



Verhandelt

zu Bad Segeberg am 2020

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. Rainer Krehl

im Bezirke des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes
mit dem Amtssitz in 23795 Bad Segeberg,
Oldesloer Straße 1,

erschieden heute:

1. Herr Bastian Wortmeier, geb. am 30.08.1977
wohnhaft Segeberger Str. 22, 23826 Bark,

2.

3.

wohnhaft

- zu 1. persönlich bekannt,

zu 2. und zu 3. ausgewiesen durch amtlichen Personalausweis -.

Die Erschienenen erklärten auf Befragen, dass weder der beurkundende Notar noch einer seiner Sozien in einer Angelegenheit, die Gegenstand der Beurkundung ist, außerhalb ihrer Amtstätigkeit tätig waren oder sind.

Der Erschienene zu 1) erklärte, die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als Bürgermeister und damit gesetzlicher Vertreter für die

Gemeinde Bark

abzugeben.

Die Erschienenen zu 2) und zu 3) bestätigen, dass ihnen gem. § 17 Abs. 2 a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages durch den amtierenden Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notar auseinander zu setzen.

Sodann erklärten die Erschienenen bei gleichzeitiger Anwesenheit zu meinem Protokoll folgenden

Grundstückskaufvertrag

Inhaltsübersicht:

- § 1 Grundbuch- und Sachstand
- § 2 Veräußerung
- § 3 Kaufpreis und Fälligkeit
- § 4 Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht
- § 5 Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang
- § 6 Erschließung
- § 7 Haftung für Schäden und Sicherheitsleistung
- § 8 Rechte der Käufer bei Sach- und Rechtsmängeln
- § 9 Nutzungsbindung und Bauverpflichtung
- § 10 Grundbucherklärungen
- § 11 Aufgaben des Notars, Hinweise und Belehrungen
- § 12 Vollmachten für Mitarbeiterinnen des Notars
- § 13 Kosten und Abschriften

§ 1

Grundbuch - und Sachstand

1. Die Gemeinde Bark ist Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

Flurstück
Flur
Gemarkung Bark.

eingetragen im Grundbuch von Bark Blatt .

Das Grundstück ist unbebaut.

2. Der Grundbesitz ist nach einem am gefertigten Grundbuchauszug und der Erklärung der Gemeinde Bark wie folgt belastet:

Abt. II:

Nr. 1 Geh- und Fahrrecht

§ 2

Veräußerung

1. Die Gemeinde Bark

- nachstehend als **Verkäuferin** bezeichnet -

verkauft an

1.

2.

- je zur ideellen Hälfte -

- nachstehend "**Käufer**" genannt -

von dem in § 1 benannten Grundstück eine noch abzuvermessende Teilfläche in Höhe von ca. ?? qm. Die Lage und Gestalt der veräußerten Teilfläche ergibt sich aus dem dieser Urkunde als **Anlage** angeschlossenen Lageplan, auf dem sie rot umrandet mit der Ziffer 1 gekennzeichnet ist; auf diesen wird verwiesen. Der Lageplan wurde den Erschienenen zur Einsicht vorgelegt und von diesen genehmigt. Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB der Verkäuferin zu. Diese Fläche wird nachstehend auch als **Kaufgegenstand** bezeichnet.

Das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt das endgültige Ausmaß der verkauften Teilflächen.

Die Vermessung ist noch nicht durchgeführt worden. Diese wird die Verkäuferin in Auftrag geben. Die Kosten der Vermessung tragen die Käufer.

2. Der Kaufgegenstand ist Teil des eines Baugebietes, das sich im Bereich des B-Planes ?? der Gemeinde Bark " " befindet.

Den Käufern ist bekannt, dass eine Bebauung des Kaufgegenstandes nur nach Maßgabe der Bestimmungen des Bebauungsplanes möglich ist. Ihnen wurde dringend empfohlen, dem Bebauungsplan einzusehen.

3. Wechselseitige Grunddienstbarkeiten, etwa zur Absicherung von Zu- oder Überfahrtsrechten werden, soweit erforderlich, nach Angabe der Beteiligten in dieser Urkunde vereinbart.

§ 3

Kaufpreis und Fälligkeit

1. Der Kaufpreis für den in § 2 beschriebenen Kaufgegenstand beträgt ??,- € pro qm

somit vorläufig

??,00 €

(In Worten: 00/100Euro)

Ergibt die Vermessung ein Mehr- oder Mindermaß gegenüber der in § 2 Ziff. 1 angenommenen Größe des Kaufgegenstandes, ist das Mehr- oder Mindermaß unter Zugrundelegung eines qm-Preises von € ??,00 für die jeweilige Fläche des Kaufgegenstandes im Verhältnis der Parteien durch direkte Nach- bzw. Rückzahlung binnen eines Monats nach Vorliegen des Messungsergebnisses, jedoch nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises auszugleichen.

2. Der vorläufige Kaufpreis ist fällig am .

Die Käufer wurden darauf hingewiesen, dass zu ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch bestellt und die Eintragung dieser Vormerkung als Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises vereinbart werden kann. Weiterhin wurden sie auf die Sicherungsfunktion einer solchen Vormerkung hingewiesen. Da es sich bei der Verkäuferin um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, verzichteten die Käufer darauf, die Eintra-

gung einer Auflassungsvormerkung als Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises zu vereinbaren.

3. Der Kaufpreis ist zu zahlen an die Amtskasse Leezen auf folgendes Konto:

DE
bei

4. Zahlen die Käufer bei Fälligkeit nicht, kommen sie auch ohne Mahnung in Verzug. Die Beteiligten sind darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 %-Punkte über dem Basiszinssatz beträgt und sich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres verändern kann.
5. Wegen des vorgenannten Kaufpreises unterwerfen sich die Käufer hiermit - als Gesamtschuldner - gegenüber der Verkäuferin der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen und ermächtigen den beurkundenden Notar, der Verkäuferin jederzeit auf ihre, der Käufer, Kosten eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen bedarf, nachdem den Käufern rechtliches Gehör mit einer Frist von 10 Tagen gewährt worden ist. In dieser Frist haben die Käufer die Möglichkeit, eine etwa unterbliebene Zahlung nachzuholen oder eine Fehlleitung des Kaufpreises aufzuklären.
6. Der Notar soll die Erklärungen zum Eigentumsübergang dem Grundbuchamt erst vorlegen, wenn die Verkäuferin ihm schriftlich mitgeteilt hat oder gleichwertig nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Eine frühere Vorlage ist nur gemäß schriftlicher Mitteilung der Verkäuferin gestattet. Bis dahin sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur ohne Anlage zu erteilen.

§ 4

Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

1. Um den Käufern die Finanzierung des Kaufpreises und eine Bebauung des Grundstücks zu erleichtern, verpflichtet sich die Verkäuferin, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden bis zu einem Betrag in Höhe von € nebst 18 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % zugunsten deutscher Geldinstitute oder deutscher Versicherungen als derzeitige Eigentümerin mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten

oder behalten, als Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Käufer geleistet worden sind. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- oder Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab Eigentumsumschreibung gelten sie für und gegen die Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Der Kaufpreis ist zu zahlen auf das folgende Konto der Amtskasse Leezen

DE18 2305 1030 0000 470120
bei der Sparkasse Südholstein

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Die Käufer verpflichten sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf die Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf die Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

e) Freigabe der Restfläche

Das Kreditinstitut verpflichtet sich, nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses die nicht an die Darlehensnehmer verkaufte Restfläche freizugeben.

2. Die Verkäuferin erteilt hiermit den Käufern Vollmacht, sie bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese

V o l l m a c h t

gilt nur, wenn die Grundschuldbestellung durch den beurkundenden Notar oder seine Sozianen beurkundet oder entworfen wird und in der Bestellsurkunde die vorstehend unter a), b), c), d) und e) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

§ 5

Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

1. Der Besitz geht Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung auf die Käufer über. Mit der Besitzübergabe gehen der Besitz, Rechte und Nutzungen, Lasten, Pflichten sowie Gefahr einer zufälligen Verschlechterung und eines zufälligen Unterganges des Vertragsgegenstandes auf die Käufer über.
2. Vom Tage der Besitzübergabe an haben die Käufer der Verkäuferin Schadensersatzansprüche Dritter, die gegen die Verkäuferin in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Kaufgegenstandes bis zur Eigentumsumschreibung auf die Käufer hergeleitet werden könnten, von der Hand zu halten.

§ 6

Erschließung

1. Das Kaufgrundstück wird als erschlossenes Grundstück verkauft. Die Erschließung umfasst:
 - a) die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB.
 - b) die Anlagen zur Grundstücksentwässerung (Schmutzwasserkanalisation), und zwar einschließlich der Anschlussleitungen von den Hauptleitungen bis unmittelbar hinter die Grundstücksgrenze sowie die Herstellung der Übergabeschächte. Die Höhenregulierung der Schachtdeckel ist Sache der Käufer. Die Übergabeschächte sind von jeglicher Be- und Überbauung freizuhalten. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Herstellung der Hausanschlussleitungen nicht Gegenstand der Erschließung ist.

Die Erschließung wird voraussichtlich bis ?? erfolgt sein.

Den Käufern liegt der Erschließungsplan vor. Sie verpflichten sich, diesen bei der Bebauung des Kaufgegenstandes zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Positionierung der Grundstückszufahrten. Weiterhin werden sie die Lagen der geplanten Sickermulden, Bauinseln, Parkflächen Straßenleuchten und Verkehrszeichen für den späteren Straßenausbau - zur Zeit besteht eine Baustraße - beachten. Diese Positionen können nicht verändert werden.

2. Im vorgelagerten Ortsnetz verlaufen die Leitungen für Strom, Gas und Wasser. Der Anschluss an das Ortsnetz und das Herstellen aller Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen auf dem Kaufgegenstand geht zu Lasten der Käufer. Eventuell noch fällige Baukostenzuschüsse für Strom, Gas und Telekommunikation, die über die in Ziff. 3 genannten Baukostenzuschüsse hinausgehen, tragen die Käufer.

3. In dem Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Erschließung des Grundstückes im Sinne des § 127 Baugesetzbuch. Ebenso sind durch den Kaufpreis abgegolten die Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung.

Zwischen der Gemeinde und den Käufern wird vereinbart, dass der Erschließungsbeitrag für die Straße für das Vertragsgrundstück in der eingangs genannten Größe gem. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB abgelöst wird. Gemäß der durch die Gemeinde in Übereinstimmung mit den Ablösungsbestimmungen erstellten Abrechnung errechnet sich ein Ablösebetrag i.H.v. ?? €/qm Grundstücksfläche. Hierdurch sind zugleich abgegolten die Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser. Dieser Betrag ist zusammen mit dem Kaufpreis an die Gemeinde zu entrichten, wobei dieser Betrag in dem ausgewiesenen Kaufpreis bereits enthalten ist. Die Ablösungswirkung tritt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen erst mit Zahlung dieses Betrags ein.

Der Notar hat auf die Voraussetzungen einer Ablösungsvereinbarung und die sich aus dem Fehlen einer höchstrichterlichen Rechtsprechung für die in dieser Urkunde geregelte Fallgestaltung einer Ablösungsvereinbarung mit dem künftigen Eigentümer ergehende Unsicherheit hingewiesen. Die Beteiligten wissen, dass bei Wirksamkeit der Ablösungsvereinbarung Nachforderungen der Gemeinde und Rückforderungen seitens des Grundstückseigentümers hinsichtlich des im Ablösungsvertrag vereinbarten Tatbestands ausgeschlossen sind. Sollten sich nach Abschluss des Ablösungsvertrags Veränderungen ergeben, insb. hinsichtlich der Grundstücksgröße, bleiben die diesbezüglichen gesetzlichen und satzungsmäßigen Rechte und Pflichten der Gemeinde zur Beitragserhebung hiervon unberührt. Unberührt bleiben ferner die Rechte der Gemeinde zur Beitragserhebung aufgrund anderer abgabenrechtlicher Vorschriften.

Sollte die Ablösung, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, ist der vorgenannte Betrag als Vorauszahlung auf die sodann bescheidsmäßig zu erhebenden Erschließungsbeiträge und Anschlussbeiträge für die vorbezeichnete Erschließungsanlage zu behandeln. In diesem Fall erfolgt die endgültige Abrechnung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und gemeindlichen Satzungen. Die Vorauszahlung ist in diesem Fall mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn das Eigentum zwischenzeitlich gewechselt hat.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Kaufgegenstand zu versickern/zu verrieseln, also durch die Käufer auf dem Kaufgegenstand selbst zu beseitigen.

4. Die gesamte innere Erschließung des Kaufgegenstandes ist Sache der Käufer auf ihre Kosten.

5. Die Käufer sind verpflichtet, auf dem Kaufgegenstand die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung und Unterhaltung von Verteilerkästen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art zu gestatten, soweit derartige Einrichtungen für die Baureifmachung und Bebauung der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes 5 der Gemeinde Todesfelde "Südlich der westlichen Dorfstraße und westlich der Straße Friedrichshöh" erforderlich sind. Die Käufer sind berechtigt, die Gestattung davon abhängig zu machen, dass die Bebauung des Kaufgegenstandes nicht beeinträchtigt wird und der vorherige Zustand des Kaufgegenstandes nach Herstellung der Anlagen wieder hergestellt wird. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind die Käufer verpflichtet, auf Verlangen der Verkäuferin oder der Ver- und Entsorgungsträger für diese Maßnahmen nachrangige Dienstbarkeiten oder Baulasten zur Eintragung zu bringen.
6. Die Käufer verpflichten sich, den Kaufgegenstand während evt. notwendig werdender Erschließungsarbeiten jederzeit zugänglich zu machen. Die Verkäuferin ist berechtigt, den Kaufgegenstand während der Erschließungsarbeiten zu befahren oder befahren zu lassen und zur Ablagerung von Boden zu nutzen, soweit das Bauvorhaben der Käufer nicht beeinträchtigt wird. Etwaiger auf dem Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Übergabe gelagerter Boden bleibt Eigentum der Verkäuferin.
7. Die Käufer verpflichten sich hiermit gegenüber der Verkäuferin, dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr zum Kaufgegenstand über Zufahrten verläuft, die durch Bohlen oder andere geeignete Maßnahmen so gesichert sind, dass Schäden an den Erschließungsanlagen nicht entstehen können. Für dennoch entstehende Schäden an den Erschließungsanlagen im Bereich des Kaufgegenstandes haften die Käufer. Sie haben durch die Verkäuferin festgestellte Schäden innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
8. Treten durch den Baubetrieb der Käufer Verunreinigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung nach § 46 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein von den Käufern unverzüglich auf ihre Kosten bzw. durch von ihnen Beauftragte vorzunehmen.
9. Die Käufer sind verpflichtet, die für ihr Bauvorhaben benötigten Materialien und den Bodenaushub ausschließlich auf dem Kaufgrundstück zu lagern. Die Lagerung auf den Erschließungsanlagen und sonstigen öffentlichen Flächen oder auf den benachbarten Grundstücken ist nicht zulässig.

§ 7

Haftung für Schäden und Sicherheitsleistung

1. Für Schäden an den Erschließungsanlagen im Bereich des Kaufgrundstückes anlässlich der Bebauung haften die Käufer. Sie sind verpflichtet, solche Schäden unverzüglich nach Feststellung auf ihre Kosten fachgerecht zu beseitigen.
2. Als Sicherheitsleistung für derartige Schäden zahlen die Käufer an die Verkäuferin einen Betrag in Höhe von € 1.000,--. Dieser Betrag ist gemeinsam mit dem Kaufpreis fällig und auf das in diesem Vertrag benannte Konto der Verkäuferin zu zahlen. Dieser Betrag wird zinsfrei durch die Verkäuferin erstattet, wenn die Baumaßnahme der Käufer abgeschlossen und keine Schäden aufgetreten sind, für die die Käufer gem. Ziff. 1 haften.

Die Sicherheitsleistung stellt keine Beschränkung der Höhe möglicher Schadensersatzansprüche dar.

§ 8

Rechte der Käufer bei Sach- und Rechtsmängeln

1. Die Rechte der Käufer wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Verkäuferin versichert, dass ihr wesentliche Mängel des Grundstücks nicht bekannt sind.

Das Grundstück wird in seiner natürlichen Lage, mit dem vorhanden Gefälle, verkauft. Unwesentliche Änderungen zwischen dem jetzigen und dem erschlossenen Zustand können sich infolge des Straßen- und Kanalbaus ergeben und stellen keinen Mangel dar.

2. Die Verkäuferin ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen.

Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden von den Käufern übernommen; solche sind der Verkäuferin nicht bekannt. Die Verkäuferin versichert, dass sie Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

§ 9

Nutzungsbindung und Bauverpflichtung

Die heutige Veräußerung erfolgt in Durchführung der Vergabe von Wohnbaugrundstücken durch die Verkäuferin in dem Baugebiet. Die Verkäuferin will durch die Zurverfügungstellung von preisgünstigen Baugrundstücken den Wohnbedarf der Bevölkerung in der Gemeinde abdecken.

Die Käufer verpflichten sich zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zu folgendem:

1. Regelungen zur Bau- und Nutzungspflicht

- a) Der Kaufgegenstand muss innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab heute mit einem Wohngebäude entsprechend den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften bezugsfertig errichtet werden.
- b) Das Gebäude muss durch die Käufer als Erstwohnsitz selbst genutzt werden, wobei zulässig ist die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer oder Büro, ebenso die Fremdvermietung zu Wohnzwecken, solange die Wohnnutzung zu eigenen Zwecken, bemessen nach den betroffenen beheizten Flächen, überwiegt.
- c) Die Eigennutzung muss 5 Jahre ab Einzug tragen. Nur aus zwingenden, detailliert darzulegenden Gründen kann abgewichen werden und auch erst dann, nachdem ein zustimmender Beschluss des Gemeinderates ergangen ist.
- d) Den Kaufgegenstand während der Errichtung und der anschließenden 5-Jahres-Phase ab Bezugsfertigkeit nicht an Dritte zu veräußern; als Dritter gilt nicht der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner bzw. Abkömmling, sofern dieser die Eigennutzungspflicht auf die Restdauer übernimmt. Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Objekts auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Bestellung eines Erbbaurechts, Einräumung schuldrechtlicher Nutzungsrechte, Nießbrauchsrechte etc., sowie die Einräumung mehrheitlicher Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.

2. Wiederkaufsrecht, Ausübungsbedingungen

Die Käufer räumen hiermit der Verkäuferin am Vertragsobjekt ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht nach den §§ 456 BGB ff ein. Dieses kann nach pflichtgemäßem Ermessen ausgeübt werden von der Verkäuferin

- a) Das Gebäude nicht innerhalb von 3 Jahren ab heute bezugsfertig fertiggestellt ist;
- b) wenn das Gebäude nicht 5 Jahre ab bauordnungsrechtliche Anzeige des Nutzungsbegins selbst genutzt wird bzw. die zunächst begonnene Eigennutzung in diesem Sinne vor Ablauf der Selbstnutzungsfrist von 5 Jahren beendet wird; die unentgeltliche Mitnutzung durch unmittelbare Familienangehörige ist zulässig;
- c) wenn gegen die Käufer das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, sowie wenn gegen die Käufer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung betrieben wird, es sei denn, die Beschlagnahme des Grundstücks wird binnen 3 Monaten, längstens bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts, wieder aufgehoben. Dieser Grund gilt erfüllt, wenn die Voraussetzungen bei einem der Käufer vorliegen.

Erfüllen die Käufer diese Bauverpflichtung schuldhaft nicht termingerecht oder verstossen sie gegen das Veräußerungsverbot, ist die Verkäuferin zum

Wiederkauf

der Vertragsfläche berechtigt.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist an keine Frist gebunden und daher so lange möglich, als der Wiederkaufsgrund nicht weggefallen ist.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufs ist das Grundstück an die Verkäuferin oder an durch diese benannte, übernahmewillige Dritte zu übertragen.

3. Wiederkaufspreis, Kosten

Als Wiederkaufspreis gilt der Betrag, den die heutigen Käufer für die Vertragsfläche entrichtet hat, zuzüglich nachgewiesener entrichteter Erschließungsbeiträge und Anschlussgebühren. Investitionen der Käufer sind zum Zeitwert auszugleichen, soweit nicht die Verkäuferin einen Rückbau verlangen kann. Die Beträge sind nicht zu verzinsen.

Die im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes für die Rückabwicklung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern haben die heutigen Käufer zu tragen. Die Verkäuferin ist berechtigt, derartige Beträge bei der Rückzahlung des Kaufpreises einzubehalten. Weiterhin ist sie berechtigt, von dem zurückzuzahlenden Kaufpreis die Kosten des Rückbaus einzubehalten. Sollten die Käufer nicht binnen einer Frist von 8 Wochen nach schriftlicher Aufforderung der Verkäuferin den Rückbau durchgeführt haben, ist die Verkäuferin berechtigt, auf Kosten der Käufer den Rückbau zu veranlassen und die hierdurch entstehenden Kosten mit dem

zurückzuzahlenden Kaufpreis zu verrechnen.

Sollte das Gebäude noch nicht bezugsfertig errichtet sein, sind die Käufer ist auf Verlangen der Verkäuferin verpflichtet, sämtliche aufstehenden Gebäude und Gebäudeteile einschließlich der Bodenplatte und auf dem Grundstück verlegter Hausanschlussleitungen entfernen zu lassen. Die Kosten hierfür trägt die Käufer.

Die Rückübergang hat frei von Miet-und Pachtverhältnissen zu erfolgen.

4. Vormerkung

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes wird die Eintragung einer

Vormerkung nach § 883 BGB

am Vertragsgrundstück für die Verkäuferin **bewilligt** und **beantragt**, Zug um Zug mit der Eintragung der Auflassung aus diesem Kaufvertrag. Sie erhält Rang nach den aufgrund der Finanzierungsvollmacht im heutigen Kaufvertrag bestellten Rechten.

Die Gemeinde ist verpflichtet, mit dieser Vormerkung im Rang hinter weitere Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn diese zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungen mit Sitz in der Europäischen Union eingetragen sind und durch Beteiligung der Gemeinde an der Zweckvereinbarung sichergestellt ist, dass die durch das Grundpfandrecht gesicherten Verbindlichkeiten lediglich zur Errichtung des Wohngebäudes und zur Finanzierung von Erschließungs- und Anschlussmaßnahmen am Objekt dienen.

5. Verpflichtung zur Nachentrichtung eines Kaufpreises

Veräußern die Käufer den Kaufgegenstand in unbebauten oder bebautem Zustand vor Ablauf der in Z. 1 vereinbarten Fristen ist die Verkäuferin alternativ zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes berechtigt, einen von den Käufern erzielten Mehrerlös von diesen erstattet zu verlangen. Der Mehrerlös ist die Differenz zwischen dem Erwerbspreis und dem Wiederverkaufspreis, berechnet nach Quadratmeterpreisen ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung errichteter Gebäude.

Dieses Verlangen ist binnen eines Jahres nach Kenntnis vom auslösenden Tatbestand in Schriftform auszuüben.

Zur Sicherung dieser bedingten Kaufpreisanzahlungsverpflichtung bestellen die heutigen

Käufer zugunsten der Verkäuferin eine unverzinsliche

Buchgrundschuld in Höhe von 25.000,-- €

und bewilligen und die Verkäuferin beantragt deren Eintragung im Rang vor der vorstehend bewilligten Vormerkung in das Grundbuch. Sie wird bereits heute gekündigt und der Erhalt der Kündigung bestätigt.

Hinsichtlich der Verpflichtung zum Rangrücktritt mit dieser Grundschuld gelten die Bestimmungen zum Rangrücktritt in Bezug auf die Vormerkung entsprechend.

Die Käufer unterwerfen den erworbenen Grundbesitz der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in der Weise, dass die Vollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist, und bewilligt und beantragt diese gem. § 800 ZPO in das Grundbuch, Zug um Zug mit der Umschreibung des Eigentums auf ihn, einzutragen. Daneben unterwerfen sich die Käufer als Gesamtschuldner wegen eines abstrakten Schuldanerkenntnisses in Höhe der Grundschuld der Vollstreckung auch in ihr sonstiges Vermögen aus dieser Urkunde.

6. Löschung Rechte

Wenn die Käufer ihre Verpflichtungen gem. Ziff. 1 erfüllt und dies in geeigneter Weise der Verkäuferin nachgewiesen haben, sind beide Rechte der Verkäuferin im Grundbuch wieder zu löschen; die Kosten hierfür haben die heutigen Käufer zu tragen.

§ 10

Grundbucheklärungen

1. Die Verkäuferin bewilligt und die Käufer beantragen

die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Erwerbsanspruchs der Käufer nach § 2 im Grundbuch.

Die Eintragung der Auflassungsvormerkung soll nur auf ausdrückliche Weisung der Käufer durch den Notar veranlasst werden. Da die Verkäuferin eine öffentlich-rechtliche Körperschaft ist, sehen die Käufer ihr Sicherungsinteresse auch ohne Eintragung einer Vormerkung ausreichend geschützt.

Sollte die Eintragung in dem Grundbuch erfolgen, bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten bereits jetzt die Löschung dieser Auflassungsvormerkung für den Zeitpunkt der

Eigentumsumschreibung auf die Käufer, sofern Zwischeneintragungen, ausgenommen Löschungen und solche Eintragungen, die der Kaufpreisfinanzierung der Käufer dienen, nicht vorliegen.

2. Die Vertragsteile erteilen sich hiermit gegenseitig, und zwar jedem für sich allein, sowie den unter § 12 genannten Bevollmächtigten unter Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens,

Vollmacht

zur Vertretung bei der Beurkundung des Nachtrages über die Messungsanerkennung und Auflassung sowie zur Abgabe aller Erklärungen und Stellung von Anträgen, die damit zusammenhängen und zum Vollzug dieser Urkunde, der Nachtragsurkunde und des einschlägigen Veränderungsnachweises erforderlich und zweckdienlich sind. Der Vollzug der Auflassung darf jedoch erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen.

§ 11

Aufgaben des Notars, Hinweise und Belehrungen

1. Der Notar wird mit der Durchführung dieses Vertrages beauftragt. Er soll alle erforderlichen Genehmigungen herbeiführen, die mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden sollen.
2. Die Parteien erkennen an, vom beurkundenden Notar eingehend belehrt und hingewiesen worden zu sein, insbesondere auf:
 - a) Der Eigentumserwerb erfolgt erst durch Eintragung im Grundbuch und diese kann erst nach der vollständigen Auflassung, dem Vorliegen der beantragten Genehmigungen, Negativatteste, der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und Zahlung der Gebühren erfolgen.
 - b) Das Grundstück und damit die Käufer haften - als Gesamtschuldner - unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde für etwaige Grundsteuer- und Zinsrückstände sowie Rückstände anderer öffentlicher Abgaben, sowie für nicht übernommene Rechte bis zu deren Löschung.
 - c) Die Verkäuferin haftet gesamtschuldnerisch neben den Käufern für die Vertragskosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer, unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag.

- d) Die Beschaffung des Kaufpreises und etwaiger Darlehen, die zur Kaufpreiszahlung benötigt werden, einschließlich der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Darlehenssicherung ist Sache der Käufer.
- e) Im Falle einer unrichtigen Kaufpreisangabe können den Vertragsparteien erhebliche Nachteile entstehen, so entfällt z. B. die Rechtswirkung der Auflassungsvormerkung und bei genehmigungspflichtigen Kaufverträgen bleibt der Vertrag trotz Eigentumswechsels unwirksam.
- f) Alle Vereinbarungen zwischen den Beteiligten müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.

§ 12

Vollmachten für Mitarbeiterinnen des Notars

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit

1. Frau Lidia Raabe
2. Frau Jacqueline Hansen
3. Frau Ria Thomsen

sämtlich Geschäftsadresse: Oldesloer Straße 1, 23795 Bad Segeberg

- und zwar jede für sich -

zur Abgabe und Entgegennahme jeglicher Erklärungen füreinander, gegenüber Dritten, Behörden und Gerichten, insbesondere dem Grundbuchamt, die im Zusammenhang mit der Durchführung des vorliegenden Vertrages - ggf. auch seiner Rückabwicklung - stehen.

Die Vollmachten sind unwiderruflich und unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt und gelten über den Tod bzw. den Verlust der Rechtsfähigkeit der Beteiligten hinaus. Sie erlöschen mit der grundbuchmäßigen Umschreibung des Vertragsgegenstandes, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen jedoch unabhängig hiervon wirksam bleiben. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB - Verbot des Selbstkontrahierens - befreit und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Die Erfüllung etwaiger Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmachten sind dem

Grundbuchamt in keinem Fall nachzuweisen. Dieses wird von einer diesbezüglichen Prüfungspflicht befreit.

Im Innenverhältnis dürfen die Bevollmächtigten nur zur ordnungsgemäßen Abwicklung - ggf. auch Rückabwicklung - des vorliegenden Vertrages von der Vollmacht Gebrauch machen.

§ 12

Kosten und Abschriften

1. Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges tragen die Käufer. Diese tragen auch die anfallende Grunderwerbsteuer. Entrichten die Käufer diese nicht unverzüglich nach der 1. Mahnung, ist die Verkäuferin zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.

Die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen trägt die Verkäuferin.

Kosten für Vollmachtsbestätigungen, Genehmigungen und dergl. trägt jeweils der Vertragsbeteiligte, der sie durch seine Abwesenheit im Termin ausgelöst hat.

2. Beantragt werden:

- a) elektronisch beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt zum Vollzug.
- b) Eine einfache Abschrift an das Finanzamt zur Erteilung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung.
- c) Eine einfache Abschrift an den Gutachterausschuss.
- d) Eine beglaubigte Abschrift an die Verkäuferin.
- e) Zwei beglaubigte Abschriften und eine einfache Abschrift an die Käufer

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: