



Verhandelt

zu 48301 Nottuln, Daruper Str. 4 am

Vor dem unterzeichnenden Notar

Stefan Haller

mit dem Amtssitz in Nottuln

erschienen:

1. für die Gemeinde Nottuln
der Gemeindeamtman Hermann Lösing
48301 Nottuln, Stiftsplatz 7/8,
von Person bekannt
handelnd für die Gemeinde Nottuln aufgrund der vorgelegten
Vertretungsvollmacht vom _____ 2018, die im Original
beigeheftet wird

- nachfolgend "der Verkäufer" genannt -

2. _____, geb. am _____
wohnhaf
ausgewiesen durch gültigen Personalausweis der Bundesrepublik Deutsch-
land

- nachfolgend "der Käufer" genannt -

Der beurkundende Notar hat die Beteiligten nach einer eventuellen Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG befragt und die Beteiligten über diese gesetzliche Bestimmung belehrt. Den Beteiligten ist eine derartige Vorbefassung nicht bekannt.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen gem. § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung (nämlich per Post / Fax / E-Mail am) der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und Durchsicht durch den Notar zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde und eventueller Investitionen auseinander zu setzen und sich rechtlich und steuerlich beraten zu lassen.

Im Übrigen haben sich die Parteien gem. § 4 Abs. 4 GwG gegenüber dem Notar identifiziert.

Sie erklärten:

Wir schließen folgenden

Kaufvertrag

I.

Vorbemerkung

1.

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch von Appelhülsen, Blatt 1000 verzeichneten Grundstücks

der Gemarkung Appelhülsen, Flur 17

| lfd. Nr. | Flurstück | Größe qm |
|-----------------|------------------|-----------------|
| 567 | 544 | 4652 qm |

2.

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen am 12.03.2018.

Der Grundbesitz ist in Abt. II lfd. Nr. 26 mit einem Umlegungsvermerk belastet und ansonsten unbelastet. Die Belastung wurde im Einzelnen besprochen. Sie wird gelöscht und der Grundbesitz insgesamt lastenfrei übertragen.

II.

Kaufgegenstand

1.

Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer aus dem vorbezeichneten Grundstück Flur 17, Flurstück 544 eine ca. 2.562 qm große Teilfläche.

Die Teilfläche ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Verhandlung ist, mit den Eckpunkten A - B - C - D - E - F gekennzeichnet und schwarz schraffiert.

Über die örtliche Lage der Teilfläche besteht zwischen den Beteiligten Einigkeit.

2.

Die verkaufte Teilfläche hat eine Größe von ca. 2.562 qm. Der unten vereinbarte Preis von € gem. Ziffer III. des Vertrages basiert auf einen Quadratmeterpreis von €. Der vereinbarte Kaufpreis von € wird sich auch nach katasteramtlicher Vermessung und nach genauer Feststellung der Quadratmeterzahl nicht erhöhen oder ermäßigen.

3.

Die Vermessung der veräußerten Teilfläche und die Einholung der eventuell erforderlichen landesrechtlichen Teilungsgenehmigung, über die der Notar belehrt hat, werden unverzüglich nach Vertragsschluss von dem Verkäufer auf seine Kosten veranlasst.

Die Parteien werden dem Notar das Katasterergebnis sofort zukommen lassen, damit der Notar alles zum Vollzug der Urkunde zur Erledigung bringen kann.

4.

Das Grundstück ist unbebaut.

III.

Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt

€

- in Worten: Euro

-

2.

Der gesamte Kaufpreis ist binnen **acht Tagen** zur Zahlung fällig direkt auf das Konto des Verkäufers, und zwar wie folgt:

Bankinstitut:

IBAN:

nachdem der amtierende Notar den Vertragsbeteiligten schriftlich bescheinigt hat
- maßgebend ist das Datum des Bestätigungsschreibens, dass

a)

die Löschung der im Grundbuch eingetragenen und nicht übernommenen Belastungen gesichert bzw. vollzogen ist,

b)

die zu diesem Vertrag erforderlichen und vom Notar erläuterten Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen,

c)

die katasteramtlichen Fortschreibungsunterlagen dem Notar vorliegen.

Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass die Erschließungsstraße (Baustraße) fertig gestellt ist. Diese Fälligkeitsvoraussetzung unterliegt nicht der notariellen Kontrolle.

3.

Sollte der Käufer bereits vor der Erstellung der Erschließungsstraße mit den Bauarbeiten auf der südlichen Hälfte des Kaufgegenstandes beginnen wollen, so kann bei Übereinstimmung der Parteien die Übergabe vorgezogen werden und es ist am Tag der Übergabe der vereinbarte Kaufpreis gem. Ziffer III., Abs. 2. fällig. Zu diesem Zweck sind u. a. die Parteien verpflichtet, dem Notar den neu vereinbarten Übergabe- bzw. Fälligkeitstermin schriftlich mitzuteilen.

Nach Belehrung durch den Notar wird die Fälligkeit des Kaufpreises nicht von einer Eintragung einer Auflassungsvormerkung abhängig gemacht. Damit erklären die Parteien sich einverstanden.

4.

Bei Verzug gem. § 286 BGB hat der Käufer die gesetzlichen Verzugszinsen gem. § 288 BGB zu zahlen.

IV.

Gewährleistung, Übergabe, Kosten

1.

Das Grundstück wird verkauft unter Gewähr für den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Baulasten sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel werden hiermit voll umfänglich ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, den Bauzustand des Grundstücks, die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke oder steuerliche Ziele des Käufers.

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt und kauft ihn, wie er liegt und steht.

Garantien werden keine abgegeben. Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten nicht bekannt sind.

2.

Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr sowie die den Grundbesitz betreffenden Versicherungen gehen auf den Käufer über mit dem Tag der Kaufpreiszahlung.

3.

Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht.

4.

a.

Der Verkäufer wird voraussichtlich bis Ende November 2018 die Erschließungsanlagen für den Kaufgegenstand einschließlich Baustraßen herstellen. Der Käufer erklärt sich mit der Durchführung einverstanden, unabhängig davon, ob der Besitz bereits gem. Ziffer IV. Abs. 2 übergegangen ist.

Den Zeitablauf, Organisation und System der kompletten Aufschließung bestimmt der Verkäufer allein nach pflichtgemäßem Ermessen und im Rahmen seiner rechtlichen, tatsächlichen und finanziellen Möglichkeiten. Der Verkäufer wird sich bemühen, seine eigenen Aufschließungsarbeiten und anderer Versorgungsträger, insbesondere RWE NET AG, Deutsche Telekom AG und Gelsenwasser AG aufeinander abzustimmen.

Der Käufer verpflichtet sich, die Aufschließungsarbeiten des Verkäufers sowie anderer Versorgungsträger nicht zu behindern. Auf die Pflanz- und Begrünungspläne des Verkäufers ist Rücksicht zu nehmen, auch soweit sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes oder anderer ortsrechtlicher Vorschriften sind.

Das Kaufobjekt gilt sodann als erschlossen im Sinne einer Ersterschließungsmaßnahme. Die entsprechenden Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge fallen nicht mehr an.

b.

Die Kosten für den Kanalhausanschluss, sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser von der Hauptleitung bis einschließlich Kontrollschächte trägt der Verkäufer. Die Verlegung der Anschlussleitung von den Kontrollschächten bis zu den Häusers ist eigene Angelegenheit des Käufers.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für den Wasserleitungshausanschluss. Die Abrechnung erfolgt nach Fertigstellung und ist dem Wasserversorgungsbetrieb nach dem entstandenen Aufwand zu ersetzen.

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

5.

Von dem Verkäufer wird darauf hingewiesen, dass es erforderlich war oder sein könnte, dass Versorgungsleitungen, die von der RWE NET AG, von der Deutschen Telekom AG, von der Gelsenwasser AG und von dem Verkäufer (Be- und Entwässerung) verlegt wurden oder werden, evtl. entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen durch die Grundstücke verlegt wurden oder werden müssen.

Soweit sich diese Notwendigkeit für das Grundstück des Käufers ergab oder ergibt, erteilt dieser hiermit sein Einverständnis zu einer entsprechenden unentgeltlichen Verlegung der Versorgungsleitungen der RWE AG, der Deutschen Telekom AG, der Gelsenwasser AG und des Verkäufers.

Der Käufer hat die Verlegung jedoch nur insoweit zu dulden, als sein Bauvorhaben dem Bebauungsplan entsprechend dadurch nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Der Käufer gestattet auch das Aufstellen von Straßenlampen auf dem von ihm erworbenen Grundstück an der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Dem Käufer ist bekannt, dass er dazu auch gem. § 126 Abs. 1 BauGB gesetzlich verpflichtet ist.

Der Verkäufer ist berechtigt, auf seine Kosten auf dem verkauften Grundstück entlang der Grundstücksgrenze Betonstützen für den Fahrbahn- bzw. Gehwegrand anzulegen. Der Käufer verpflichtet sich, derartige Betonstützen auf dem Grundstück anlegen zu lassen und auf Dauer zu dulden. Sollte es erforderlich sein, den Bordstein noch abzusenken, so wird dies der Käufer auf eigene Kosten veranlassen.

6.

Falls zulasten des verkauften Grundstücks eine Baulast, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder eine Grunddienstbarkeit zwecks Regelung von Leitungsrechten zur Eintragung kommen soll, verpflichtet sich der Käufer im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter, nämlich zugunsten des Eigentümers des Nachbargrundstücks, die erforderlichen Baulasterklärungen bzw. Dienstbarkeitsbestellung in öffentlich rechtlicher Form abzugeben. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die von ihm abgegebenen Verpflichtungserklärungen an seine Rechtsnachfolger weiterzugeben und diese entsprechend zu verpflichten.

7.

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten trägt der Käufer mit Ausnahme der entstehenden Vermessungs- und Löschungskosten, die der Verkäufer zahlt.

V.

Genehmigungen, Vorkaufsrechte, Hinweise

1.

Der Notar hat die Beteiligten auf die erforderlichen behördlichen Genehmigungen - insbesondere die evtl. landesrechtliche Teilungsgenehmigung - hingewiesen. Diese Genehmigungen - oder an ihrer Stelle Negativbescheinigungen - bleiben vorbehalten, sollen von dem Notar - bis auf die Teilungsgenehmigung - eingeholt und mit ih-

rem Eingang bei diesem allen Beteiligten gegenüber unmittelbar wirksam werden. Wird eine Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage erteilt, so steht den dadurch belasteten Beteiligten das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag zu. Das Rücktrittsrecht ist auszuüben innerhalb von vier Wochen nach Zugang der ersten Entscheidung der Verwaltungsbehörde.

2.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen

- a) dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und vor der Umschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und die etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen müssen,
- b) dass der Steuerbehörde gegenüber Verkäufer und Käufer für die den Grundbesitz betreffenden Abgaben und die Grunderwerbsteuer nach Maßgabe der Steuergesetze als Gesamtschuldner haften,
- c) dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und dass Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages führen können,
- d) dass er über steuerliche Belange nicht belehrt hat, die Haftung dafür ausgeschlossen wird und die Parteien dies ggf. gesondert abzuklären haben.

3.

Der Notar erörterte mit den Beteiligten die Möglichkeit, dass der Verkauf angesichts der damit verfolgten öffentlichen Zwecke bzw. der übernommenen Bauverpflichtung nach der Rechtsprechung u. a. des OLG Düsseldorf eine ausschreibungspflichtige Baukonzession darstellen könnte mit der Folge, dass er bei Verletzung vergaberechtlicher Normen unwirksam wäre.

Die Beteiligten erklären, sie hätten das mit dem Vertrag verfolgte Vorhaben unter diesem Aspekten geprüft, und gehen davon aus, dass durch das durchgeführte Investorenauswahlverfahren alle vergaberechtlichen Erfordernisse erfüllt worden sind

4.

Nach Auskunft des Verkäufers ist dieser Vertrag vom Rat der Gemeinde Nottuln genehmigt worden.

5.

Der Verkäufer erklärt, dass er sein evtl. zustehendes Vorkaufsrecht an diesem Grundstück gem. §§ 24 ff. Baugesetzbuch nicht ausübt.

6.

Im Übrigen erklären die Parteien auf Befragen durch den Notar, dass sie außer den beurkundeten Vereinbarungen bisher weder schriftlich noch mündlich weitere Absprachen getroffen haben.

VI.

Bauliche Anlage

1.

Der Käufer hat im Rahmen eines von dem Verkäufer durchgeführten Investorenauswahlverfahrens (im Folgenden: IAV) den Zuschlag erhalten. Das IAV wurde von dem Verkäufer durchgeführt, um die Errichtung und den Betrieb einer im Ortsteil Appelhülsen erforderlichen Kindertagesstätte zu gewährleisten, somit zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Grundlage des Verfahrens war die Absicht des Verkäufers, dass ein Investor den Kaufgegenstand als neue vom Verkäufer erschlossene Fläche erwirbt und darauf eine Kindertagesstätte (KiTa) errichtet und die KiTa an einen vom Verkäufer zu benennenden Betreiber langfristig verpachtet wird. Weiterhin sollte die zu verkaufende Gesamtfläche an nur einen Investor veräußert werden, weil die zusätzlich zur Bebauung mit einer KiTa mögliche Wohnbebauung zusammen mit der KiTa an der Lindenstraße eine geschlossene Bebauung ergeben muss. Dies vorausgesetzt vereinbaren die Parteien folgendes:

a) Gestaltung der Kindertagesstätte

Der Käufer verpflichtet sich eine viergruppige Kindertagesstätte im südlichen Bereich des Kaufgegenstandes gemäß den als Anlage 2 beigefügten Plänen

(Lageplan der Bebauung, Grundriss der KiTa, Projektbeschreibung) zu errichten. Die Pläne sind vom Käufer im IAV vorgelegt worden und waren u.a. Grundlage des Zuschlages. Der Raumzuschnitt soll mindestens die Eignung aufweisen für 20 U3-Plätze und 40 bis 50 Ü3-Plätze. Es sind folgende Gruppentypen gem. KiBiz geplant:

- 2 x Gruppentyp II
- 2 x Gruppentyp III

Bei der Gestaltung sind die „Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen“ der Landesjugendämter NRW sowie die Vorgaben der Unfallkasse NRW gem. „Die sichere Kindertageseinrichtung, eine Arbeitshilfe zur Planung und Gestaltung“ zu beachten. Die Einrichtung ist vollständig nutzbar zu übergeben. Die Erstellung der Küche, Einrichtungsgegenstände sowie die Bestückung des Außengeländes mit Spielgeräten etc. obliegt dem künftigen Träger.

b) Fertigstellung und Vermietung der Kindertagesstätte

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter diese Kindertagesstätte an einen durch die Gemeinde Nottuln zu bestimmenden Träger zu den im KiBiz NRW festgelegten Mieten zu vermieten. Diese beträgt zum 01.08.2019 8,60 € pro Quadratmeter und steigt jährlich um 1,5 %. Der Mietvertrag wird auf eine Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Bei Kündigung durch den Träger der Kindertagesstätte ist ein Eintritt des Verkäufers in das Mietverhältnis, abhängig von den alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Bauwerks möglich.

Die Kindertagesstätte ist bis zum 01.07.2019 abschließend fertigzustellen und an den Mieter zu übergeben.

c) Gestaltung der Wohnbebauung und Fertigstellung

Auf den nicht für die Kindertagesstätte benötigten Flächen kann der Käufer im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ Wohngebäude errichten und diese nach Fertigstellung veräußern

oder vermieten. Diese ergänzende Bebauung ist gemäß als Anlage 2 anliegendem Lageplan der Bebauung so herzustellen, dass entlang der kompletten Breite der Baugrenze an der Lindenstraße eine geschlossene Bebauung entsteht.

Die Bebauung ist bis zum 01.08.2019 abschließend fertigzustellen.

d) **Bebauungsplan**

Bei dem Gesamtbauvorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 „Erweiterung Hellersiedlung“ zwingend einzuhalten. Der Käufer ist befugt, die Bauantragsunterlagen parallel zum Bebauungsplanverfahren bei der Gemeinde Nottuln einzureichen und die Gemeinde Nottuln wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die erforderliche positive Stellungnahme erteilen, soweit die Bestimmungen im Bebauungsplan eingehalten werden.

e) **Verkehrliche Erschließung**

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung bestehen wegen der Lage an einer Landstraße erhöhte Anforderungen. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ist bereits vor Bauantragstellung folgendes durch ein vom Käufer zu beauftragendes Verkehrsgutachten zu berücksichtigen:

Die Haupteerschließung inklusive aller Stellplätze für die Nutzer erfolgt von der Lindenstraße; Im Bereich der rückwärtigen Erschließung sind lediglich Mitarbeiterstellplätze (maximal 5 Stellplätze) anzuordnen. Neben den gem. BauO NRW erforderlichen Stellplätzen sind zusätzlich 8 weitere Stellplätze zu schaffen.

Für Fußgänger und Radfahrer soll eine zusätzliche rückwärtige Erschließung (Eingang, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder) geschaffen werden (Alternative A). Alternativ ist der an der Lindenstraße bestehende Fuß- und Radweg durch den Käufer so auszubauen, dass zwischen Einmündung des Gehweges zum Baugebiet „Erweiterung Hellersiedlung“ und der südlichen Grundstücksgrenze ein 2-Richtungs-Radweg errichtet werden kann (Alternative B). Das bedeutet, dass der bisher 2,25 Meter breite Weg auf 3,0 Meter zu verbreitern ist. Die Erweiterung kann im öffentlichen Grünstreifen erfolgen.

Die Zufahrt zur Lindenstraße soll so angelegt werden, dass künftig das Anlegen einer Verkehrsinsel in Verbindung mit einer Linksabbiegerspur erstellt werden kann, die die Anbindung eines Baugebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermöglicht. Bzgl. der vorgenannten Alternativen A und B und bzgl. der Verkehrsinsel wird auf die anliegende Skizze (Anlage 3) verwiesen.

f) Bindung an die im IAV vorgelegte Planung

Der Käufer verpflichtet sich die Bauliche Anlage entsprechend seiner im IAV vorgelegte Planung zu verwirklichen. Diese Planung war u.a. Grundlage für die Zuschlagserteilung.

2.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von einem Monat ab heute die Baugenehmigung für das Bauvorhaben zu beantragen und dies dem Verkäufer nachzuweisen.

VII. Weiterveräußerungsverbot

1.

Der Käufer verpflichtet sich, vor Fertigstellung der Baulichen Anlage gem. Ziffer VI. und während des Zeitraumes der Nutzungsbindung gem. Ziffer VI, Abs. 1 b) das Grundstück weder insgesamt noch Teile davon an Dritte zu veräußern, und zwar weder dinglich noch durch schuldrechtlichen Vertrag mit hinausgeschobenem dinglichen Vollzug oder durch Abgabe eines entsprechenden Angebotes oder auf sonstige Weise.

Eine Weiterveräußerung ist nur zulässig, wenn der Verkäufer hierzu seine schriftliche Zustimmung erteilt hat.

2.

Nach Fertigstellung der Baulichen Anlage gem. Ziffer VI. wird der Verkäufer die Zustimmung zum Verkauf des Kaufgegenstandes bzgl. des Teils mit der KiTa gem. Ziffer VI., Abs. 1 a), b) oder des Teils mit der Wohnbebauung gem. Ziffer VI. Abs. 1 c) erteilen, wenn keine wichtigen Gründe dagegensprechen.

VIII. Wiederkauf / Rückübertragung

1.

Der Verkäufer hat das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstückes verlangen, wenn

- a) der Käufer seine Bauverpflichtung gem. Ziffer VI. nicht oder nicht binnen der festgelegten Frist erfüllt oder wenn bereits feststeht, dass er die Fertigstellungsfrist nicht einhalten wird;
- b) der Käufer das Grundstück vor Fertigstellung der Baulichen Anlage gem. Ziffer VI. oder während des Zeitraumes der Nutzungsbindung gem. Ziffer VI., Abs. 1 b) an Dritte ohne Zustimmung des Verkäufers weiterveräußert.
- c) über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet, der Antrag mangels Masse abgewiesen oder die Zwangsversteigerung oder -verwaltung des Grundstücks angeordnet wird
- d) der Käufer ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch des Grundstücks fortsetzt.

Die Erklärung des Wiederkaufs bedarf der Schriftform. Die Erklärung des Wiederkaufs muss innerhalb von 3 Monaten abgegeben werden, nachdem das Ereignis, auf das sich das Wiederkaufsrecht gründet, dem Verkäufer bekannt geworden ist.

Maßgeblich für die Kenntnis des Verkäufers ist die Kenntnis eines für den Verkäufer - wenn auch nur gemeinschaftlich - vertretungsberechtigten Organs des Verkäufers.

2.

Übt der Verkäufer das Wiederkaufsrecht aus, so ist das Grundstück lastenfrei an den Verkäufer zurück zu übertragen.

Im Falle des Wiederkaufs zahlt der Verkäufer dem Käufer einen Wiederkaufspreis in Höhe des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises zzgl. vom Käufer bereits gezahlter öffentlicher Anliegerbeiträge sowie Anschluss- und ggfls. gezahlter Erschließungskosten. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt; ebenso wenig wer-

den zwischenzeitliche Geldwertveränderungen berücksichtigt. Erstattet werden ebenfalls die nachweislich erbrachten Verwendungen des Käufers im Sinne des § 459 BGB für die Bebauung, soweit sie eine objektive Werterhöhung im Zeitpunkt des Wiederkaufsfalles darstellen.

Die bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes angefallenen Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, ebenso wie die Kosten seiner Rückabwicklung trägt der Käufer.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht über den Betrag der von dem Verkäufer anzuerkennenden Werterhöhung, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Bodenrichtwerte im Kreis Coesfeld bestimmt.

3.

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes bewilligt und beantragt der Käufer mit Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch des Grundstückes auf seine Kosten eine

Rückauflassungsvormerkung

zugunsten des Verkäufers einzutragen. Dieser Rückauflassungsvormerkung dürfen im Rang nur solche Belastungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuches vorgehen, denen der Verkäufer den Vorrang ausdrücklich einräumt.

IX. Nutzungsbindung

1.

Der Käufer verpflichtet sich dazu, dass das auf dem südlichen Teil des Kaufgegenstandes, der gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 4) rot schraffiert ist, zu errichtende Gebäude sowie die unbebauten Flächen ausschließlich zur Errichtung und zum Betrieb einer Kindertagesstätte genutzt werden.

2.

Zur Sicherung der vorgenannten Verpflichtung (Nutzungsbindung) bewilligt und beantragt der Käufer zugleich mit Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch des Grundstückes auf seine Kosten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers einzutragen.

X. Vorrangseinräumung /Löschung auf Teilflächen

1.

Der Verkäufer verpflichtet sich, solchen Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Kaufpreises des Kaufobjektes oder dessen Bebauung oder Erweiterung, Reparatur, Umbau, Erneuerung oder ähnlichem der dort zu errichtenden Baulichen Anlage dient, den Vorrang vor der Rückauflassungsvormerkung gem. Ziffer VIII. Abs. 3 einzuräumen.

Ein Vorrang bzgl. der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. Ziffer IX. Abs. 2 wird nicht erteilt.

Klarstellend wird vereinbart, dass die Vorrangseinräumungserklärung bezogen auf die Rückauflassungsvormerkung von dem Verkäufer nur erteilt wird für die Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionskosten für das geplante Bauvorhaben auf dem Kaufobjekt. Der Verkäufer wird diesbezüglich jeweils die Vorrangseinräumung erklären, sobald ihm die schriftliche Bestätigung des jeweils finanzierenden Kreditinstitutes vorliegt, dass die im Rang vorrückende Grundschuld ein Darlehn zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionskosten für das o. g. Bauvorhaben sichert und eine Besicherung anderer Verbindlichkeiten nur mit Zustimmung des Verkäufers erfolgt und dass die Auszahlung des Darlehens zur Kaufpreisfinanzierung bei Fälligkeit des Kaufpreises nur auf das Konto des Verkäufers, und die Auszahlung zur Finanzierung der Investitionskosten nur nach Maßgabe des Baufortschrittes gegen Vorlage geprüfter Belege erfolgt.

2.

Sofern der Verkäufer gem. Ziffer VII. Abs. 2 seine Zustimmung bzgl. des Verkaufs des mit den Wohngebäuden bebauten Trennstücks erteilt, wird er die Löschung der

zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Rechte nach Teilung des Kaufgrundstücks bzgl. der Flächen mit der Wohnbebauung gem. Ziffer VI. Abs. 1 c) bewilligen.

XI. Schadensersatz und Vertragsstrafe

1.

Ein wesentliches Kriterium für den Entschluss des Verkäufers, dem Käufer im IAV den Zuschlag zu erteilen und diesen Vertrag zu schließen, war die Bereitschaft des Käufers zur fristgerechten Errichtung der Baulichen Anlage gem. Ziffer VI. dieses Vertrages. Sofern insbesondere die KiTa gem. Ziffer VI. Abs. 1 a), b) und e) nicht fristgerecht fertiggestellt wird und der Betrieb der KiTa nicht zum 01.08.2019 beginnen kann, sieht sich der Verkäufer vertraglichen Haftungsansprüchen des Trägers der KiTa ausgesetzt und zwar hinsichtlich der Kosten, die bei Nichtaufnahme des KiTa-Betriebes vom Land NRW nicht dem Träger erstattet werden.

2.

Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer noch einmal zur fristgerechten Herstellung der Baulichen Anlage gem. Ziffer VI. und zum Ersatz jeglichen Schadens, der dem Verkäufer bei Nichteinhaltung der Fristen entstehen wird. Während der Bauausführung hat der Käufer den Verkäufer regelmäßig (mindestens alle 3 Wochen) über den Baufortschritt zu unterrichten und der Verkäufer ist zur jederzeitigen Inaugenscheinnahme berechtigt, sofern dadurch die Bauarbeiten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.

Im Falle des Verstoßes gegen seine Verpflichtung zur fristgerechten Erstellung der baulichen Anlage gem. Ziffer VI. Abs. 1 b) und c) schuldet der Käufer als Mindestbetrag eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % des Kaufpreises zzgl. Netto-Investitionskosten (ohne Nachträge) für jeden Werktag der verschuldeten Fristüberschreitung, höchstens jedoch 5 % des Kaufpreises zzgl. Netto-Investitionskosten (ohne Nachträge).

Im Falle des schuldhaften Verstoßes gegen seine Bauverpflichtung gem. Ziffer VI. Abs. 1 a) und e), der unzulässigen Weiterveräußerung gem. Ziffer VII. sowie gegen seine Nutzungsbindung gem. Ziffer IX. schuldet der Käufer als Mindestbetrag - unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufrechtes durch den Verkäufer - eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Kaufpreises zzgl. Netto-Investitionskosten (ohne Nachträge).

4.

Für das Verhältnis von Schadensersatz und Vertragsstrafe gelten die §§ 339, 340 und 341 BGB.

XII. Rechtsnachfolger

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Verpflichtungen den Käufer auch dann noch binden, wenn er die Vertragsfläche veräußert, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Art und Weise an einen Dritten zur Nutzung überläßt. Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge grundsätzlich nicht befreit.

Dem Käufer wird empfohlen, in einem Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag oder in ein sonstiges Vertragsverhältnis mit einem Dritten entsprechende schuldrechtliche Verpflichtungen für seinen Vertragspartner aufzunehmen und zwar mit der Maßgabe, dass dieser weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise binden muss.

Die ordnungsgemäße Weitergabe dieser Verpflichtungen hat für den Käufer schuld-befreiende Wirkung sofern sie im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) zugunsten des heutigen Verkäufers erfolgt.

XIII. Rücktrittsrecht

1.

Sollte die Baugenehmigung der vom Käufer im IAV vorgelegten Planung für den Käufer nicht bis zum 31.12.2018 vorliegen, so steht dem Käufer das Recht zu, vom Kaufvertrag rückwirkend schriftlich zurückzutreten.

Die Erklärung des Rücktritts hat durch eingeschriebenen Brief an den Verkäufer zu erfolgen. Eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

2.

Das Rücktrittsrecht besteht auch, wenn die Genehmigung mit Auflagen und/oder Bedingungen versehen ist, die die Umsetzung des Bauvorhabens wirtschaftlich unmöglich machen.

3.

Im Fall des Rücktritts vom Vertrag stehen beiden Parteien wechselseitig keine Schadensersatzansprüche zu. Darauf verzichten die Parteien wechselseitig und nehmen diesen Verzicht wechselseitig an. Die Kosten der eventuellen Rückabwicklung des Vertrages trägt jedoch der Käufer.

Das Rücktrittsrecht betrifft nur den schuldrechtlichen Vertrag.

XIV. Auflassung und Grundbucheintragungen

1.

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang einig. Diese Erklärung der

Auflassung

enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag.

Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar bzw. sein amtlicher Vertreter durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

2.

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Der Notar wird daher gem. § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung gem. dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Verkäufer unverzüglich nach Erhalt des Geldes schriftlich bestätigt, oder hilfsweise der Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist.

3.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, in folgender Reihenfolge nach dem Eigentumswechsel in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers gem. Ziffer IX., Abs. 2 dieses Vertrages
- b) die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers gem. Ziffer VIII., Abs. 3 dieses Vertrages,

4.

Der Notar belehrte über die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Trotz Belehrung verzichteten die Parteien ausdrücklich auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

5.

Der Verkäufer beantragt - und soweit Selbstberechtigung besteht bewilligt - vorsorglich die Löschung aller auf dem Kaufgrundstück eingetragenen Belastungen, soweit vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen.

6.

Falls für die Begleichung des Kaufpreises ganz oder teilweise ein Darlehen aufgenommen wird, das dinglich abzusichern ist, verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Darlehnsgeber, über den Darlehensbetrag erst dann zu verfügen, wenn die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist bzw. den Darlehensbetrag zurückzuzahlen, wenn die Eigentumsumschreibung auf den Käufer nicht erfolgt.

7.

Die in dieser Urkunde gestellten Anträge gelten nicht als einheitlich gestellt, der beurkundende Notar wird bevollmächtigt, sie getrennt und beschränkt zu bestellen oder zurückzunehmen, sie zu ergänzen und zu ändern. Der Notar 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 dem Notar und seinem Vertreter im Amt von allen Vertragsbeteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt.

8.

a.

Die Beteiligten bevollmächtigen ohne Erteilung eines Auftrages und unter Ausschluss jeder Haftung

a) die Reno-Gehilfin Adelheid Lohmann, Daruper Straße 4, 48301 Nottuln

b) die Reno-Gehilfin Anja Rendels, daselbst

und zwar jede für sich allein und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung die Identität des Kaufgrundbesitzes zu erklären, die Auflassung zu wiederholen, die Auflassungsvormerkung des Käufers auf den Kaufgegenstand zu beschränken, Löschanträge und -bewilligungen erneut zu stellen, überhaupt alles zu tun, was zur Durchführung, Ergänzung oder Berichtigung dieses Vertrages erforderlich ist oder werden sollte. Im Innenverhältnis sind - ohne dass es insoweit eines Nachweises gegenüber dem

Grundbuchamt bedarf - die Bevollmächtigten zur Durchführung, Ergänzung oder Berichtigung dieses Vertrages nur befugt, von dieser Vollmacht Gebrauch zu machen, falls ihnen die Parteien insoweit eine schriftliche Weisung erteilt haben.

Diese Anweisung gilt nicht für die Abgabe der Identitätserklärung.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter, seinem Rechtsnachfolger oder ein mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht endet mit Vollzug sämtlicher Eintragungsanträge.

b.

Soweit nach dieser Urkunde Erklärungen gegenüber dem Notar abzugeben sind, Vollmachten nur vor dem oder durch den Notar ausgeübt werden dürfen, Handlungen vom Notar vorzunehmen, Anträge vom Notar zu stellen oder Bewilligungen durch ihn abzugeben sind usw., gilt jeweils, dass dies auch gegenüber, vor oder durch den Vertreter, Verwalter oder Nachfolger des Notars sowie durch dessen jeweiligen Sozios zulässig ist.

XV. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen oder sollte ein wesentlicher Teil dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig sein oder werden, oder sollte der Vertrag lückenhaft sein, so hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen - soweit rechtlich möglich - keinen Einfluss.

Beruhet die Unwirksamkeit aufgrund der Vorschriften der §§ 305 ff BGB, so kann sie der durch die Unwirksamkeit benachteiligte Teil durch diejenige zulässige Regelung ersetzen, die den Zweck der unwirksamen Bestimmung am weitesten erreicht (§ 315 BGB). In den anderen Fällen der Unwirksamkeit treten anstelle der unwirksamen Bestimmung die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen des BGB; dies gilt auch, wenn sich bei der Durchführung dieses Vertrages eine Lücke ergeben sollte.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, die Anlagen wurden ihnen zusätzlich zur Durchsicht vorgelegt, die Niederschrift und die Anlagen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: