

18-00736lu (14.06.2018lu)

Nr.

der Urkundenrolle für 2018

V e r h a n d e l t

zu Hetlingen,

wohin sich der amtierende Notar auf Ersuchen der Beteiligten begeben hat

am [REDACTED]

Vor mir, dem amtierenden Notar

Boris R e s k i

Timo Q u e h l

mit dem Amtssitz in Pinneberg

erschienen heute:

1. für die **Gemeinde Hetlingen**
Herr **Michael Rahn**, 1. stellvertretender Bürgermeister
Hauptstraße 23, 25489 Haseldorf

-nachstehend "die **Gemeinde**" genannt-

- 2.a) Herr/Frau [REDACTED], geboren am [REDACTED]
wohnhaft: [REDACTED]

Steuer-IdNr. [REDACTED]

- 2.b) Herr/Frau [REDACTED], geboren am [REDACTED]
wohnhaft: [REDACTED]

Steuer-IdNr. [REDACTED]

-nachstehend "der **Käufer**" genannt-.

Die Erschienenen wiesen sich wie folgt aus:

zu 1.: von Person bekannt

zu 2.a): ausgewiesen durch Personalausweis / Reisepass

zu 2.b): ausgewiesen durch Personalausweis / Reisepass

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1

Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten übereinstimmend verneint.

Der Käufer bestätigt, dass ihm gem. § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung der Entwurf des Kaufvertrages und die Bezugsurkunde UR-Nr. [REDACTED]/2018 mit dem wesentlichen Inhalt vom Notariat zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde.

Die Gemeindevertretung Hetlingen hat in ihrer Sitzung am [REDACTED] einstimmig beschlossen, dass abweichend von [REDACTED] der Gemeindeordnung in Verbindung mit [REDACTED] der Hauptsatzung der Gemeinde Hetlingen der Bürgermeister ermächtigt wird, die Grundstückskaufverträge für das Plangebiet [REDACTED], die nach den von der Gemeindevertretung gestellten Kriterien vergeben wurden, aufgrund der besonderen Dringlichkeit im Rahmen einer Eilentscheidung des Bürgermeisters entschieden werden können (§§ [REDACTED] Gemeindeordnung).

Der Bürgermeister bestätigt hiermit, dass dieser Grundstückskaufvertrag nach den von der Gemeindevertretung gestellten Kriterien vergeben wurde. Weiterhin entscheidet der Bürgermeister hiermit im Wege der Eilentscheidung, dass die vorstehend genannte Dringlichkeit vorliegt. Einer Genehmigung durch die Gemeindevertretung bedarf es deshalb nicht.

Sodann ersuchten die Erschienenen den amtierenden Notar um die Beurkundung des nachfolgenden

Grundstückskaufvertrages

und erklärten:

I. Vorbemerkungen / Kaufgegenstand

Die Gemeinde ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Pinneberg von **Hetlingen Blatt** [REDACTED] eingetragen, im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 der

Gemeinde Hetlingen belegen Grundvermögens, bestehend u. a. auch aus dem Flurstück [] der Flur 005 der Gemarkung Hetlingen zur Größe von [] qm.

Die Gemeinde verkauft hiermit an den Käufer von dem vorgenannten Grundvermögen das Flurstück [] als Bauplatz Nr. [] zur Größe von [] qm mit allen Rechten und Bestandteilen -nachfolgend "**Kaufgegenstand**" oder "**Grundstück**" genannt-.

Lage und Größe des Bauplatzes sind in der **Anlage** zu diesem Vertrag rot markiert und mit Nr. [] gekennzeichnet. Die Anlage wurde den Beteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Das vorgenannte Grundbuch ist wie folgt belastet:

In Abt. II:	Nr. []	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung einer Abwasserleitung) für Abwasser-Zweckverband Pinneberg in Pinneberg
	Nr. []	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung einer Abwasserleitung) für Abwasser-Zweckverband Pinneberg in Pinneberg
	Nr. []	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lichtwellenleiterrecht) für azv Südholstein, Hetlingen

In Abt. III: lastenfrei

Nur bei W1, M1, G1:

Der Käufer übernimmt die in Abt. II unter Nr. [], [] und [] eingetragenen Belastungen.

Nur bei W4:

Das in Abt. II Nr. [] eingetragene / noch einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des azv Südholstein wird vom Käufer übernommen. Ihm ist die Eintragungsbewilligung vom [] -UR-Nr. []/2018 des Notars []- bekannt.

Nur bei W9, W8, M6, M5, M4 und G2:

Das in Abt. II Nr. [] eingetragene / noch einzutragende Recht (Geh- und Fahrrecht zugunsten des Deich- und Hauptsielverbandes Haseldorfer Marsch) und Nr. [] eingetragene / noch einzutragende Recht (Duldung Graben zugunsten der Gemeinde Hetlingen) werden vom Käufer übernommen. Ihm sind die

Eintragungsbewilligungen vom [] -UR-Nr. []/2018 des Notars [] - für das Geh- und Fahrrecht sowie vom [] UR-Nr. []/2018 des Notars [] - (Duldung Graben) bekannt. Die Ausübungsfläche ist von jeglicher baulichen Anlage, auch Grundstückseinfriedungen, freizuhalten.

Nur bei M1, M2, M3, G1 und G2:

Die in Abt. II Nr. [] eingetragene / noch einzutragende Reallast (Unterhaltung und Pflege der Fassadenbegrünung) zugunsten der Gemeinde wird vom Käufer übernommen. Ihm ist die Eintragungsbewilligung vom [] -UR-Nr. []/2018 des Notars [] - bekannt.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch von Hetlingen Blatt [] zuletzt am [] einsehen lassen und den Erschienenen den Inhalt bekannt gegeben. Dem Käufer ist der Grundbuchauszug vom Notar ausgehändigt worden.

Für diesen Kaufvertrag gelten ergänzend die Bestimmungen der Urkunde UR-Nr. []/2018 des Notars [] vom [], auch "Bezugsurkunde" genannt. Die Bezugsurkunde lag bei der heutigen Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor und wurde dem Käufer ausgehändigt. Der Inhalt der Bezugsurkunde ist dem Käufer nach dessen Erklärung vollinhaltlich bekannt. Auf Verlesung und Beifügen zur heutigen Urkunde wurde verzichtet. Die Vertragsparteien wurden vom Notar auf die Bedeutung des Verweizens auf die Bezugsurkunde hingewiesen, insbesondere darauf, dass damit der Inhalt der Bezugsurkunde zum Inhalt des heutigen Kaufvertrages gehört und für die Vertragsparteien unmittelbar Rechte und Pflichten erzeugt.

II. Vertragliche Vereinbarungen

§ 1 Verkauf

Die Gemeinde verkauft den vorbezeichneten Kaufgegenstand hiermit an den Käufer [] - als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte - mit allen Rechten und Bestandteilen.

§ 2 Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beträgt **EUR** [REDACTED] **pro qm**, mithin insgesamt

EUR [REDACTED]
(in Worten: **EUR** [REDACTED]).

Im Kaufpreis enthalten sind:

Die Kosten für den Erschließungsaufwand im öffentlichen Bereich. Die Erschließung umfasst:

- a) die Herstellung der Straßenverkehrsflächen,*
- b) die Herstellung der Beleuchtung,*
- c) die Herstellung der Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasser) bis an die Grundstücksgrenze einschließlich Setzen der Kontrollschächte an der Grundstücksgrenze,*
- d) der Ablösebetrag gemäß § 5 dieser Urkunde ist im Kaufpreis enthalten.*

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- a) Die Hausanschlusskosten für Schmutz- und Regenwasser ab Grundstücksgrenze/Kontrollschächte,*
- b) die Hausanschlusskosten der Versorgungsleitungen ab Straße für Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Medien etc. Diese Kosten sind vom Käufer direkt mit den Versorgungsträgern abzurechnen.*

Der Kaufpreis wird wie folgt belegt:

1. Der Käufer zahlt 10% des Kaufpreises, und zwar **EUR** [REDACTED] binnen 14 Tagen ab dem heutigen Tag, sofern der amtierende Notar dem Käufer bis dahin bestätigt hat (E-Mail ist ausreichend), dass die nachstehend zur Eintragung bewilligte Auflassungsvormerkung ohne Vorlasten in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs sichergestellt ist. Grundbucheintragungen, die mit Zustimmung des Käufers zur Eintragung bewilligt werden, dürfen der Vormerkung im Rang vorgehen.

2. Den Restkaufpreis in Höhe von **EUR** [REDACTED] zahlt der Käufer binnen 10 Tagen nach Mitteilung des amtierenden Notars (E-Mail ist ausreichend), dass dem Notar

- die Auskunft vorliegt, dass kein Vorkaufsrecht gemäß § 50 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 4 LNatSchG besteht,
- die Genehmigung der Gemeindevertretung vorliegt,
- die Abschreibungsunterlage des Katasteramtes vorliegt und
- sämtliche zur Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlichen Unterlagen -mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes- vorliegen.

Die Kaufpreiszahlungen sind zu Gunsten der Gemeinde Hetlingen auf das Konto der Amtskasse Geest und Marsch Südholstein bei der

Volksbank Pinneberg-Elmshorn eG
IBAN: DE88 2219 1405 0043 5570 90
BIC: GENODEF1PIN

zu leisten. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der jeweilige Zahlungseingang.

Bis zum Eintritt der Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich. Bei verspätetem Zahlungseingang befindet sich der Käufer im Verzug. In diesem Fall sind ausstehende Beträge für dessen Dauer mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszins gem. § 247 BGB zu verzinsen. Eine Stundung ist mit dieser Regelung nicht verbunden. Die gesetzlichen Rechte der Gemeinde bleiben unberührt. Etwa ausstehende Verzugszinsen hindern nicht den Vollzug des Vertrages.

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Verzugszinsen ab heute unterwirft sich der Käufer **-als Gesamtschuldner-** der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Die Gemeinde ist ab Fälligkeit des Restkaufpreises berechtigt, sich jederzeit ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde erteilen zu lassen. Eine Änderung der Beweislast im Falle einer Vollstreckungsabwehrklage geht damit nicht einher.

§ 3

Finanzierung / Vollmacht

Soweit der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand zu belasten, verpflichtet sich die Gemeinde, bei der Bestellung von Pfandrechten mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung -bis zur Höhe des Kaufpreises- zugunsten deutscher Geldinstitute mitzuwirken, sofern in den Urkunden folgende Bestimmungen enthalten sind:

- a) Sicherungsabrede
Die Gläubigerin darf das Pfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten, als sie Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- oder Verwertungsvereinbarungen gelten erst mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung für den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- b) Zahlungsanweisung
Zahlungen sind ausschließlich auf das in § 2 genannte Konto zu leisten.
- c) Zahlungspflichten, Kosten
Die Gemeinde übernimmt in diesem Zusammenhang keinerlei Zahlungsverpflichtungen; der Käufer wird die Gemeinde hiervon umfassend freistellen.

Die Gemeinde erteilt hierzu dem Käufer unter Befreiung von § 181 BGB

Vollmacht,

welche nur vor den Notaren Boris Reski, Simon Boës, Gerd Nedderhut, Timo Quehl oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden kann, sie bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten; in der jeweiligen Bestellungsurkunde müssen die vorstehend zu lit. a) bis c) aufgeführten Bedingungen wiedergegeben werden.

§ 4

Übergabe, Pflichten

Übergabe- und Verrechnungstag ist der auf den Eingang des vollständigen Kaufpreises folgende Tag.

Von diesem Tage an trägt der Käufer die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes, auch gehen alle Rechte, Nutzungen und Lasten sowie Ab-

gaben -einschließlich Haftpflichtrisiko- auf ihn über und werden in Ansehung voraus gezahlter Beträge anteilig verrechnet. Der Käufer wurde ausdrücklich auf die mit dem Grundbesitz verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht hingewiesen.

Der Käufer ist nicht berechtigt mit der Bebauung des Grundstücks vor Freigabe der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde zu beginnen.

§ 5 Ablösung Erschließungsbeitrag

Unter Bezugnahme auf die Bezugsurkunde des Notars Boris Reski / Timo Quehl vom [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/2018- wird der Erschließungsbeitrag von der Gemeinde auf der Grundlage einer Beitragsberechnung mit geschätzten Kosten und Maßeinheiten wie folgt ermittelt:

- | | | |
|---|------------|----------|
| 1. voraussichtlicher beitragsfähiger Aufwand: | [REDACTED] | Euro |
| 2. abzüglich Gemeindeanteil (10 v. H.): | [REDACTED] | Euro |
| 3. umlagefähiger Erschließungsaufwand: | [REDACTED] | Euro |
| 4. errechneter Beitragssatz: | [REDACTED] | Euro/qm. |

Das Grundstück hat eine Größe von [REDACTED] und ist laut Bebauungsplan Nr. 12 mit zwei Vollgeschossen bebaubar, sodass sich gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von [REDACTED] qm ergibt. Somit errechnet sich ein Erschließungsbeitrag in Höhe von EUR [REDACTED]. Dieser Ablösebetrag ist bereits in dem Quadratmeterpreis von EUR [REDACTED] und damit im Kaufpreis enthalten.

Ein Nachweis über die Höhe der Erschließungskosten oder eine Abrechnung sind ausgeschlossen.

Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen (Elektrizität und – sofern einschlägig – Gas, Heizwärme etc.) begründet der Käufer mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse. Auf Teil A. Nr. 3 der Bezugsurkunde des Notars Boris Reski / Timo Quehl vom [REDACTED] -UR-Nr. [REDACTED]/2018- wird verwiesen.

§ 6 Lasten

Der Kaufgegenstand wird -mit Ausnahme der in diesem Vertrag in §§ 10 und 11 bestellten Rechte sowie der in I. dieser Urkunde übernommenen Rechte- lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuches und frei von Ansprüchen Dritter geliefert. Der Käufer übernimmt jedoch die Rechte, welche mit seiner Zustimmung bestellt werden.

Des Weiteren übernimmt der Käufer aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen und Belastungen (etwa behördliche Auflagen, widerrufliche Genehmigungen oder Eintragungen im Baulastenverzeichnis); die Gemeinde versichert, dass ihr hiervon nichts bekannt ist.

§ 7 Sachmangelregelung

Der Kaufgegenstand geht in dem vorhandenen Zustand vom Tage der Übergabe an auf den Käufer über. Für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird keine Gewähr geleistet, auch keine Haftung für Fehler und Mängel übernommen.

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn die Gemeinde handelt vorsätzlich. Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt, er kauft ihn im gegenwärtigen Zustand.

Vom Ausschluss ferner ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Gemeinde die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Gemeinde beruhen. Eine Pflichtverletzung der Gemeinde steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 8 **Auflassung, Auflassungsvormerkung**

1. Die Auflassung soll sogleich erklärt werden, und zwar wie folgt:

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand von der Gemeinde auf den Käufer - im angegebenen Gemeinschaftsverhältnis - übergeht.

Der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung.

Gleichzeitig wird bewilligt und beantragt, den Kaufgegenstand von dem bisherigen Grundbuch, und zwar bezüglich der Rechte Abt. II Nrn. pfand- und lastenfrei, abzuschreiben und auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen.

Die unbedingte Einigung der Vertragsbeteiligten über den Eigentumsübergang enthält noch keine Eintragungsbewilligung. Der Notar wird übereinstimmend bevollmächtigt und beauftragt, die Eintragung dann zu bewilligen, wenn die vertraglichen Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung eingetreten sind und der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde.

2. Die Gemeinde bewilligt und beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers, lastend auf dem Kaufgegenstand. Der Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung im Zuge der Eigentumsumschreibung.

Gerät der Käufer mit der Zahlung des fälligen Kaufpreises bzw. der jeweils fälligen Kaufpreisraten mehr als zehn Tage in Verzug, sind die nachstehend (§ 14) bestellten Bevollmächtigten unwiderruflich zur Löschung der Vormerkung - ggf. Zug um Zug gegen Erstattung bereits geleisteter Zahlungen - ermächtigt; eines diesbezüglichen Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt bedarf es nicht.

§ 9

Bebauungsverpflichtung/Nutzungsbindung/Wiederkaufsrecht/ Vertragsstrafe/Mehrerlösklausel

1. Bebauungsverpflichtung

Der Käufer ist verpflichtet, auf dem von ihm erworbenen Grundstück nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen und unter Einhaltung aller einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen spätestens ein Jahr nach Vollzug der Auflassung mit dem Bau / mit der Errichtung eines Gewerbebetriebes zu beginnen und das Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Vollzug der Auflassung fertigzustellen (Datum der Fertigstellungsanzeige).

Nutzungsbindung (*Nur für Gewerbegrundstücke*)

Auf dem Kaufgrundstück ist der geschäftliche Mittelpunkt des Gewerbebetriebes zu errichten und beizubehalten. Der Käufer verpflichtet sich, die vorstehende Verpflichtung künftigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese ihrerseits zu verpflichten, sie auch allen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

2. Wiederkaufsrecht

Der Gemeinde Hetlingen steht am Kaufgegenstand ein Wiederkaufsrecht mit folgendem Inhalt zu:

Das Wiederkaufsrecht kann auf die Dauer von zwei Jahren, vom Tage des Vollzugs der Auflassung an gerechnet, ausgeübt werden, wenn der Käufer seiner Verpflichtung zum Beginn der Bauausführungen / der Errichtung eines Gewerbebetriebes gem. § 9 (1) nicht fristgerecht nachkommt.

Das Wiederkaufsrecht kann auf die Dauer von vier Jahren, vom Tage des Vollzugs der Auflassung an gerechnet, ausgeübt werden, wenn der Käufer seiner Verpflichtung zur Fertigstellung des Gebäudes/ des Gewerbebetriebes gem. § 9 (1) nicht fristgerecht nachkommt.

Das Wiederkaufsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer auszuüben. Der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde das Grundstück nach Ausübung des Wiederkaufsrechts unverzüglich und lastenfrei zu übereignen.

Der Wiederkaufspreis für das noch unbebaute Grundstück ist der vom Käufer für das von ihm erworbene Grundstück gezahlte Kaufpreis **(nur bei G und M: abzüglich der unten genannten Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises)**. Etwa aufgewendete Erschließungskosten sind daneben zu erstatten, soweit sie nicht vom Kaufpreis abgedeckt waren.

Der Wiederkaufspreis und etwa zu erstattende Kosten sind ohne Verzinsung bei Eigentumsumschreibung des Grundstücks auf die Gemeinde zur Zahlung fällig.

Die Kosten des Wiederkaufsvertrages und seiner Durchführung sowie die anfallenden Abgaben und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.

3. Vertragsstrafe (nur bei Misch+Gewerbegrundstücken):

Im Falle eines schuldhaften Verstoßes gegen seine Bauverpflichtung oder gegen seine Nutzungsbindung gem. § 9 (1), schuldet der Käufer - unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts gem. § 9 (2) durch den Verkäufer - eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR (10 v.H.) des in der Urkunde vereinbarten Kaufpreises. Im Falle des Verstoßes gegen die Nutzungsbindung ist jedoch Voraussetzung, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Verkäufer den Käufer unter angemessener Fristsetzung von mindestens 4 Wochen aufgefordert hat, die vertragswidrige Nutzung einzustellen und der Käufer sie dennoch fortsetzt. Für den Beginn der Frist ist der Tag des Zugangs des schriftlichen Aufforderungsschreibens des Verkäufers beim Käufer maßgebend.

4. Mehrerlösvereinbarung

Für den Fall, dass der Käufer den Kaufgegenstand vor Ablauf von zehn Jahren veräußern sollte, verpflichtet er sich gegenüber der Verkäuferin bereits jetzt zur Zahlung eines etwaigen Mehrerlöses, der binnen zwei Monaten nach Eigentumsumschreibung der weiterverkauften Fläche fällig ist. Als

Weiterveräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind.

Die Höhe des zu zahlenden Mehrerlöses errechnet sich wie folgt: Es ist durch ein Gutachten des Gutachterausschusses, dem sich die Parteien unwiderruflich anschließen, für den Grund und Boden des Kaufgegenstandes der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs zu ermitteln ("Weiterverkaufs-Grundstückswert"). Sollte dieser Weiterverkaufs-Grundstückswert höher sein als der heutige Kaufpreis des Grundstücks, ist ein Betrag in Höhe von 50 % der Differenz zwischen dem Weiterverkaufs-Grundstückswert und dem heutigen Kaufpreis als Mehrerlös an die Gemeinde zu zahlen.

5. Investitionen/Kostentragung

Im Fall der unzulässigen Weiterveräußerung werden vom Käufer bis dahin geleistete Investitionen, Verwendungen auf das Grundstück oder Aufwand zur Vorbereitung und Realisierung seines Projektes nicht erstattet; eventuelle Wertverbesserungen gehen entschädigungslos in das Eigentum der heutigen Verkäuferin über, sofern der Käufer die von ihm eingebrachten Sachen nicht mitnehmen will. Kosten, Steuern einschließlich der Grunderwerbsteuern sowie Gebühren für den Fall einer Rückübertragung trägt der heutige Käufer.

§ 10

Rückauflassungsvormerkung / Sicherungsgrundschuld

1. Rückauflassungsvormerkung

Zur Sicherung der vorstehend in § 9 genannten Ansprüche bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das für den heutigen Kaufgegenstand neu anzulegende Grundbuch zugunsten der Gemeinde.

Die Gemeinde verpflichtet sich, mit vorstehender Vormerkung Grundpfandrechten zur Sicherstellung der Finanzierungsmittel den Vorrang einzuräumen, sofern das

finanzierende Kreditinstitut sich bereit erklärt, die Verwendung der Mittel für das Bauvorhaben sicherzustellen.

Die Gemeinde gewährt gemäß vorstehender Vereinbarung neu einzutragenden Belastungen den Vorrang und bewilligt und beantragt die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes bis zu EUR [REDACTED] nebst bis zu 18 % Jahreszinsen vom Tage der Eintragung des Rangvorbehaltes an und 15 % einmaliger Nebenleistung bei dem vorstehend bestellten Recht (Auflassungsvormerkung).

Nach Ablauf der in § 9 genannten Fristen hat der Käufer Anspruch auf Löschung der Auflassungsvormerkung.

2. Sicherungsgrundschuld

Weiter bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Buch-Grundschuld in Höhe von € 20.000,00 nebst 14 % Jahreszinsen ab den Tag der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde Hetlingen in das für den heutigen Kaufgegenstand neu anzulegende Grundbuch.

Die Gemeinde verpflichtet sich, mit vorstehender Grundschuld weiteren Grundpfandrechten zur Sicherstellung der Finanzierungsmittel den Vorrang einzuräumen, sofern das finanzierende Kreditinstitut sich bereit erklärt, die Verwendung der Mittel für das Bauvorhaben sicherzustellen.

Die Gemeinde gewährt gemäß vorstehender Vereinbarung neu einzutragenden Belastungen den Vorrang und bewilligt und beantragt die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes bis zu EUR [REDACTED] nebst bis zu 18 % Jahreszinsen vom Tage der Eintragung des Rangvorbehaltes an und 15 % einmaliger Nebenleistung bei dem vorstehend bestellten Recht (Grundschuld).

Nur bei M1 bis M3 sowie G1 und G2

§ 11

Fassadenbegrünung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Errichtung einer

Fassadenbegrünung, es sei denn, die Gemeinde erteilt hierzu eine schriftliche Befreiung. Die Gemeinde ist zur Erteilung einer schriftlichen Befreiung verpflichtet, wenn der Käufer eine Fassadenverkleidung gewählt hat, die nach ihrem äußeren Erscheinungsbild eine Begrünung für nicht notwendig erachten lässt (z.B. Klinkersteine).

Der Käufer verpflichtet sich, diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung in jedem Fall künftiger Rechtsnachfolge aufzuerlegen.

§ 12 Kosten und Steuern

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der Vermessung trägt die Gemeinde.

§ 13 Vollmacht

Die Beteiligten bestellen als Bevollmächtigte die Notariatsangestellten

1. **Käthe Ahsbahs**
2. **Heidemarie Handke**
3. **Luisa Karg-Stegemann**
4. **Monika Jaschinski**
5. **Sophie Hoffmann**
6. **Anna Laura Riccobono**
sämtlich in der Kanzlei des amtierenden Notars
-jede einzeln-

mit Auftrag und Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich sind.

Dazu gehört auch, den verkauften Grundbesitz katastermäßig zu bezeichnen und aufzulassen. Sie sind ferner berechtigt, zu gegebener Zeit sämtliche zur Belastung des Grundstücks erforderlichen dinglichen und schuldrechtlichen Erklärungen abzu-

geben und entgegenzunehmen sowie Rangbestimmungen, Löschungen und Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Bevollmächtigten sind befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB und zur Erteilung von Untervollmachten befugt.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen, endet jedoch mit der vertragsgerechten Eigentumsumschreibung. Dem Grundbuchamt gegenüber ist der Nachweis, dass von dieser Vollmacht berechtigterweise Gebrauch gemacht wird, nicht zu führen.

Die Beteiligten erteilen die vorstehende Vollmacht zur Sicherstellung des vertragsgerechten Vollzuges dieser Urkunde. Diese Vollmacht darf nur vor den Notaren Boris Reski, Simon Boës, Gerd Nedderhut, Timo Quehl oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden.

III. Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat die Vertragsparteien darüber belehrt, dass

- a) der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt,
- b) der Antrag auf Umschreibung im Grundbuch erst nach Vorliegen aller Genehmigungen, der Abschreibungsunterlagen und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes gestellt werden kann,
- c) Vorauszahlungen auf den Kaufpreis risikobehaftet sind,
- d) der Notar das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat,
- e) alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und bei einem Verstoß hiergegen der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein kann,
- f) alle Beteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner haften und
- g) der Vertrag zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeindevertretung bedarf, die dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen ist.

IV. Aufgaben des Notars

Sodann erklärten die Erschienenen:

Wir erteilen dem Notar hiermit umfassenden Vollzugsauftrag und bevollmächtigen ihn auch, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zu ergänzen sowie Bescheide jeder Art und sonstige Urkunden einzuholen.

Sämtliche Anträge können nach Weisung des Notars gesondert vollzogen werden.

Die Beteiligten verzichten auf ihre eigenen Antragsrechte. Nur der Notar soll die nach Maßgabe dieser Urkunde zu stellenden Anträge abgeben.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: