

Urkundenverzeichnis Nr. \_\_\_\_\_ /2022

## Verhandelt

zu \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ 2022

Vor dem unterzeichnenden Notar

.....

erschieden heute, zu 1) von Person bekannt, zu 2) ausgewiesen wie folgt:

Ehemann:

Ehefrau:

1) Frau Martina Kerkhey, geboren am 31. Dezember 1958, - handelnd für die Gemeinde Havixbeck als mündlich bevollmächtigte Vertreterin, Genehmigungserklärung in Form des § 29 GBO nachzureichen versprechend -, Dienstanschrift Havixbeck, Willi - Richter-Platz 1.

2) Eheleute

a) ....., geboren am .....

b) ....., geborene .....

geboren am .....

wohnhaft in .....

Die Erschienenen zu 2) sind nach eigenen Angaben verheiratet, und im gesetzlichen Güterstand (im Güterstand der .....) lebend

**Vermerk (§ 3 Abs. 1 S. 2 BeurkG).**

Vor Beurkundung hat der Notar die Erschienenen gefragt, ob der Notar und/oder die Anwälte, die in gleicher Kanzlei mit ihm praktizieren bzw. praktiziert haben, in der Angelegenheit der Urkunde durch anwaltliche oder sonstige Tätigkeit außerhalb der notariellen Amtsführung vorbefasst sind oder waren (§ 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG). Dieses wurde verneint.

Die Erschienenen erklärten sodann nachstehenden

## **GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG mit AUFLASSUNG und Ablösevertrag**

zu Protokoll des amtierenden Notars:

### **§ 1 Kaufgegenstand**

1. Die von der Erschienenen zu 1) vertretene Gemeinde Havixbeck – nachstehend auch „*die Verkäuferin*“ genannt – ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Coesfeld **von Havixbeck Blatt 2024** eingetragenen Grundstücks
  - **Gemarkung Havixbeck Flur 24 Flurstück-Nr. ,**  
Gebäude- und Freifläche, Kleyacker Heide ..., groß ....qm,

nachfolgend auch „*Vertragsgegenstand*“ oder auch „*Grundstück*“ genannt.
2. Die Verkäuferin verkauft das Grundstück an die Erschienenen zu 2) – nachstehend auch „*der Käufer*“ genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt – zu je ½ Anteil.
3. Die Lage des Grundstücks ist aus dem anliegenden - nicht maßstabsgerechten - Lageplan ersichtlich.
4. Das Vertragsobjekt liegt in dem Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ der Gemeinde Havixbeck.
5. Dem Käufer sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt. Er erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ für sich und seine Rechtsnachfolger als verbindlich an.
6. Ferner erkennt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger die Festsetzungen der zu dem Bebauungsplan erlassenen Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen als verbindlich an.

## § 2 Grundbucheinsicht

Der Notar hat den Grundbuchinhalt anhand eines online eingeholten Grundbuchausdrucks vom ..... festgestellt und den Erschienenen bekannt gegeben.

Im Grundbuch bestehen bezüglich des Vertragsgegenstandes in Abt. II und Abt. III keine Eintragungen.

## § 3 Lastenfreiheit im Grundbuch

Das Grundstück wird frei von Lasten in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs übertragen, soweit nicht Lasten oder Beschränkungen in diesem Vertrag übernommen bzw. eingeräumt werden.

## § 4 Beschaffenheit

Die Verkäuferin übernimmt für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks keine Haftung.

Rechte und Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

- a) der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien.
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Die Verkäuferin erklärt, sie habe keine ihrer bekannten Mängel, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjekts einen Hinweis erwarten durfte.
- c) etwaiger 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 ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass in dem Baugebiet die Grundstücke, auch das hier verkaufte Grundstück, **keinen Gasanschluss** erhalten.

Ferner werden die Käufer darauf hingewiesen, dass Geländeauffüllungen oder Geländeabtragungen; bedingt die Höhenlage des Straßenkörpers, durch den Käufer erforderlich werden können.

Die genauen Pläne hinsichtlich der Straßengradiente können beim Planungsbüro nts Ingenieurgesellschaft mbH – Ansprechpartner Herr Niederwemmer 02501 27600 – angefragt werden. Die Bezugshöhen der Straßen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr keine Altlasten und sonstigen Mängel bekannt sind. Die Gemeinde Havixbeck hat in dem Bebauungsplangebiet verschiedene Bodenproben entnommen. Allerdings handelt es sich hierbei nur um stichprobenartige Untersuchungen, die keinen Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit der einzelnen Baugrundstücke geben können.

Der Käufer hat das Grundstück eingehend besichtigt, so dass ihm der gegenwärtige Zustand bekannt ist. Er erwirbt das Grundstück in dem Zustand, in dem es sich bei Besitzübergabe befindet.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bis dahin keine wertmindernden Einwirkungen auf das Grundstück vorzunehmen.

Die Notarin hat über die gesetzliche Sachmängelhaftung und die Wirkung des teilweisen Verzichts darauf belehrt.

Dem Käufer ist danach bekannt, dass er bei Mängeln des Grundstücks - mit Ausnahme vorstehend unter a) bis c) geregelter Ansprüche - keine Rechte und Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen kann.

## **§ 5 Übergabe**

1. Der Kaufgegenstand wird dem Käufer am Tage des vollständigen Eingangs des Kaufpreises bei der Verkäuferin zum Besitz übergeben.
2. Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Verpflichtungen, Rechte und Nutzungen, ebenso die Gefahr des Kaufgegenstandes und die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben gehen vom gleichen Tage an auf den Käufer über.
3. Verkehrssicherungspflicht
  - a) Ab dem Tag des Besitzüberganges übernimmt der Käufer auch die Verkehrssicherungspflicht, so z. B. die Schadenszuständigkeit für die Räum- und Streupflicht gegenüber einem geschädigten Dritten.
  - b) Der Notar wies darauf hin, dass durch vorstehende Vereinbarung eine vollständige Haftungsbefreiung mit Außenwirkung nicht erreicht werden kann. Der Käufer hat die Verkäuferin insoweit von Ansprüchen Dritter freizuhalten.

## **§ 6 Kaufpreis**

### **I.**

Die Höhe des Kaufpreises richtet sich nach den für die Bewerbergruppen zugrunde gelegten Einkommen.

Die **Bewerbergruppe 1** beinhaltet Haushalte der Einkommen, die die Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbaus (§13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW) um bis zu 30 % überschreiten.

Die **Bewerbergruppe 2** beinhaltet Haushalte der Einkommen, die die Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbaus (§13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW) um mehr als 30 % überschreiten.

Der Gemeinderat hat den Basispreis für Baugrundstücke im Baugebiet „Habichtsbach III“ auf **250,00 € pro m<sup>2</sup>** festgesetzt.

### **A.**

Die Erwerber der Bewerbergruppe **1** zahlen den Basispreis in Höhe von 250 € pro m<sup>2</sup>. Für die Erwerber der Bewerbergruppe **1** gewährt die Gemeinde Havixbeck für jedes im Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres – hierzu zählen auch ungeborene Kinder bei nachgewiesenen Schwangerschaften - sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) einen Preisnachlass von 3.000,00 € auf den Basispreis.

### **B.**

Die Erwerber der Bewerbergruppe **2** zahlen folgende Aufschläge auf den Basispreis:

Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW

a) Von mehr als 30 % bis 80 %: Basispreis + 5 % Aufschlag = 262,50 € pro m<sup>2</sup>

b) Von mehr als 81 % bis 130 %: Basispreis + 10 % Aufschlag = 275,00 €

c) Von mehr als 131 % : Basispreis + 15 % Aufschlag = 287,50 €.

Ein Nachlass für Kinder wird für Erwerber der Bewerbergruppe **2** nicht gewährt.

### **C.**

Aufgrund der Angaben des Käufers ist dieser als Erwerber der Bewerbergruppe **1** / Bewerbergruppe **2** einzuordnen.

Daraus ergibt sich vorliegend für die Käufer folgende Berechnung des Kaufpreises: (hier bitte die jeweils zutreffende Alternative wählen)

*Erwerber der Bewerbergruppe 1*

1. Kaufpreishöhe

- a) Der **Kaufpreis** richtet sich nach dem festgesetzten Basispreis von 250,00 € (zweihundertfünfzig Euro) pro Quadratmeter inkl. Erschließung.
- b) Für die erworbene Grundstücksfläche von ..... qm errechnet sich somit ein **Kaufpreis** in Höhe von .....**,00 €** (..... Euro).

Von diesem Kaufpreis ist ein Preisnachlass von ..... für ..... Kinder abzuziehen.

Der Kaufpreis beträgt somit nach Abzug des Preisnachlasses für die Kinder

..... € (i. W. ....EURO)

*Erwerber der Bewerbergruppe 2*

Gemäß den Angaben des Käufers beträgt die Überschreitung der Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG-NRW mehr als ..... %.

1. Kaufpreishöhe

- a) Der **Kaufpreis** richtet sich nach dem festgesetzten Basispreis von 250,00 € (zweihundertfünfzig Euro) pro Quadratmeter inkl. Erschließung, zuzüglich eines Aufschlags von .... %, so dass der Kaufpreis ..... (i.W. .... Euro) pro m<sup>2</sup> beträgt.
- b) Für die erworbene Grundstücksfläche von ..... qm errechnet sich somit der **Kaufpreis** in Höhe von .....**,00 €** (..... Euro).

Der Kaufpreis beträgt somit einschließlich des Aufschlags

..... € (i. W. ....EURO)

2. Mit dem Kaufpreis sind für die Bebauungsmöglichkeit eines **Ein- bzw. Zwei-**familienhauses folgende Erschließungskosten abgegolten:

- a) Ablösung **Erschließungsbeitrag** für die Erschließung im Sinne der §§ 127 ff. BauGB:  
Ca. .... € pro qm, für ..... qm somit ..... €;
- b) Ablösung **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 KAG:  
..... € pro qm, für ..... qm somit ..... €;

- c) Ablösung der Kosten für die Herstellung der **Hausanschlüsse** für Schmutz- und Regenwasser:  
Ca. .... € pro qm, für ..... qm somit ..... €;
- d) Kostenerstattung für **Ausgleichsmaßnahmen** nach § 135a – 135c BauGB:  
Ca. .... € pro qm, für ..... qm somit ..... €;
- e) Kostenerstattung für die Vermessung der Grundstücke:  
Ca. .... € pro qm, für ..... qm somit ..... €.
3. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Erdarbeiten für die Auffüllung und Abtragungen beim Kaufgegenstand.
4. Der unter Ziffer 1. b) genannte Gesamtbetrag ist – unter der Voraussetzung der Genehmigung der Erklärungen der Erschienenen zu 1) seitens des Bürgermeisters - einen Monat nach Vertragsabschluss, somit am ..... 2022, fällig und auf eines der nachfolgend genannten Konten der Gemeindekasse Havixbeck zu überweisen:
- a) **Sparkasse Westmünsterland** Nr. 80000029 (BLZ 401 545 30)  
IBAN: DE97 4015 4530 0080 0000 29 bzw.
- b) **Volksbank Baumberge eG** Nr. 400007500 (BLZ 400 694 08)  
IBAN: DE36 4006 9408 0400 0075 00.
5. Zahlungsverzug des Käufers
- a) Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug.
- b) Der bei Fälligkeit nicht gezahlte Kaufpreis bzw. Kaufpreisteil ist bis zum Eingang der Zahlung bei der Verkäuferin für das Jahr mit 5 (fünf) Prozentpunkten über dem jeweiligen **Basiszinssatz** nach § 247 BGB (derzeit  $5 - 0,88 = 4,12 \%$ ) zu verzinsen.
- c) Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadensersatzanspruchs bzw. des gesetzlichen Rücktrittsrechts bleibt der Verkäuferin vorbehalten.
- d) Der Käufer unterwirft sich – als Gesamtschuldner - wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises - nebst 5 % über jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) jährlichen Zinsen ab dem ..... - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- e) Auf Verlangen der Verkäuferin ist ohne weiteren Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, jedoch erst nach der Genehmigung der Erklärungen der Erschienenen zu 1) seitens des Bürgermeisters.

## § 7 Wasser- und Stromversorgung/ Nutzung erneuerbarer Energie

1. Dem Käufer ist bekannt, dass er den Anschluss des Grundstücks an die Wasser- und Elektrizitätsversorgungsanlagen bei den dafür zuständigen Versorgungsunternehmen selbst zu beantragen und dafür entstehende Anschlusskosten selbst gegenüber den Versorgungsunternehmen zu tragen hat. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist nicht möglich.
2. Zuständig für den Anschluss an die Elektrizitätsversorgungsanlage ist die **RWE Westfalen-Weser-Ems AG** in Dortmund, Regionalzentrum/Netzbezirk Billerbeck in 48727 Billerbeck, Darfelder Str. 51/53 (Telefon: 02543/211-210, Telefax: 02543/211-209, www.rwe.com).
3. Zuständig für den Anschluss an die Wasserversorgungsanlage ist die **Gelsenwasser AG**, Betriebsverwaltung Lüdinghausen in 59348 Lüdinghausen, Ascheberger Straße 28 (Telefon: 02591/24-0, Telefax: 02591/24-244, Telefon Büro Altenberge: 02505/931526, www.gelsenwasser.de).
4. Bezüglich des Wasseranschlusses verpflichtet sich der Käufer unwiderruflich, bei der **Gelsenwasser AG** den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung nach den allgemeinen Bedingungen zu beantragen und die Gelsenwasser AG bis spätestens drei Jahre nach Abschluss dieses Vertrages, somit spätestens zum ....., zu beauftragen, den Wasseranschluss für den Kaufgegenstand herzustellen.
5. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden, dass der Verkäufer die Anschrift des Käufers zum Zwecke der Kontaktaufnahme an die o. g. Versorgungsträger weitergibt.

## § 8 Künftige laufende Angaben

Die Erhebung künftiger laufender Angaben wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

## § 9 Kanalisationsanschluss (Kontrollschächte)

1. Die Verkäuferin hat im Zuge der Kanalisierung des Baugebietes „**2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach**“ durch den Unternehmer auch sogleich den Grundstücksanschluss für die Kanalisation herstellen lassen, einschließlich der auf dem Bauplatz anzulegenden Kontrollschächte.
2. Dem Käufer ist bekannt, dass sich der Unternehmer bei der Errichtung dieser Kontrollschächte nach der von ihm im Gelände vorgefundenen Höhe der Erdoberfläche gerichtet hat.

3. Sollte es später erforderlich sein, die Kontrollschächte abzutragen oder aufzustoßen, verpflichtet sich der Käufer, diese Arbeiten auf eigene Kosten selbst durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

## **§ 10 Bauverpflichtung**

1. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis spätestens drei Jahre nach Vertragsabschluss, somit zum ..... selbst – entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes – zu bebauen.
2. Der o. g. Termin ist der letzte Tag der Frist für die bezugsfreie Herstellung des Gebäudes.
3. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht bis zum o. g. Termin fertig gestellt sein sollte, kann – wie hiermit ausdrücklich vereinbart wird – die Verkäuferin vom Kaufvertrag zurücktreten und die Rückauflassung des Kaufgegenstandes verlangen, es sei denn, der Käufer hätte die Nichteinhaltung des Termins nicht zu vertreten. Das ist z. B. auch der Fall, wenn sich die Erteilung der Baugenehmigung ohne Verschulden des Käufers verzögert und deshalb der o. g. Termin nicht eingehalten werden kann. Der Käufer ist für die Umstände, die zu einer von ihm nicht zu vertretenden Verzögerung der Bebauung geführt haben, darlegungs- und beweispflichtig. Solche Umstände hat der Käufer der Gemeinde Havixbeck unverzüglich mitzuteilen.
4. Der Kaufgegenstand ist im Falle des Rücktritts in dem Zustand zurück zu übertragen, in dem er übertragen wurde, und zwar Zug-um-Zug gegen Rückerstattung des Kaufpreises und der Ablösungsbeträge ohne Zinsen und ohne Erstattung der Vertragskosten.
5. Die Kosten einer etwaigen Rückauflassung sowie mit der Rückauflassung evtl. verbundenen Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu zahlen.
6. Zur Sicherung dieses Anspruchs soll eine Eigentumsübertragungsvormerkung für die Verkäuferin in das Grundbuch eingetragen werden.
7. Die Verkäuferin verpflichtet sich, auf Verlangen des Käufers auf dessen Kosten die Löschung dieser Vormerkung zu bewilligen, sobald der Neubau bezugsfertig hergestellt ist.
8. Die Verkäuferin verpflichtet sich, mit dieser Vormerkung solchen Belastungen des Kaufgegenstandes mit Hypotheken und Grundschulden den Vorrang einzuräumen, welche der Käufer im Zuge der Finanzierung seines Neubauvorhabens auf sich nehmen muss, soweit es erforderlich und mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar ist.

Die Verkäuferin ist berechtigt, die Erteilung des Vorranges davon abhängig zu machen, dass bei den einzutragenden Grundpfandrechten Löschungsvormerkungen gem. § 1179 BGB (bei Hypotheken auch für den Fall

des § 1163,1,1 BGB) eingetragen werden und der Käufer gegenüber der Verkäuferin entsprechende Lösungsverpflichtung übernimmt. Die Lösungsverpflichtung entfällt, sobald der Käufer sein Bauvorhaben bezugsfertig erstellt hat.

9. In diesem Zusammenhang hat der Käufer dem Beauftragten der Verkäuferin Gelegenheit zur Überprüfung unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu geben.

## **§ 11 Nutzungsverpflichtung**

Der Käufer verpflichtet sich, nach Fertigstellung des Gebäudes (Eingang der Fertigstellungsanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde) eine Wohneinheit unverzüglich zu beziehen und mindestens 10 Jahre selber als Wohnraum zum Bewohnen zu nutzen, wobei die Vermietung einer zusätzlich geschaffenen Einliegerwohnung zulässig ist.

- 1) Für den Fall, dass die Eigennutzung nicht erfolgt oder vor Ablauf von 10 Jahren aufgegeben wird, ist vom Käufer ein Betrag zu zahlen, der dem im Rahmen der dem von der Verkäuferin gewährten Förderpreis entspricht. Der zurück zu bezahlende Förderbetrag wird wie folgt ermittelt:

Basispreis gemäß den Festlegungen des Bundesministeriums für Finanzen zuzüglich 25 % Aufschlag abzüglich des tatsächlich vom Käufer bezahlten – um den Ablösebetrag bereinigten - Kaufpreises.

Dieser Betrag vermindert sich jedoch pro volles Nutzungsjahr um 10 %.

Darüber hinaus hat der Käufer die im Wege des Preisnachlasses gewährte Förderung für die im Haushalt lebenden Kinder zu zahlen, wobei sich auch diese Zahlungspflicht pro volles Nutzungsjahr um 10 % reduziert.

- 2) Die Verpflichtung zur Zahlung gemäß Ziffer 1) entfällt, wenn ein besonderer Härtefall zu der Aufgabe der Eigennutzung führt. Das ist insbesondere der Fall, wenn
- a) sich das Einkommen des Käufers (z. B. aufgrund anhaltender Arbeitslosigkeit oder Krankheit) nachhaltig verringert, der Käufer aus diesem Grunde die Zins- und Tilgungsleistungen für die Darlehen, die er für den Erwerb des Grundstücks und die Errichtung der Baulichkeiten aufnimmt, nicht mehr erbringen kann und aus diesem Grunde gezwungen ist, das Objekt zu verkaufen; oder
  - b) bei einer längerfristigen beruflich bedingten Veränderung des Käufers sich der neue Arbeitsplatz mehr als 100 Entfernungskilometer (Erreichen mit öffentlichen Verkehrsmitteln) von Havixbeck entfernt befindet, der Käufer in der Nähe seines neuen Arbeitsplatzes zieht und aus diesem Grunde das Objekt verkauft oder vermietet; oder

- c) der Käufer (bei mehreren Personen als Käufer, einer von ihnen) verstirbt oder dauerhaft erkrankt, und aus diesem Grunde ein Verkauf oder eine Vermietung des Objektes erfolgt.

Die vorstehenden Ereignisse, die zu einem entsprechenden Härtefall führen, sind nur beispielhaft aufgeführt und nicht abschließend. Die Verpflichtung zur Zahlung des gemäß Ziffer 1. bestimmten Betrags entfällt auch dann, wenn eine anderweitige – vergleichbare – unzumutbare Härte auf Seiten des Käufers vorliegt.

Der Käufer hat im Falle der vorzeitigen Aufgabe der Eigennutzung unverzüglich und unaufgefordert gegenüber der Gemeinde Havixbeck den entsprechenden Sachverhalt detailliert darzulegen und Unterlagen vorzulegen, die die Notwendigkeit der Aufgabe der Wohnnutzung des Käufers begründen.

- 3) Der Käufer unterwirft sich wegen der vorstehend geregelten Zahlungsverpflichtung (Aufschlag zum Kaufpreis) der Verkäuferin gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Verkäuferin können auf jederzeitiges Verlangen von der Notarin vollstreckbare Ausfertigungen erteilt werden, jedoch nicht vor dem Fälligkeitstermin.

Die Verkäuferin verzichtet nach Belehrung der Notarin auf eine grundbuchliche Absicherung der vorstehend geregelten Zahlungsverpflichtung (Aufschlag zum Kaufpreis).

## **§ 12**

### **Erschließung (endgültige Straßenherstellung)**

Dem Käufer ist bekannt, dass die endgültige Herstellung der Straße voraussichtlich erst dann erfolgen wird, wenn mindestens 80 % in dem Baugebiet 2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach und/oder der an der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke bebaut sind.

## **§ 13**

### **Gehwegrandabstützung**

1. Der Verkäufer ist berechtigt, den Fahrbahn- bzw. Gehwegrand auf dem Kaufgegenstand mit einer Betonmischung oder auf ähnliche Weise zu befestigen.
2. Der Käufer verpflichtet sich – mit Weitergabeverpflichtung an seine Rechtsnachfolger -, eine derartige Randbefestigung auf dem Grundstück anlegen zu lassen und auf Dauer zu dulden.

## **§ 14**

## **Vermarkung**

1. Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Örtlichkeit vermarkt ist. Der Käufer versichert durch Unterzeichnung des Kaufvertrages, dass alle Grenzsteine vorhanden sind. Sollte sich im Nachgang herausstellen, dass einer fehlt oder nicht mehr an Ort und Stelle ist, so hat der Käufer diesen wieder zu eigenen Lasten herzustellen.
2. Die Kosten für das Abstecken vor Baubeginn und die Kosten für die Gebäudeeinmessung nach Durchführung der Baumaßnahmen trägt der Käufer.

## **§ 15 Anweisung an Notar**

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, nachdem die Kaufpreiszahlung zu seiner Gewissheit nachgewiesen ist. Vorher soll der Notar weder dem Grundbuchamt noch dem Käufer eine begl. Kopie bzw. Ausfertigung dieser Urkunde erteilen, die die Auflassungserklärung enthalten.

## **§ 16 Auflassung**

Die Auflassung wird unbedingt und vorbehaltlos erklärt wie folgt:

Wir, die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften, in § 1 näher bezeichneten Grundstück (Gemarkung Havixbeck Flur 24 Flurstück-Nr. ....) von der Verkäuferin auf den Käufer – zu je ½ Anteil - übergeht.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch wird vom Verkäufer bewilligt.

Der Käufer überträgt - im Hinblick auf den Umschreibungsvorbehalt - sein Antragsrecht auf den amtierenden Notar und verzichtet auf die Ausübung eines eigenen Antragsrechts.

Zur Sicherung des in § 10 begründeten bedingten Anspruchs der Gemeinde Havixbeck auf Rückübertragung und Rückauflassung des Grundstücks bewilligt der Käufer und beantragt die Gemeinde Havixbeck die Eintragung einer Rückübereignungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Havixbeck auf dem durch diesen Vertrag verkauften Grundstück, ohne Vorlasten in Abt. II und Abt. III.

## **§ 17 Eigentumserwerbsvormerkung**

Der Notar belehrte über Wesen und Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Auflassung und Eigentumsverschaffung. Der Käufer verzichtet auf Absicherung seines Anspruchs auf Auflassung und Eigentumsverschaffung durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung.

**§ 18**  
**Falsche Angaben und folgen**  
**Ausschluss vom Verfahren/Vertragsstrafe**

Hat der Käufer falsche Angaben zu seiner Person und/oder zu seiner Absicht zur Eigennutzung gemacht, kann seine Bewerbung vom Verfahren ausgeschlossen werden. Haben solche falschen Angaben des Käufers zu der Vergabe eines Grundstücks geführt, ist vom Käufer an die Gemeinde Havixbeck eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des gemäß den Festlegungen des Bundesministeriums für Finanzen ermittelten Basispreises zu zahlen.

Hat der Käufer ein Grundstücksangebot durch Abschluss eines Kaufvertrags angenommen, kann ihm kein weiteres Grundstück angeboten werden.

**§ 19**  
**Ausführungsvollmacht**

Der Notar wird mit dem Vollzug dieses Vertrages beauftragt.

Er wird beauftragt und bevollmächtigt, die zum Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Bestätigungen einzuholen und in Empfang zu nehmen und alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Dies gilt auch für berichtigende und ergänzende Erklärungen.

Der Notar ist ferner bevollmächtigt, Anträge an das Grundbuchamt und Behörden - auch teilweise und eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht ist nur von allen Vollmachtgebern gemeinschaftlich widerrufbar, über den Tod der Vollmachtgeber hinaus erteilt und endet mit grundbuchlicher Durchführung dieses Vertrages.

Die gleiche Vollmacht erhalten - als Einzelvollmacht – die Angestellten des amtierenden Notars .....

Zwischenverfügungen des Gerichts sind ausschließlich dem amtierenden Notar zuzustellen. Sämtliche Genehmigungen sollen wirksam werden mit Eingang bei dem amtierenden Notar.

**§ 20**  
**Hinweise des Notars**

Der Notar hat die Erschienenen über Rechtswirksamkeit und Durchführung dieses Vertrages belehrt und insbesondere folgende Hinweise gegeben:

1. Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen.

2. Das Eigentum an dem erworbenen Grundstück geht nicht schon durch diesen Vertrag auf den Käufer über, sondern erst mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Vorher müssen:

- a) die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen, die das Finanzamt erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt,
- b) Vorliegen der Genehmigungserklärung für die Erklärungen der Erschienenen zu 1)
- b) evtl. erforderliche Freistellungsurkunden vorliegen,
- c) die Kaufpreiszahlung erfolgt und zur Gewissheit des Notars nachgewiesen sein.

3. Das Grundstück steht dem Käufer erst ab Umschreibung des Eigentums auf ihn als Beleihungsobjekt zur Verfügung, wodurch sich für den Käufer u.U. Schwierigkeiten ergeben können, insbesondere falls der Kaufpreis durch Kreditaufnahme erbracht wird. Sofern der Käufer eine Belastungsvollmacht benötigt, wird diese – zur Eintragung von Grundpfandrechten bis zur Höhe des Kaufpreises - noch gesondert erteilt.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt bereits am ..... festgestellt und den Erschienenen bekanntgegeben.

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis hat der Notar nicht eingeholt.

Der Notar belehrte ausführlich über die Risiken der vom Käufer nach diesem Vertrag zu erbringenden Vorleistung, d.h. Kaufpreiszahlung vor Eigentums-umschreibung bzw. Sicherstellung der Eigentums-umschreibung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Vorlage der evtl. erforderlichen Freistellungsurkunden für Rechte, die im Rang vor oder im gleichen Rang mit einer derartigen Vormerkung eingetragen stehen.

Der Notar wies ferner auf die Vorleistung des Käufers und die sich daraus ergebenden Risiken hin, die sich daraus ergeben, dass der Kaufpreis 1 Monat nach Vertragsabschluss fällig ist und der endgültige Ausbau der Straßen, Wege und Plätze erst durchgeführt wird, nachdem die Baugrundstücke bebaut sind.

Hierzu erklären die Vertragsparteien, dass diese Vorleistung des Käufers Einfluss auf die Höhe des zu zahlenden Kaufpreises gehabt hat.

Ohne diese Vorausleistung wäre ein höherer Kaufpreis vereinbart worden und hätte der Käufer für Kaufpreisteile, die nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme ggf. erst fällig geworden wären, Sicherheit (z.B. durch Bankbürgschaft) leisten müssen.

## **§ 21 Kosten**

### 1. Kostentragung

Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages und seiner Durchführung (einschließlich der Kosten der Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Havixbeck) sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Freistellungskosten trägt die Verkäuferin.

## 2. Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung

- a) Es wird Befreiung von der Grunderwerbsteuer bezüglich der Ablösungsbeträge beantragt.
- b) Die Verkäuferin hat Gegenleistungen für die Beträge bisher nicht voll erbracht.

### **§ 22 Weitergabeverpflichtung**

Soweit in diesem Vertrag für den Käufer begründete Verpflichtungen nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger des Käufers übergehen, verpflichtet sich der Käufer, seinem etwaigen unmittelbaren Rechtsnachfolger alle in Frage kommenden Pflichten aufzuerlegen, mit Weitergabeverpflichtung an dessen Rechtsnachfolger.

### **§ 23 Erhalt des Vertragsentwurfes**

Der Notar belehrt darüber, dass er darauf hinzuwirken hat, dass der Käufer ausreichend Gelegenheit erhält, sich vor der Beurkundung mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, wobei dieses im Regelfall dadurch geschieht, dass dem Käufer der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.

Der Käufer hat den Vertragsentwurf am ..... erhalten.

### **§ 24 Salvatorische Klausel**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Der Verzicht auf diese Formbestimmung bedarf ebenfalls der Schriftform.

Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine Bestimmung gelten, durch die der von den Parteien gewollte - aus diesem Vertrag ersichtliche - Zweck nach Möglichkeit erreicht wird. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag Lücken enthält oder der Auslegung bedarf.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, der zur Anlage genommene Lageplan wurde erörtert, der Vertrag einschließlich des Lageplans wurde von ihnen genehmigt und, wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

