer Größe von ca. 260 qm durch die Verkäuferin verpflichten sich die Vertragsparteien, ebenfalls einen gesonderten Vertrag abzuschließen, in dem die Mietzeit und die Konditionen geregelt werden.
10. Zur Abgrenzung zwischen dem Innenhof und dem Schulhof der Grundschule ist auf Kosten der Käuferin eine Zaunanlage in einer Länge von ca. 11 Metern zu errichten.
11. Bezüglich der technischen Möglichkeiten einer Wärmeversorgung der Grundschule durch die Heizungsanlage der Elisabeth-Klinik wird eine Machbarkeitsstudie durchge-

führt, an deren Kosten sich die Verkäuferin anteilig nach prognostiziertem Energieverbrauch beteiligt.

## § 6

### Mängelhaftung

Die Käuferin kauft das Vertragsobjekt im derzeitigen Zustand. Die Rechte der Käuferin wegen Sachmängeln des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferin handelt vorsätzlich. Dieser Ausschluss von Rechten der Käuferin gilt nicht bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und außerdem nicht bei grobem Verschulden.

## § 7

### Auflassung

1. Die Auflassung soll nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses beurkundet werden.
2. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung für die Käuferin bewilligt die Verkäuferin zu Lasten des eingangs näher bezeichneten Grundbesitzes zu Gunsten der Käuferin eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen. Die Käuferin beantragt die Eintragung dieser Vormerkung und bewilligt und beantragt schon jetzt deren Löschung
  - a) an der nicht verkauften Teilfläche nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses;
  - b) an der verkauften Teilfläche nach Eintragung des Eigentumswechsels, vorausgesetzt, dass inzwischen Eintragungen ohne Zustimmung der Käuferin nicht erfolgt sind und keine Zwischenanträge vorliegen.

Die Notarin hat die Käuferin darüber belehrt, dass sie gleichwohl eine ungesicherte Vorausleistung erbringt, wenn sie ohne vorherige Eintragung der Eigentumsvormerkung den Kaufpreis zahlt. Dies bedeutet, dass die Käuferin damit das Risiko eingeht, möglicherweise den gezahlten Kaufpreis zu verlieren, ohne das Eigentum an dem Vertragsgegenstand zu erhalten (etwa im Falle der Insolvenz der Verkäuferin, bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz oder im Falle einer anderweitigen Verfügung der Verkäuferin). Die Notarin hat der Käuferin andere Arten der Absicherung erläutert, etwa durch Bankbürgschaft oder Sicherungshypothek. Die Käuferin erklärt, dass sie in Kenntnis dieser Risiken weder wünscht, dass die Eintragung der Vormerkung Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, noch wünscht sie eine andere Art der Absicherung.

**§ 8**

**Wegerechte**

Die Verkäuferin verpflichtet sich, zugunsten der Käuferin ein Fußwegerecht in einer Breite von 2 Metern auf der nicht verkauften Teilfläche des Flurstücks 244 in dem Bereich an der westlichen Seite des geplanten Baukörpers, der in dem als Anlage 4 und Bestandteil beigefügten Lageplan markiert ist, zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich ferner, zugunsten der Käuferin ein Geh- und Fahrrecht in dem im als Anlage 5 und Bestandteil beigefügten Lageplan gelb markierten Bereich des Flurstücks 244 nach der Errichtung des geplanten Klinikangebudes zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen, wobei die genaue Lage des Rechts zwischen den Beteiligten noch einvernehmlich festzulegen ist. Das Recht dient zum Zwecke der Ausführung von Wartungsarbeiten in dem durch die geplante Bebauung entstehenden Innenhof.

**§ 9**

**Kosten**

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.

Die Vermessungskosten für die Teilung des Kaufgrundstücks werden je zur Hälfte von der Verkäuferin und der Käuferin übernommen. Der Vermessungsauftrag wird auf Wunsch der Käuferin von ihr erteilt, sobald die Planung für den Neubau des Gebäudes antragsfertig abgeschlossen ist.

Weitere evtl. anfallende Kosten eines Vermessers (z.B. für amtliche Lagepläne zur Eintragung von Baulasten oder für den Bauantrag) gehen ausschließlich zu Lasten der Käuferin.

**§ 10**

**Vollmachten**

Die in dieser Urkunde gestellten Anträge gelten nicht als einheitlich gestellt, die beurkundende Notarin wird bevollmächtigt, sie getrennt und beschränkt zu stellen oder zurück zu nehmen, sie zu ergänzen und zu ändern. Die Notarin kann durch Eigenurkunde ergänzend die Identität des Vertragsgegenstandes feststellen, Bewilligungen zum Vollzug dieses Vertrages erklären, Anträge für die Vertragsbeteiligten beim Grundbuch stellen, zu übernehmende Rechte, Rangverhältnisse und Gemeinschaftsverhältnisse bezeichnen und Erklärungen jeglicher Art zu den Vereinbarungen in dieser Urkunde gegenüber dem Grundbuchamt und Behörden abgeben. Die Vollmacht wird der Notarin und ihrem Vertreter im Amt von allen Vertragsbeteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.



Alle zur grundbuchmäßigen Durchführung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen sollen mit Eingang bei der Notarin gegenüber allen Beteiligten wirksam werden. Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an die Notarin wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten der Notarin – welche die Amtsinhaberin ihrerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formellrechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Durchführung des Vertrages oder zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen erforderlich und zweckdienlich sind. Die Vollmacht bezieht sich auch auf das Recht, Erklärungen abzugeben, durch die Eintragungen im Grundbuch bewirkt werden, Rechte begründet, geändert oder aufgehoben werden sowie die Auflassung der veräußerten Grundfläche nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses zu erklären und entgegenzunehmen.

Von dieser Vollmacht darf nur vor der amtierenden Notarin oder ihrem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

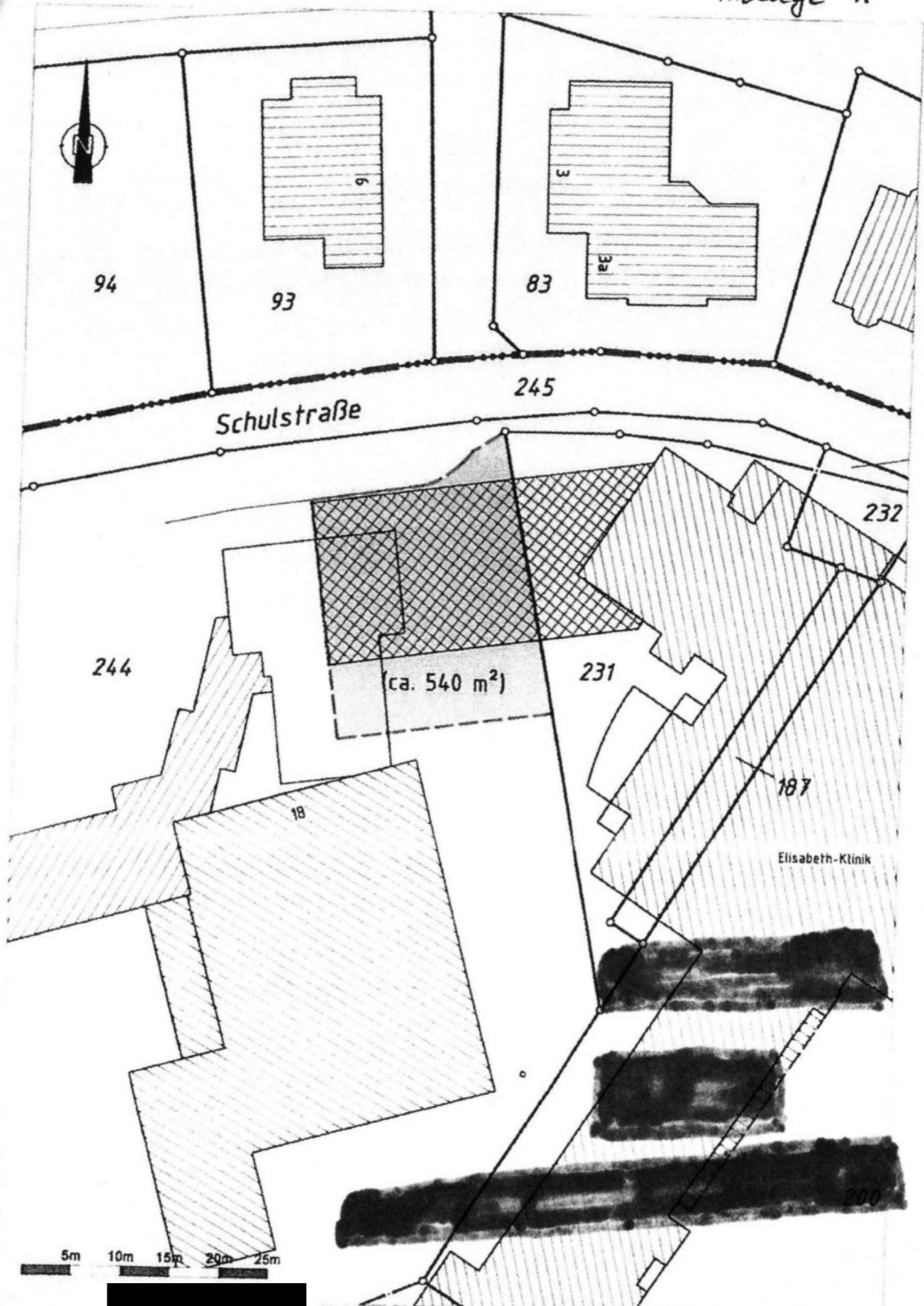
## § 11

### Belehrungen

Die Notarin hat die Beteiligten insbesondere über folgendes belehrt:

1. Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf die Käuferin über.
2. Die Umschreibung des Kaufgegenstandes im Grundbuch auf die Käuferin kann erst beantragt werden, wenn die Auflassung erklärt ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.
3. Der jeweilige Eigentümer haftet unabhängig von den vertraglichen Vereinbarungen für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben.
4. Am Vertragsgegenstand können Lasten und Beschränkungen bestehen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.
5. Alle Vereinbarungen, auch Nebenabreden, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Vereinbarungen sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen.
6. Die Notarin hat keine steuerliche Beratung vorgenommen und übernimmt für steuerliche Folgen des beurkundeten Rechtsgeschäfts keine Haftung.
7. Mit diesem Vertrag können Gefahren verbunden sein, und zwar
  - a) für die Verkäuferin, wenn sie der Käuferin Eigentum, sonstige Grundbucheintragungen oder Besitz einräumt, bevor die Käuferin ihre Vertragspflichten erfüllt oder abgesichert hat,

Anlage 1



- b) für die Käuferin, wenn sie Zahlungen leistet oder Aufwendungen macht, bevor im Grundbuch für sie eine Vormerkung eingetragen ist.

**§ 12**

**Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so behalten die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages ihre Wirksamkeit. In diesem Falle verpflichten sich die Beteiligten, für die unwirksame Bestimmung eine neue wirksame Vereinbarung zu treffen, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

**§ 13**

**Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

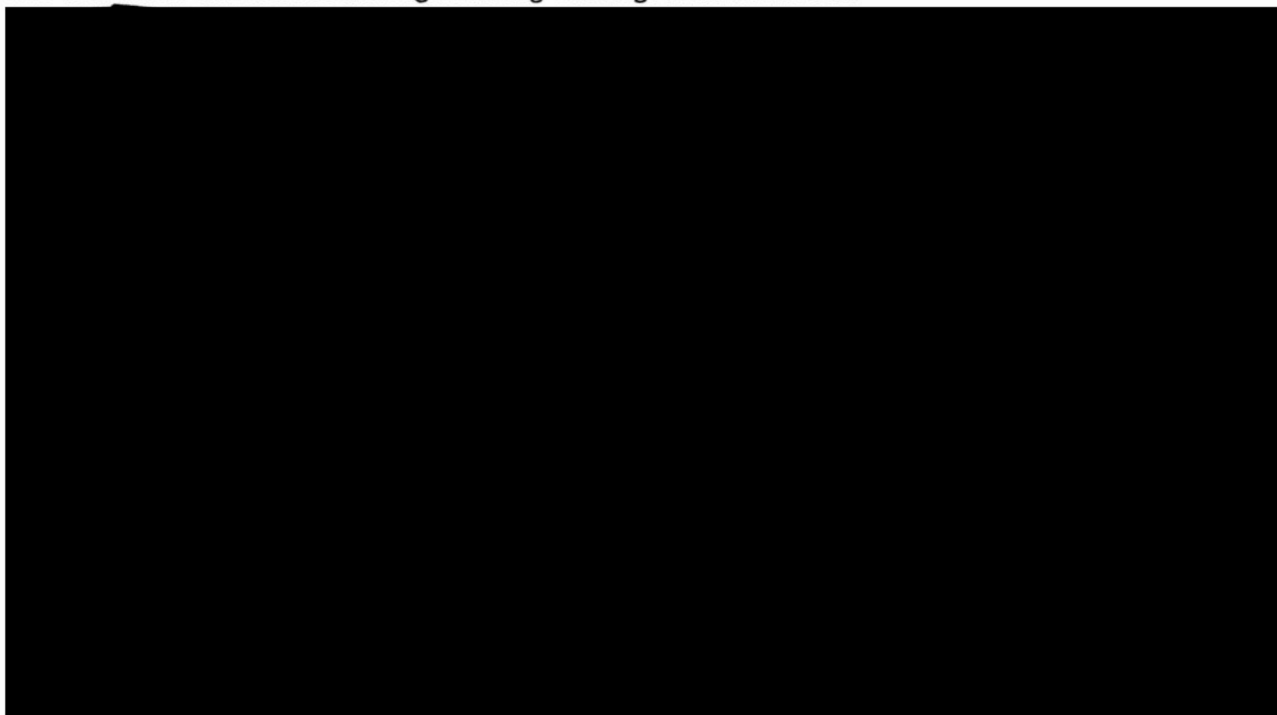
beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt
- die Verkäuferin
- die Käuferin nach Kaufpreiszahlung

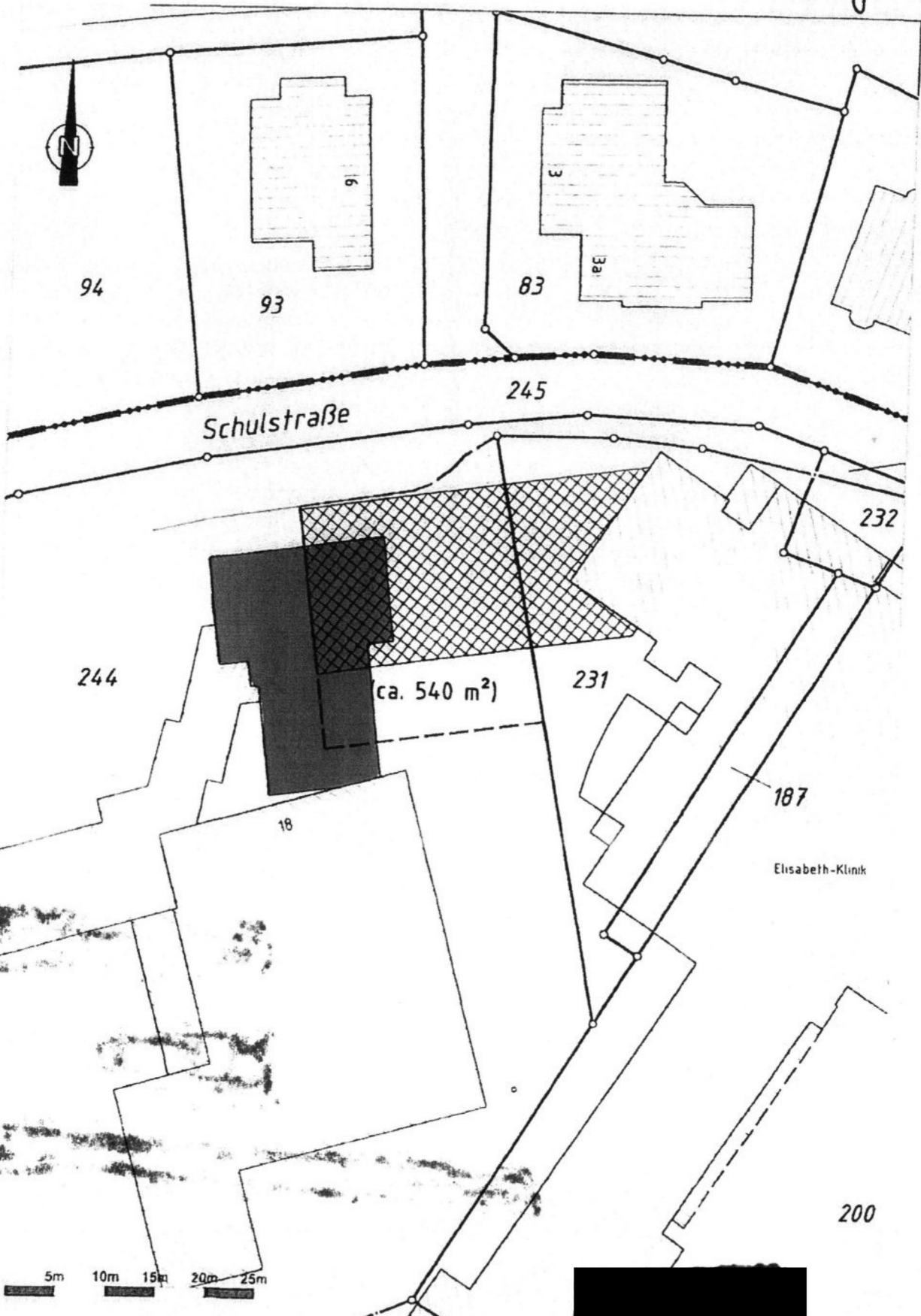
einfache Abschriften:

- die Käuferin
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- der Gutachterausschuss

Diese Niederschrift ist den Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und der Notarin eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Anlage 2



# Anlage 3

245



244

Kurzliner 2-lagig - Länge 10,2m (0,0m-10,2m)  
GFK-Liner als Überdeckung  
der Bruchstelle und Wurzelwuchs.

10,3m BDA - Ende Liner

3,5m BDA - GFK-Inliner wegen Wurzel und Bruchstelle

0,0m BDA - Anfang GFK-Inliner

S1  
Ø 1,00  
1,30

187

3,5m BABA - Rissbildung  
Riss in Längsrichtung 3,0mm 12-12 Uhr

2,8m BCEZCE - Punktuelle Reparatur mit  
partieller Auskleidung Kurzliner aus Laminal Ebede

Kurzliner 2-lagig - Länge 1,0m (1,0m-2,0m)  
1,5m BDA - Vor Sanierung

1,3m BCEZCE - Punktuelle  
Reparatur anderes grabenloses Reparaturverfahren  
Reparatur mit partieller Auskleidungstechnik, GFK-Liner

1,5m BACA - Rohrbruch Bruch 12-12 Uhr

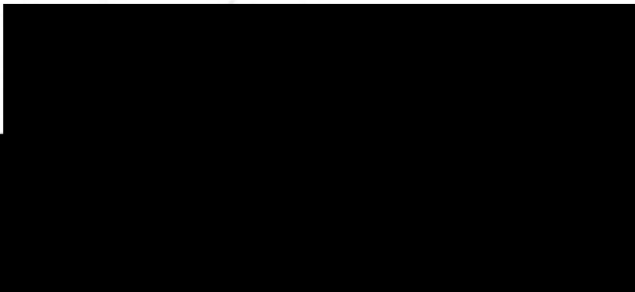
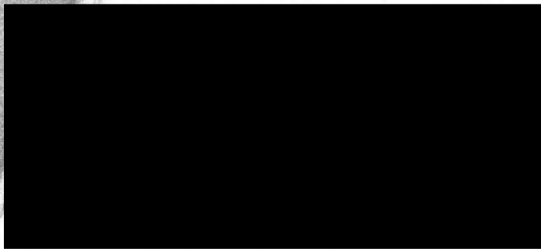
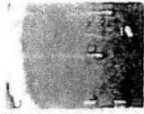
3,3m BACA - Rohrbruch Bruch 12-12 Uhr

8,8m BABA - Rissbildung Riss in Längsrichtung 2,0mm 10-10 Uhr

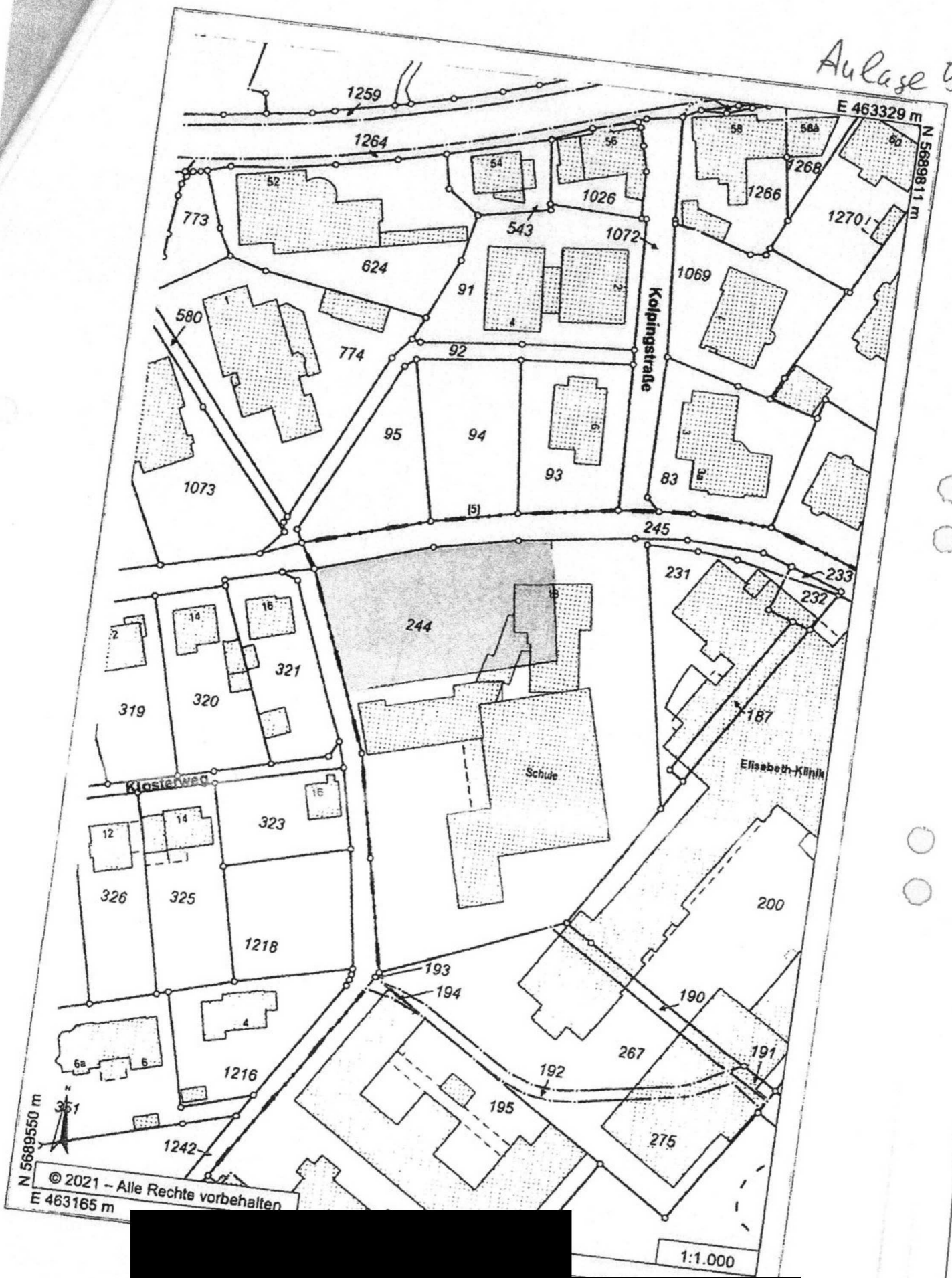
8,8m BABA - Rissbildung Riss in Längsrichtung 4,0mm 2-4 Uhr

RR10 sollte verschlossen werden

**Der Dachauflauf R10 sollte verschlossen werden, alternativ eine neue Falleitung erstellen.  
In der Falleitung RR05 könnte zur Abdichtung ein Kurzliner gesetzt werden.**



Aulase 5



E 463329 m

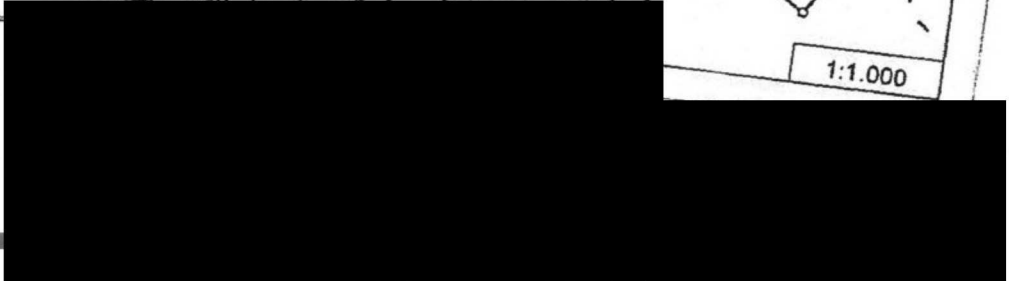
N 5689811 m

N 5689550 m

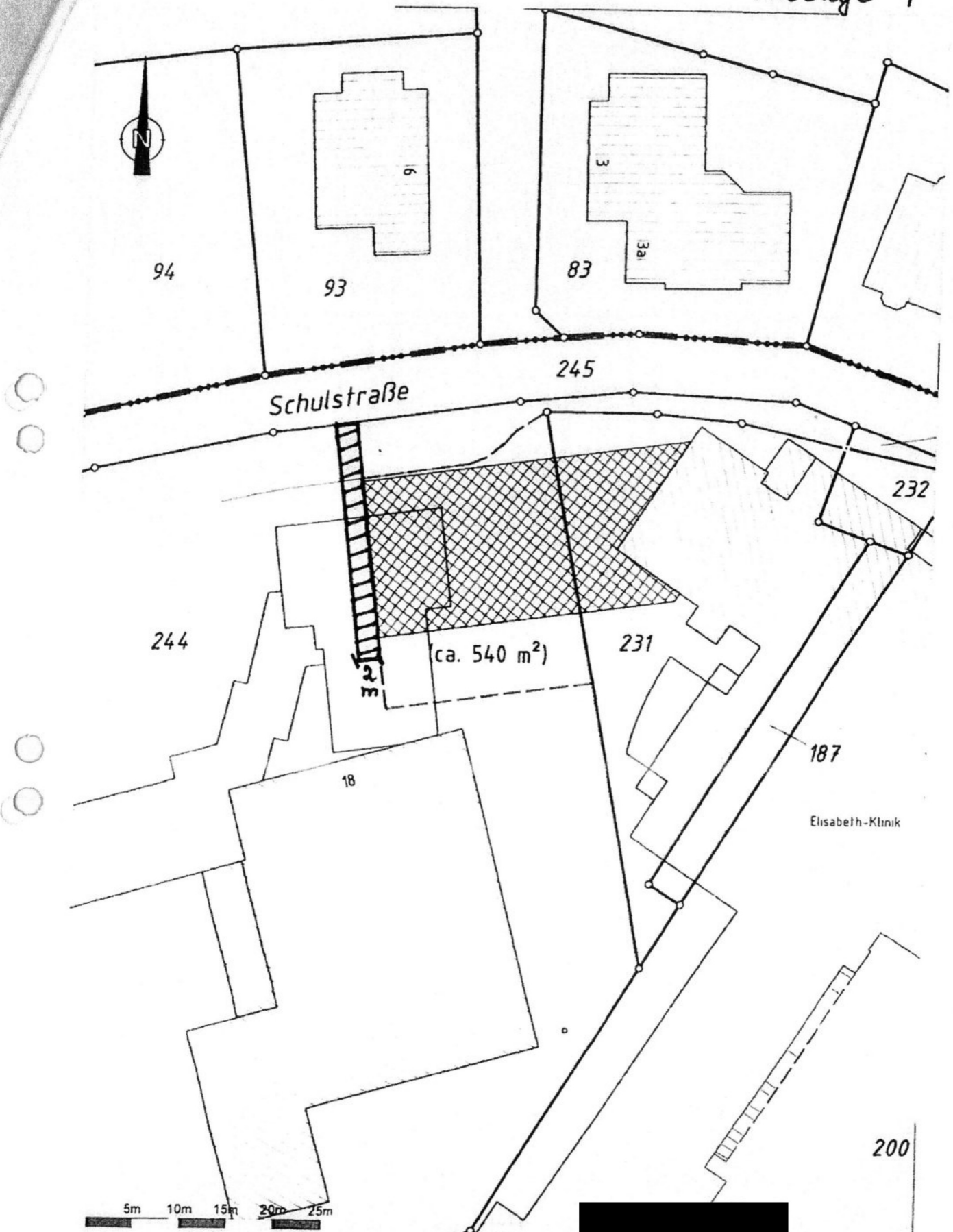
E 463165 m

© 2021 – Alle Rechte vorbehalten

1:1.000



Anlage 4



Diese Fotokopie ist eine einwandfreie und vollständige Wiedergabe  
der mir vorliegenden Urschrift, was ich hiermit beglaubige.

Olsberg, den 24. März 2021



Notarin

11



