

Urkundenverzeichnis-Nummer 1565 /2024 K

Verhandelt zu Mönchengladbach am 26. Juni 2024.

Vor dem unterzeichneten Notar

Dr. MARKUS KESSEL

mit dem Amtssitz in Mönchengladbach-Rheydt

erschieden:

I. als Verkäufer:

1. [REDACTED], geboren am [REDACTED], wohnhaft
in [REDACTED],
2. [REDACTED], geboren am [REDACTED],
wohnhaft in [REDACTED],

II. als Käufer:

Herr Bürgermeister Frank **Gellen**, geboren am
15. November 1965, büroansässig in 41379 Brüggen,
Klosterstraße 38,

hier handelnd für die

Gemeinde Brüggen

- die Gemeinde Brüggen in dieser Urkunde „Käufer“ und „Burgge-
meinde“ genannt -.

dem Notar ausgewiesen durch Vorlage amtlicher Lichtbildausweise.

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass er nach dem Beurkundungsgesetz darauf hinwirken soll, dass jeder an einem Vertrag beteiligte Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Der Verkäufer bestätigt, dass ihm der beabsichtigte Text dieses Vertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung vom amtierenden Notar zur Verfügung gestellt worden ist und er genügend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Alle Beteiligten wünschten ausdrücklich die heutige Beurkundung.

Die Beteiligten, handelnd wie angegeben, erklärten:

Verkäufer und Käufer schließen folgenden

KAUFVERTRAG:

I.

Kaufgegenstand

Der Verkäufer verkauft und überträgt dem dies annehmenden Käufer **zu Alleineigentum** den im Grundbuch des Amtsgerichts Nettetal von

Brüggen Blatt 1207

eingetragenen Grundbesitz:

Gemarkung Brüggen,
 Flur 54 Flurstück 828, Erholungsfläche, Gebäude- und
 Freifläche, Verkehrsfläche,
 Wasserfläche,
 Burgwall 4,
 groß 20.140 m²;

Gemarkung Brüggen-Born
 Flur 54 Flurstück 768, Straße, Burgwall,
 groß 1 m²,

Gemarkung Brüggen-Born
 Flur 54 Flurstück 770 Straße, Burgwall,
 groß 0,1 m²

mit allen aufstehenden Gebäuden und Anlagen,

- nachstehend insgesamt "**Grundbesitz**" genannt -

Als Eigentümer dieses Grundbesitzes steht im Grundbuch der Verkäufer in
 Erbengemeinschaft eingetragen.

Der Grundbesitz ist in Abteilungen II und III wie folgt belastet.

Abteilung II:

lfd. Nr. 15: lastend auf Flurstücken 270, 271 und 828:

Nießbrauch [REDACTED], geboren
 am [REDACTED], löscher bei Todesnachweis,

Die Berechtigte des Rechts Abt. II lfd. Nr. 15 ist verstorben. Es wird die
 Löschung des Rechts Abt. II lfd. Nr. 15 an allen belasteten Flurstücken be-
antragt. Eigentümer der Flurstück 270 und 271 ist ebenfalls der Verkäufer.
 Der Verkäufer verpflichtet sich, dem amtierenden Notar unverzüglich eine

Ausfertigung der Sterbeurkunde der vorgenannten Berechtigten nachzu-reichen.

Abteilung III:

lfd. Nr. 3: lastend auf Flurstücken 768 und 828:

Buchgrundschuld in Höhe von [REDACTED] mit [REDACTED] Jah-reszinsen für [REDACTED]
[REDACTED], geboren am [REDACTED].

Gläubigerin des Rechts Abt. III lfd. Nr. 3 ist die zu I. Ziffer 2. genannte Ver-käuferin, [REDACTED], vorgenannt. [REDACTED]
bewilligt die Löschung des Rechts Abteilung III lfd. Nr. 3 im Grundbuch und an allen etwaigen Mithaftstellen; der Löschung des Rechts Abt. III lfd. Nr. 3 wird von den Beteiligten zugestimmt und die Löschung im Grundbuch be-antragt.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt am 13.07.2023 festgestellt und mit den Erschienenen erörtert. Am heutigen Tage wurde ein elektronischer Aktuali-tätsnachweis gefertigt.

II.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

[REDACTED]

(in Worten: [REDACTED]).

Der Kaufpreis ist innerhalb von zehn Tagen zinslos fällig (Kontogutschrift) und unmittelbar an den Verkäufer durch Überweisung, und zwar

- zu [REDACTED] an [REDACTED] auf deren Konto bei der

[REDACTED],

IBAN: [REDACTED],

oder nach deren Weisung,

- zu [REDACTED] an [REDACTED] auf deren Konto bei der

[REDACTED],

IBAN: [REDACTED],

oder nach deren Weisung,

zu zahlen, nachdem der amtierende Notar den Vertragsbeteiligten schriftlich durch einfachen Brief bestätigt hat, dass

- a) ihm, dem Notar, keine Gründe ersichtlich sind, die der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages entgegenstehen, und ihm, dem Notar, die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vorliegt,
- b) nach erfolgter Löschung der Rechte Abt. II lfd. Nr. 15 und Abt. III lfd. Nr. 3 die am Ende dieser Urkunde bewilligte Vormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen worden ist,
- c) die nachstehend in Abschnitt VI. Ziffer 4. bewilligten Grunddienstbarkeiten zulasten des dort näher bezeichneten Grundbesitzes an der dort jeweils ausbedungenen Rangstelle im Grundbuch eingetragen worden sind,
- d) die in NRW zuständige Behörde das Nichtbestehen eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechtes bescheinigt hat oder die zuständige Bezirksregierung den Verzicht auf die Ausübung bestehender naturschutzrechtlicher Vorkaufsrechte erklärt hat.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und wegen der Zinsen dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde und ermächtigt den Notar, dem Verkäufer jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne besondere Fälligkeitssachweise zu erteilen. Zinsen gelten wegen des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes als ab dem heutigen Tage geschuldet.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Umschreibung aus dieser Urkunde beim Grundbuchamt erst zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises ohne eventuelle Zinsen nachgewiesen ist. Außer dem Verkäufer werden bis dahin beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen nur auszugsweise ohne Auflassung erteilt.

Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

III.

Weitere vertragliche Vereinbarungen

1. Rechte des Käufers bei Mängeln:

Der Grundbesitz wird verkauft mit allen wesentlichen Bestandteilen und allem gesetzlichen Zubehör ohne Gewähr für eine besondere Beschaffenheit oder einen bestimmten Flächeninhalt.

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Von diesem Gewährleistungsausschluss ausgenommen sind allerdings Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der

Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt. Er kauft ihn im gegenwärtigen altersbedingten und gebrauchten Zustand. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zum Besitzübergang sorgfältig zu behandeln und insbesondere unverändert zu belassen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nichts bekannt ist, wonach das Gebäude oder Teile davon ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet oder sonst baurechtswidrig wären.

Etwaige in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen werden mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen schuldrechtlich nur übernommen, soweit hierüber in dieser Urkunde eine Vereinbarung getroffen ist.

Nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen - ebenso Baulasten - werden jedoch übernommen; solche sind dem Verkäufer aber nicht bekannt.

Der Verkäufer garantiert im Übrigen, dass der Grundbesitz frei ist oder freigestellt wird von allen nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben. Solange dies nicht der Fall ist, kann der Käufer Zahlungen auf den Kaufpreis verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist.

Der Verkäufer garantiert, dass weder Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz noch Bindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz besteht.

Für die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung leistet der Verkäufer keine Gewähr.

2. Besitzübergang:

Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus sämtlichen den Grundbesitz betreffenden Sachversicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit dem Ablauf des Tages der erfolgten vollständigen Kaufpreiszahlung.

Derzeitiger Pächter des Kaufgegenstandes ist der Käufer. Das Pachtverhältnis mit dem Käufer endet mit Besitzübergang.

3. Beiträge und Abgaben:

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabenrecht hat der Käufer zu tragen, soweit ein Beitragsbescheid ab dem heutigen Tage zugestellt wird. Dasselbe gilt für die kommunalabgabenrechtliche Kostenerstattung für Hausanschlüsse.

Etwaige Ansprüche auf Rückzahlung von Vorausleistungen oder Erstattungen aufgrund aufgehobener Bescheide werden hiermit an den Käufer abgetreten, ebenso eventuelle Bergschadenersatzansprüche. Sie stehen dem Käufer auch insoweit zu, als sie nicht zur Zahlung der endgültigen Beitragsschuld erforderlich sind; die Beteiligten werden die Abtretung der Gemeinde selbst anzeigen.

IV.

Genehmigungen, Vorkaufs- und Erwerbsrechte

Der Notar hat die Beteiligten auf die zu dieser Urkunde erforderlichen gerichtlichen und behördlichen Genehmigungen hingewiesen, insbesondere auf etwaige Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch, der Landesbauordnung NRW und dem Grundstücksverkehrsgesetz sowie auf etwa beste-

hende Vorkaufs- und Erwerbsrechte nach Baugesetzbuch, dem Denkmalschutzgesetz und dem Landesnaturschutzgesetz.

Alle erforderlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten.

Der Notar soll diese Genehmigungen oder Negativbescheinigungen herbeiführen, den zuständigen Behörden den Vertrag nach seinem Ermessen unter Übersendung einer vollständigen Abschrift zur Erklärung über die Ausübung etwa bestehender Vorkaufs- und Erwerbsrechte mitteilen und Verzichtserklärungen entgegennehmen.

Wird ein Vorkaufs- oder Erwerbsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

Im Übrigen sollen alle Genehmigungen und Erklärungen mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden.

Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilt oder wird ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so steht den dadurch belasteten Beteiligten ein Rücktrittsrecht zu innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der ersten Entscheidung der Verwaltungsbehörde.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt.

V.

Allgemeine Hinweise

Der Steuerbehörde gegenüber haften Verkäufer und Käufer für die den Grundbesitz betreffenden Steuern und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner insoweit, als die Steuergesetze dies vorschreiben. Der jeweilige Eigentümer haftet unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen für öffentliche Abgaben. Die Veräußerung von Grundbesitz kann Einkommensteuer auslösen.

Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.

Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch über; bis dahin können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden; vor der Umschreibung müssen alle erforderlichen Genehmigungen, die Erklärungen der zuständigen Behörden, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird beziehungsweise nicht besteht, und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.

Der Anspruch auf Eigentumsübertragung kann durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden.

Der Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, inwieweit diese Vormerkung nach ihrem grundbuchmäßigen Rang die Rechte des Käufers sichern kann, insbesondere im Hinblick auf etwa bestehende Belastungen.

VI.

Grundbuchliche Durchführung

1. Auflassung:

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem unter Teil I. dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

Sie bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

2. Vormerkung:

Die Beteiligten bewilligen und beantragen zugunsten des Käufers und zu Lasten des verkauften Grundbesitzes die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung und zugleich deren Löschung nur für den Fall, dass der Grundbesitz lediglich mit vom Käufer selbst bestellten oder etwa von ihm in dieser Urkunde übernommenen Rechten umgeschrieben wird.

3. Antragsermächtigung:

Alle Anträge aus dieser Urkunde sollen nur nach Bestimmung des Notars Dr. Markus Kessel in Mönchengladbach-Rheydt, dessen Amtsnachfolger oder Vertreter im Amt gestellt werden. Sie sind berechtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und insbesondere die Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise wieder zurückzuziehen und durch Eigenurkunde Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung der Urkunde erforderlich sein sollte.

4. Einräumung von Grunddienstbarkeiten und schuldrechtliche Vereinbarungen:

1. [REDACTED], eingangs genannt, ist ferner Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Nettetal von

Brüggen Blatt 3378

eingetragenen Grundbesitzes:

Gemarkung Brüggen,
 Flur 54 Flurstück 748, Gebäude- und Freifläche,
 An der Burg,
 groß 0,35 Ar,
 Straße
 An der Burg,
 groß 2,27 Ar,

Flur 54 Flurstück 827, Erholungsfläche, Gebäude- und
 Freifläche, Wasserfläche,
 Burgwall 2, 2a,
 groß 22,62 Ar.

- a) Zulasten des vorbezeichneten Grundbesitzes

Gemarkung Brüggen,
 Flur 54 Flurstück 827,
 - dienender Grundbesitz –

wird dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundbesitzes

Gemarkung Brüggen,
Flur 54 Flurstück 828,
- herrschender Grundbesitz –

das Recht eingeräumt den dienenden Grundbesitz zum Verlegen von Ver- und Versorgungsleitungen aller Art mitzubutzen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit samt Nebenrechten auf dem dienenden Grundbesitz ist auf den im anliegenden Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichneten Ausübungsbereich beschränkt. Der Plan ist wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde und auf ihn wird verwiesen. Er wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Als dinglicher Inhalt dieser Grunddienstbarkeit wird hiermit festgelegt, dass der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes die Verpflichtung zur Verkehrssicherung sowie die Verpflichtung zur Vornahme der Instandsetzung und Instandhaltung und ggfls. Erneuerung der Leitungen und die damit zusammenhängenden Kosten zu tragen hat.

Mit schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstückes die Kosten zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zu tragen hat, mit Ausnahme solcher Kosten der Leitungsverlegung, die ausschließlich für die Ver- und Versorgung des dienenden Grundstückes entstehen.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des vorstehend aufgeführten herrschenden Grundbesitzes und zulasten des vorstehend bezeichneten dienenden

Grundbesitzes mit vorstehendem Inhalt wird hiermit bewilligt und beantragt.

Der Jahreswert der Grunddienstbarkeit wird mit EUR [REDACTED] angegeben.

Der Grunddienstbarkeit dürfen in Abteilung II des Grundbuches nicht beeinträchtigende Rechte im Range vorgehen. Gegenüber Rechten in Abteilung III soll die Grunddienstbarkeit die erste Rangstelle erhalten. Es kann jedoch zunächst auch rangbereite Eintragung erfolgen.

b) Zulasten des vorbezeichneten Grundbesitzes

Gemarkung Brüggen,
Flur 54 Flurstück 748,

- Flurstück 748 „dienender Grundbesitz“ –

wird dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundbesitzes

Gemarkung Brüggen,
Flur 54 Flurstück 828,
- herrschender Grundbesitz –

das Recht eingeräumt den dienenden Grundbesitz zum Gehen und zum Schieben sowie zum Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art mitzubenutzen.

Die Ausübung der Dienstbarkeit samt Nebenrechten auf dem dienenden Grundbesitz ist auf den im anliegenden Lageplan mit den Buchstaben E-F-G-H-E gekennzeichneten Ausübungsbereich beschränkt. Der Plan ist wesentlicher Bestandteil dieser

Urkunde und auf ihn wird verwiesen. Er wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Als dinglicher Inhalt dieser Grunddienstbarkeit wird hiermit festgelegt, dass der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes die Verpflichtung zur Verkehrssicherung sowie die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung und ggfls. Erneuerung des Wegebereiches zu tragen hat.

Mit schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstückes die Kosten zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu tragen hat, mit Ausnahme solcher Kosten der Leitungsverlegung, die ausschließlich für die Ver- und Entsorgung des dienenden Grundstückes entstehen.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des vorstehend aufgeführten herrschenden Grundbesitzes und zulasten des vorstehend bezeichneten dienenden Grundbesitzes mit vorstehendem Inhalt wird hiermit bewilligt und beantragt.

Der Jahreswert der Grunddienstbarkeit wird mit EUR [REDACTED] angegeben.

Der Grunddienstbarkeit dürfen in Abteilung II des Grundbuches nicht beeinträchtigende Rechte im Range vorgehen. Gegenüber Rechten in Abteilung III soll die Grunddienstbarkeit die erste Rangstelle erhalten. Es kann jedoch zunächst auch rangbereite Eintragung erfolgen.

Allen erforderlichen Löschungen und/oder Rangänderungen hinsichtlich der beiden vorstehend bewilligten Grunddienstbarkeiten wird zugestimmt und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch beantragt. [REDACTED] und [REDACTED], jeweils eingangs genannt, bewilligen als Rechtsnachfolger des Berechtigten der Vormerkung Abteilung II lfd. Nr. 2 die Löschung dieses Rechts unter Bezugnahme auf die Nachlassakten – 8 VI 254/13 – des Amtsgerichts Nettel.

2. Die Burggemeinde verpflichtet sich, notwendige Bauarbeiten zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur auf den in diesem Vertrag festgelegten Grunddienstbarkeitsflächen gemäß vorstehender Ziffer 1. durchzuführen, soweit dies technisch möglich und für die Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist. Sie ist verpflichtet, während aller Bauarbeiten einen ungehinderten Zugang zu den gewerblichen Nutzungen auf der Parzelle 827 (Burgwall 2 und 2a) freizuhalten und Nutzungseinschränkungen zu vermeiden bzw. auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen. Weiter verpflichtet sich die Burggemeinde, die Eigentümer frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zu informieren, um eventuell drohende Miet- bzw. Pachtminderungsansprüche Dritter einschätzen und abwenden zu können.“
3. Ausübung Gastronomie in der Burg

Bis zum 31.12.2035 wird der Burggemeinde Brüggen ein regelmäßiger gastronomischer Betrieb sowie bauliche Veränderungen, die der Einrichtung einer Gaststätte nach Gaststättenbauverordnung entsprechen, nicht gestattet. Eine Nutzung der Burg im Rahmen von eventbezogener Gastronomie sowie die Bewirtung von Gästen zu besonderen Anlässen, durch z.B. einen Caterer, wird der Burggemeinde Brüggen in diesem Zeitraum gestattet.

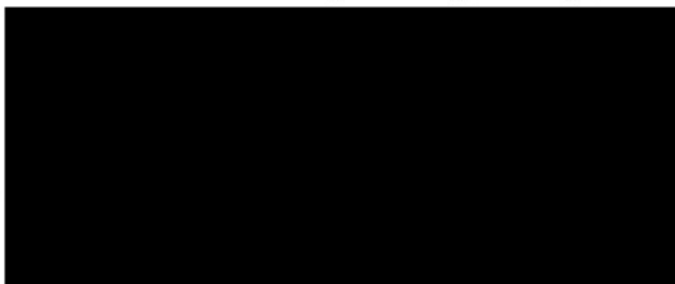
VII.

Gebühren und Steuern

Sämtliche - soweit nachstehend nicht etwas anderes bestimmt ist - mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten einschließlich der Kosten und Gebühren der erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Grunderwerbsteuer nebst Zuschlägen trägt der Käufer.

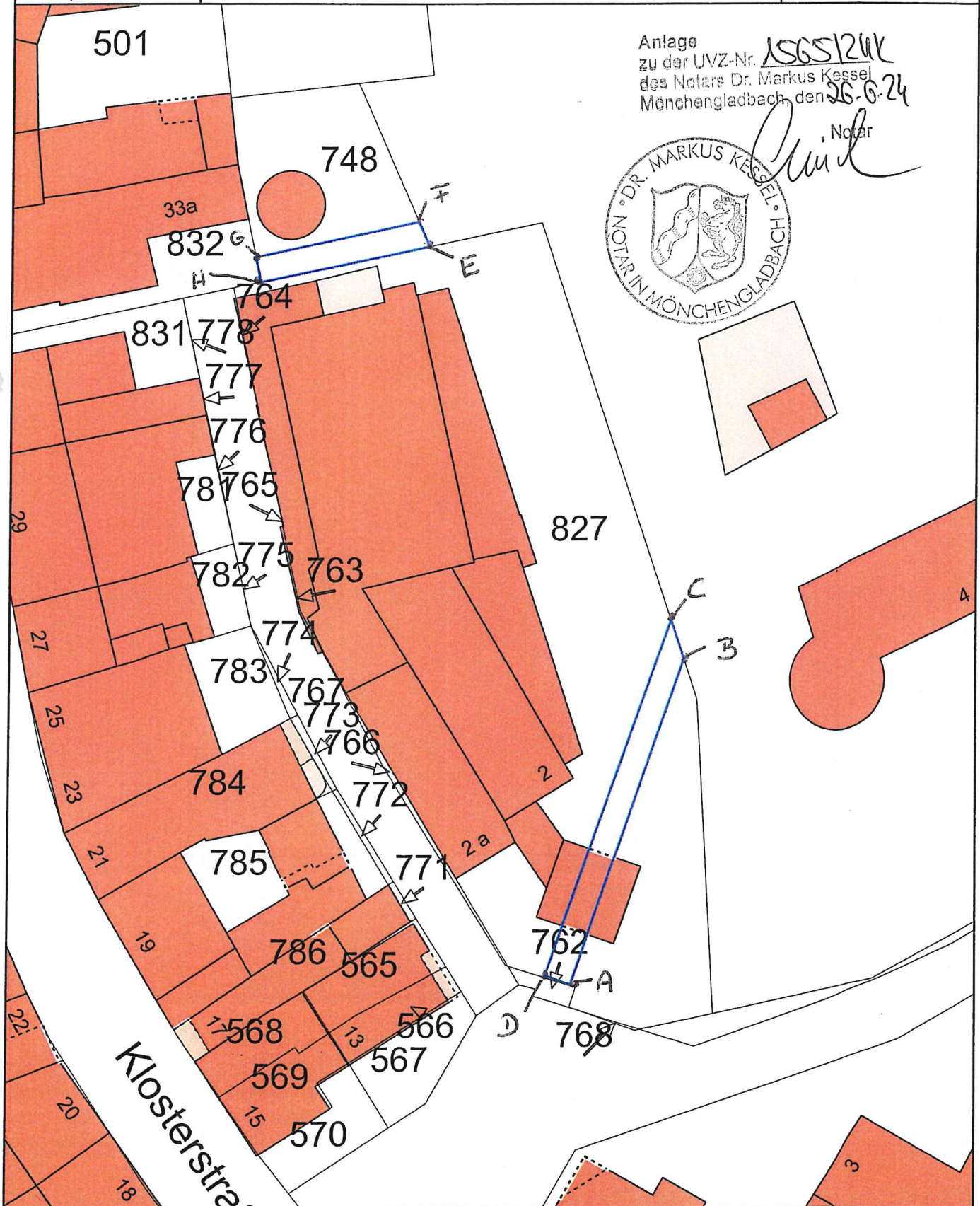
Die Löschungskosten bezüglich des veräußerten Grundbesitzes sowie im Zusammenhang mit der Eintragung der Grunddienstbarkeiten trägt der Verkäufer.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, der als Anlage beigefügte Lageplan zur Durchsicht vorgelegt; sodann wurde die Niederschrift nebst Lageplan von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



FL Gell
Anwalt Notar

Anlage
zu der UVZ-Nr. 1565124K
des Notars Dr. Markus Kessel
Mönchengladbach, den 26.6.24
, Notar



Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 m
1cm = 5 m

