



Verhandelt

zu Nordwalde (Westf.), am
Vor dem unterzeichneten Notar

Hans-Peter Sievert

mit dem Amtssitz in
48356 Nordwalde (Westf.)

erschienen heute

I. _____ als Verkäuferin:

Die

Gemeinde Nordwalde

vertreten durch den Gemeindeverwaltungsangestellten Marcus Klaus, dienstansässig Bahnhofstraße 2, 48356 Nordwalde, mit Vollmacht vom xx.xx.20xx, die dem Notar heute in Urschrift vorgelegt wurde und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist,

- nachstehend „Gemeinde“ oder „Verkäuferin“ genannt -

II. _____ als Käufer:

Herr / Frau X, geb. xx.xx.19xx, wohnhaft (Straße, Hausnummer, PLZ Wohnort)

- nachstehend auch bei mehreren der oder die „Käufer“ genannt -

(Alternative GmbH)

Herr / Frau X, geb. xx.xx.19xx, wohnhaft (Straße, Hausnummer, PLZ Wohnort)

geschäftsansässig bei der nachstehend genannten Gesellschaft,

hier handelnd nicht eigenen Namens, sondern

als Geschäftsführer für die

... GmbH, mit dem Sitz in ... (Amtsgericht ..., HRB ...)

(ggf. zusätzlich bei GmbH & Co. KG)

Diese wiederum handelnd als persönliche haftende Gesellschafterin für die

... GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in ..., (AG ... HRA ...), ...(Straße), ... (Ort)

zu I.) von Person bekannt,

zu II.) ausgewiesen durch Personalausweis. Die Zustimmung zur Fertigung entsprechender Fotokopien wird erteilt / In deren Einverständnis für die Unterlagen des Notars auf Dauer elektronisch gespeichert wurden.

Auf Nachfrage des Notars bestätigt der Erschienene zu 2, in der gegenwärtigen Urkunde für sich selbst auf eigene Rechnung zu handeln, also nicht beispielsweise als Treuhänder für dritte wirtschaftliche Berechtigte.

(Notarbestätigung bei Gesellschaften)

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts ... unter HRB ... am ... bescheinige ich, dass dort die Firma ... GmbH mit Sitz in ... eingetragen ist und Herr/Frau ... als Geschäftsführer eingetragen ist und dieser einzeln zur Vertretung der genannten Firma berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Ggf.

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts ... unter HRA

... am ... bescheinige ich, dass dort die Firma ... GmbH & Co. KG mit Sitz in ... eingetragen ist und die ... GmbH als deren persönlich haftende Gesellschafterin eingetragen ist und diese einzeln zur Vertretung der genannten Firma berechtigt ist und diese sowie ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind.

Datenschutzrechtlich belehrt erklären sich die Erschienen mit der Speicherung ihrer Daten sowie deren Weitergabe an die zuständigen Behörden einverstanden.

Die Erschienenen ersuchten nach Verneinung der Frage nach einer anwaltlichen Vorbefassung des Notars um Beurkundung eines

Grundstückskaufvertrages

und erklären:

§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.1** Die Verkäuferin ist Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten Grundbesitzes, der im Grundbuch des Amtsgerichts Steinfurt von Nordwalde Blatt 3045 Gemarkung Nordwalde im Bestandsverzeichnis des vorgenannten Grundbuchblattes wie folgt eingetragen ist

lfd. Nr. 98	Flur 45	Flurstück 116
Gebäude- und Freifläche öffentliche Zwecke, Krankenhausweg Schulgasse 3		
groß 3.565 m ²		

Kaufgegenstand ist eine noch zu vermessende Teilfläche mit einer Größe von ca. _____ m², die in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Lageplan rot umrandet eingezeichnet ist. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde und wurde bei Beurkundung den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von Ihnen genehmigt.

- 1.2** Die Verkäuferin verkauft dem dies annehmenden Käufer den in vorstehender Ziffer 1.1 näher beschriebenen Grundbesitz zu _____, welcher derzeit unbebaut ist. Der verkaufte Grundbesitz wird im Folgenden auch „Kaufobjekt“ genannt.

- 1.3** Dieser Vertrag wird im Hinblick darauf geschlossen, dass für das Kaufobjekt ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der die Errichtung und Nutzung eines Ärztehauses nach Maßgabe dieses Vertrages und des als Anlage 2 beigefügten Konzepts bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Kommt ein hierfür erforderlicher Bebauungsplan nicht bis zum ...20__ rechtsverbindlich zustande oder wird eine zur Umsetzung des vertragsgegenständlichen Vorhabens erforderliche Baugenehmigung aus Gründen versagt, die auf dem Fehlen oder Nichtzustandekommen eines hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beruhen, ist jede Vertragspartei berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten ausgeübt werden, nachdem feststeht, dass der erforderliche Bebauungsplan nicht zustande kommt oder die Baugenehmigung aus den vorgenannten Gründen versagt worden ist. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform; eine Abschrift ist dem amtierenden Notar zu übersenden.

Im Falle des Rücktritts sind bereits empfangene Leistungen zurückzugewähren. Weitergehende Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, bestehen nicht, es sei denn, eine Vertragspartei hat den Rücktrittsgrund vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt in diesem Falle der Käufer, es sei denn, die Verkäuferin hat den Rücktrittsgrund zu vertreten, also außerhalb der bauleitplanerischen Abwägung herbeigeführt. Das Nichtzustandekommen des Bebauungsplanes, insbesondere auch infolge einer ablehnenden Beschlussfassung des Rates, der Einstellung oder Änderung des Bauleitplanverfahrens oder sonstiger im Rahmen der kommunalen Planungshoheit getroffener Entscheidungen, gilt nicht schon deshalb als von der Verkäuferin zu vertreten.

§ 2

Sachmängelhaftung, Grundbuchstand

- 2.1.** Der Kaufgegenstand geht in dem vorhandenen Zustand auf den Käufer über.
- 2.2.** Die Verkäuferin schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß noch eine bestimmte Güte, Bodenbeschaffenheit, Baugrundbeschaffenheit, Kampfmittelfreiheit noch das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein von bestimmten Grundwasser- und sonstigen Wasserverhältnissen, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Käufers oder die Eignung des Grundstücks zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers, insbesondere wird darüber hinaus jegliche Haftung für Sachmängel einschließlich diesbezüglicher Anfechtungs- und Leistungsverweigerungsrechte ausgeschlossen. Vereinbarungen zur Beschaffenheit und Verwendbarkeit des Kaufobjektes werden nicht getroffen, auch soweit in dieser Urkunde eine Bauverpflichtung übernommen wird; etwaige früher gemachte Angaben der Verkäuferin begründen solche Vereinbarungen nur, wenn sie ausdrücklich in diese Urkunde aufgenommen sind.

- 2.3.** Jegliche Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel wird nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage ausgeschlossen, gleichgültig, ob es sich um bekannte oder unbekannte, erkennbare oder verborgene Mängel handelt. Die Verkäuferin haftet also nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Sach- und Rechtsmängeln irgendwelcher Art, mögen diese offen oder versteckt sein.
- 2.4.** Sie sichert jedoch zu, dass ihr versteckte Mängel des Kaufgegenstandes, insbesondere Altlasten, nicht bekannt sind. Sie übernimmt jedoch keine Garantie für das Nichtvorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen.
- 2.5.** Im Übrigen wird der Kaufgegenstand lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, sofern nicht Lasten und Verpflichtungen in diesem Vertrag übernommen werden.
- 2.6.** Hinsichtlich der vorgenannten Haftungsausschlüsse bleiben unberührt Ansprüche des Käufers auf Schadensersatz 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.
- 2.7.** Die Verkäuferin empfiehlt, aufgrund des in der Region typischen Lehmbodens ein baukörperbezogenes Bodengutachten anfertigen zu lassen.
- 2.8.** Der amtierende Notar hat das Grundbuch am __.__.202__ eingesehen und dessen Inhalt mit den Erschienenen erörtert.
- 2.9.** In Abteilung II und III des Grundbuchs befinden sich keine Eintragungen auf dem Kaufobjekt.

§ 3 Besitzübergabe

- 3.1. Die Besitzübergabe erfolgt mit dem Tage des Einganges des vollen Kaufpreises auf dem Kaufpreiskonto der Verkäuferin. Einer förmlichen Besitzübergabe bedarf es nicht.
- 3.2. Damit gehen die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Nutzungen sowie die Gefahr des Kaufgegenstandes und die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben von diesem Zeitpunkt an auf den Käufer über.
- 3.3. Der Käufer ist berechtigt, ab Besitzübergang mit Baumaßnahmen zu beginnen.

§ 4 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

- 4.1. Der vorläufige Kaufpreis beträgt ____ € je qm, bei der Größe des Kaufgegenstandes von ____ qm insgesamt also ____ €
- 4.2. Der vorstehende Kaufpreis beinhaltet die endgültigen Beiträge für die Ersterschließung, nämlich Regen- und Schmutzwasserkanalbeitrag sowie der Wasseranschlussbeitrag. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Angabe der Verkäuferin bereits erstmalig endgültig hergestellt. Die Verkäuferin stellt klar, dass dem Käufer aus Anlass dieses Vertrages für den erstmaligen Endausbau dieser öffentlichen Verkehrsflächen keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB berechnet werden.
- 4.3. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen des Schmutz- und Regenwasser-Kanals und deren Kontrollschächte.
- 4.4. Vom Käufer gesondert zu zahlen sind zudem der Anschluss des Grundstücks an die Wasser- und Stromversorgung sowie der Telekommunikation.
- 4.5. Von den im Kaufpreis enthaltenen Beiträgen entfallen
entsprechend der Einheitssätze auf den Kanalanschlussbeitrag nach KAG 8,625 € je qm bei zweigeschossiger Bebaubarkeit, hier also ____ €,
Die Zahlung des Betrages von ____ € dient der Ablösung der zukünftigen Erschließungskosten des Grundstücks als Abgeltungsbetrag.
- 4.6. Zusätzlich sind vom Käufer folgende Beträge mit dem Kaufpreis zu überweisen:
- entsprechend der Einheitssätze auf den Wasseranschlussbeitrag 1,50 € je qm bei zweigeschossiger Bebaubarkeit, hier also ____ €,
- 4.7. Der vorläufige **Gesamtkaufpreis** (Ziffer 4.1 + 4.6) in Höhe von insgesamt

_____ €

- in Worten: Euro *** -.

ist fällig binnen vier Wochen nachdem der Käufer vom Notar die Mitteilung erhalten hat, dass

- a) die Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers erfolgt ist,
- b) entweder die Rechtsverbindlichkeit des für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplanes nachgewiesen ist oder feststeht, dass dieser Bebauungsplan nicht zustande kommt und keine Vertragspartei innerhalb der in § 1.3 bestimmten Frist den Rücktritt erklärt hat,
- c) der Fortführungsnachweis des amtlichen Liegenschaftskatasters nach Durchführung der Grundstücksteilung dem Notar in Kopie vorliegt oder die Fortführung des amtlichen Liegenschaftskatasters in das Grundbuch übernommen wurde

Der Kaufpreis beträgt vorläufig bei einer erwarteten Grundstücksgröße des Vertragsobjektes von _____ m² _____ EUR.

– in Worten: _____ € –.

Weicht das amtliche Vermessungsergebnis von der angenommenen Grundstücksgröße ab, so erhöht oder reduziert sich der Kaufpreis je qm der Abweichung um _____ EUR.

Für die endgültige Berechnung des Kaufpreises ist das katasteramtliche Vermessungsergebnis maßgebend. Mehr – oder Minderflächen sind unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Vermessungsergebnisses beiderseits entsprechend dem vorstehend vereinbarten Quadratmeterpreis auszugleichen, jedoch nicht vor Fälligkeit des Kaufpreises im Übrigen.

- 4.8. Der Kaufpreis ist zahlbar an die Verkäuferin auf deren Konto bei der Kreissparkasse Steinfurt IBAN: DE72 4035 1060 0007 0004 09 mit dem Verwendungszweck „Ärztelhaus Nordwalde, **Käufername**“
- 4.9. Ab Fälligkeit bis zum Tage seines Einganges bei der Verkäuferin ist der Kaufpreis mit 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen, unbeschadet aller weiteren Rechte der Verkäuferin und ohne dass weitere Voraussetzungen vorliegen müssen, etwa eine Mahnung oder eine besondere Zahlungsaufforderung durch die Verkäuferin oder der Ablauf einer besonderen Zahlungsfrist nach Fälligkeit (so genannte Fälligkeitszinsen). Darüber hinaus hat die Verkäuferin im Falle des Verzuges gegen den Käufer einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 Euro (§288 Abs. 5 S. 1 BGB).
- 4.10. Das Recht der Verkäuferin zur Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt unberührt.
- 4.11. Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Zinsen unterwirft sich der Käufer, mehrere gesamtschuldnerisch, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Eine vollstreckbare Ausfertigung soll jedoch erst nach Fälligkeit und auf Anforderung erteilt werden.
- 4.12. Zahlt der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht innerhalb von 20 Kalendertagen nach Fälligkeit, ist die Verkäuferin berechtigt, einseitig von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn sie dem Käufer erfolglos eine Frist von 10 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn vor seiner

Ausübung der Kaufpreis vollständig gezahlt wird. Die Fristsetzung und die Rücktrittserklärung bedürfen der Schriftform. Eine Durchschrift wird an den Notar erbeten. Im Falle des Rücktritts trägt alle bis dahin entstandenen und durch den Rücktritt entstehenden Notar- und Grundbuchamtskosten der Käufer. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadensersatzanspruches der Verkäuferin bleibt vorbehalten.

- 4.13. Die Verkäuferin wird den Eingang des Kaufpreises *****und des Käuferbeitrages** nebst etwaiger Zinsen gegenüber dem Käufer und dem Notar in Textform anzeigen. Die Parteien beauftragen und ermächtigen den Notar unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn die Verkäuferin dem Notar die bargeldlose Zahlung des Kaufpreises gemäß § 16 a GwG einschließlich etwaiger Zinsen *****und des Käuferbeitrages einschließlich etwaiger Zinsen** nachgewiesen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften nur auszugsweise, ohne Auflassung, erteilt werden.
- 4.14. Der Käufer ist bereits mit Übersendung des Vertragsentwurfs darauf hingewiesen worden, dass er vor Beurkundung, spätestens zur Beurkundung des Kaufvertrages die Bestätigung eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen hat, dass die Finanzierung des Bauvorhabens (Grunderwerb und Baukosten), vorbehaltlich der noch ausstehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit, gesichert ist. Diese Bestätigung wurde der Verkäuferin nach ihrer Angabe vorgelegt.

§ 5

Bau- und Nutzungspflichten / Umsetzung des Konzepts / Zustimmungserfordernisse/ Rückauflassungsvormerkung

- 5.1. Der Käufer erwirbt das Kaufobjekt zum Zwecke der Errichtung und Nutzung eines Ärztehauses. Grundlage der Veräußerung ist das vom Käufer im Vergabeverfahren eingereichte und von der Verkäuferin akzeptierte Bebauungs-, Nutzungs- und Betreiberkonzept, das dieser Urkunde als Anlage 2 beigelegt ist.
- 5.2. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Nordwalde, auf dem Kaufobjekt ein Ärztehaus entsprechend dem als Anlage 2 beigelegten Konzept, den Vorgaben dieses Vertrages, den Vorgaben der Ausschreibung sowie den Festsetzungen des künftig rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu errichten.
- 5.3. Das auf dem Kaufgegenstand zu errichtende Gebäude ist als Gebäude für ärztliche, heilberufliche, therapeutische, pflegerische oder sonstige gesundheitsbezogene Nutzungen zu errichten und vorzuhalten. Es muss jedenfalls Räumlichkeiten für mindestens eine eigenständig und dauerhaft nutzbare Arztpraxis enthalten. Die übrigen Flächen dürfen, soweit das als Anlage 2 beigelegte Konzept dem nicht entgegensteht, auch sonstigen gesundheitsbezogenen Nutzungen dienen. Die Räume müssen nach Größe, Zuschnitt, Erschließung und technischer Ausstattung für die jeweilige gesundheitsbezogene Nutzung geeignet sein.

- 5.4. Der Käufer verpflichtet sich, von dem als Anlage ____ beigefügten Konzept nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin wesentlich abzuweichen. Wesentliche Abweichungen sind insbesondere Änderungen der Art der Nutzung, der Zahl der vorzuhaltenden Arztpraxen, der äußeren Gestaltung, der Erschließung, der Stellplatzanordnung sowie solche Änderungen, die für die Bewertung des Angebots im Vergabeverfahren erheblich waren oder hätten erheblich sein können.
- 5.5. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Rechtsverbindlichkeit des für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das vertragsgegenständliche Vorhaben einzureichen. Der Käufer hat den Bauantrag mit der gebotenen Sorgfalt zu betreiben und der Verkäuferin auf Verlangen den jeweiligen Verfahrensstand nachzuweisen.
- 5.6. Der Käufer verpflichtet sich, mit der Errichtung des Ärztehauses spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Eintritt der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung zu beginnen und das Bauvorhaben spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen.
- 5.7. Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Kaufobjekt zu errichtende Gebäude nach Bezugsfertigkeit für die Dauer von mindestens 10 Jahren überwiegend für ärztliche, heilberufliche, therapeutische, pflegerische oder sonstige gesundheitsbezogene Nutzungen zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen. Eine überwiegende gesundheitsbezogene Nutzung liegt vor, wenn mehr als ____ % der vermietbaren Nutzfläche für derartige Nutzungen verwendet werden.

Die Verpflichtung umfasst insbesondere die dauerhafte Vorhaltung von Räumlichkeiten für mindestens eine eigenständig nutzbare Arztpraxis. Der Käufer schuldet jedoch nicht den Abschluss bestimmter Mietverträge mit bestimmten Ärzten oder Leistungserbringern und nicht den wirtschaftlichen Erfolg des Ärztehauses.

Ein vorübergehender Leerstand einzelner für ärztliche oder sonstige gesundheitsbezogene Nutzungen vorgesehener Flächen stellt keinen Vertragsverstoß dar, sofern der Käufer nachweist, dass er sich ernsthaft und nachhaltig um eine entsprechende Vermietung oder Nutzung zu marktüblichen Bedingungen bemüht und den Leerstand nicht zu vertreten hat. Während eines solchen Leerstandes hat der Käufer die betreffenden Flächen weiterhin für eine vertragsgemäße Nutzung vorzuhalten und anzubieten.

- 5.8. Bezüglich der Bebaubarkeit weist die Verkäuferin auf die Möglichkeit von Starkregenereignissen hin und empfiehlt dem Käufer, dies bei Planung, Entwässerung und technischer Gebäudeausstattung zu berücksichtigen.
- 5.9. a) Rückübertragungsrecht bei Verstoß gegen die Bebauungsverpflichtung oder unzulässiger Weiterveräußerung

Kommt der Käufer seiner Verpflichtung zur Errichtung des Ärztehauses nicht nach, insbesondere wenn er

aa) den Bauantrag nicht innerhalb der in Ziffer 5.5 bestimmten Frist einreicht,

bb) mit der Errichtung des Ärztehauses nicht innerhalb von 6 Monaten nach Eintritt der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung beginnt,

cc) das Ärztehaus nicht innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bezugsfertig fertigstellt, oder

dd) das Kaufobjekt vor vollständiger vertragsgemäßer Errichtung des Ärztehauses ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin veräußert,

ist die Verkäuferin nach vorheriger schriftlicher Mahnung und fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist berechtigt, auf Kosten des Käufers die lastenfreie Rückübereignung des Kaufobjekts gegen Rückzahlung des gezahlten Grundstückskaufpreises zu verlangen.

Verzugszinsen, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten, Planungskosten, Baukosten, Steuern, Abgaben und sonstige Aufwendungen des Käufers werden nicht erstattet, soweit die Verkäuferin nicht zwingend gesetzlich hierzu verpflichtet ist. Wertverbesserungen werden nur ersetzt, soweit die Verkäuferin diese nach Ausübung des Rückübertragungsrechts tatsächlich wirtschaftlich verwerten kann und soweit dies der Billigkeit entspricht.

Die Verkäuferin kann in begründeten Einzelfällen, insbesondere bei vom Käufer nicht zu vertretenden Verzögerungen, Fristverlängerungen zulassen oder von der Ausübung des Rückübertragungsrechts absehen, sofern das öffentliche Interesse an einer zeitnahen vertragsgemäßen Errichtung des Ärztehauses nicht beeinträchtigt wird.

b) Zustimmungserfordernis bei Weiterveräußerung

Der Käufer darf das Kaufobjekt vor vollständiger vertragsgemäßer Errichtung des Ärztehauses nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin veräußern. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Erwerber oder Rechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber der Verkäuferin in notarieller Form übernimmt und die Erfüllung des Vertragszwecks hierdurch nicht gefährdet wird.

Nach vollständiger vertragsgemäßer Errichtung des Gebäudes bedürfen Veräußerungen oder Nutzungsänderungen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin, soweit hierdurch die vereinbarte Nutzung als Ärztehaus oder die Vorhaltung von Räumlichkeiten für mindestens eine eigenständig nutzbare Arztpraxis beeinträchtigt werden kann.

c) Vertragsstrafe bei Verstoß gegen Konzeptbindung oder Nutzungspflichten

Weicht der Käufer ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin wesentlich von dem als Anlage 2 beigefügten Konzept ab oder verletzt er die Verpflichtung zur Vorhaltung von Räumlichkeiten für mindestens eine eigenständig nutzbare Arztpraxis, ist die Verkäuferin nach vorheriger schriftlicher Mahnung und fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist berechtigt, von dem Käufer eine Vertragsstrafe zu verlangen.

Die Vertragsstrafe beträgt bei einem Verstoß gegen die Konzeptbindung bis zu 30 % des Grundstückskaufpreises und bei einem Verstoß gegen die Verpflichtung zur Vorhaltung von Räumlichkeiten für mindestens eine Arztpraxis bis zu 30 % des Grundstückskaufpreises.

Die Verkäuferin setzt die Vertragsstrafe im Einzelfall nach billigem Ermessen fest. Dabei sind insbesondere Art, Dauer und Gewicht des Verstoßes, der Grad des Verschuldens, die wirtschaftliche Bedeutung des Verstoßes sowie das öffentliche Interesse der Verkäuferin an der vertragsgemäßen Errichtung und Nutzung des Ärztehauses zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Vertragsstrafe ist im Streitfall gerichtlich überprüfbar.

Mehrere selbständige Verstöße können jeweils eine gesonderte Vertragsstrafe auslösen. Die insgesamt aufgrund dieses Vertrages verwirkten Vertragsstrafen dürfen jedoch 50 % des Grundstückskaufpreises nicht überschreiten.

Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten. Eine verwirkte Vertragsstrafe ist auf einen wegen desselben Verstoßes geltend gemachten Schadensersatzanspruch anzurechnen.

Das Recht der Verkäuferin, bei schwerwiegenden oder dauerhaften Verstößen gegen die Nutzung als Ärztehaus nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften Unterlassung, Beseitigung oder Erfüllung zu verlangen, bleibt unberührt.

- 5.10. Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung räumt der Käufer der Gemeinde Nordwalde eine Vormerkung auf lastenfreie Auflfassung des Grundstücks ein und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Vormerkung zu Gunsten der Gemeinde Nordwalde und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.
- 5.11. Der Käufer behält sich die Befugnis vor, im Range vor der Vormerkung Grundpfandrechte mit einer Kapitalforderung von insgesamt bis zu _____ € nebst einmaligen Nebenleistungen bis zu 12 % aus dem Kapitalbetrag und nebst bis zu 18 % Zinsen jährlich seit Bestellung der jeweiligen Grundschuld eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt kann mehrmals ausgenutzt werden.
- 5.12. Die Beteiligten bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung des Rangvorbehalts bei der einzutragenden Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch.
- 5.13. Der Käufer verpflichtet sich, Eintragungen von Baulasten zu Lasten des Kaufgegenstandes ohne Zustimmung des Verkäufers weder zu veranlassen noch zu bewilligen, solange die Rückauflassungsvormerkung, die den bedingten Rückübertragungsanspruch absichert, im Grundbuch eingetragen ist.
- 5.14. Der Käufer verpflichtet sich, von der Verkäuferin, solange diese Eigentümerin benachbarter Grundstücke ist, keine Erstattung von Kosten zu verlangen, die im Hinblick auf das Nachbarrecht im Zusammenhang mit der Erstellung einer Einfriedung geltend gemacht werden können.

§ 6

Erschließungsanlagen und Vermessung

- 6.1. Die Parteien stellen klar, dass die öffentlichen Verkehrsflächen Krankenhausweg und Schulgasse nach Angabe der Verkäuferin bereits erstmalig endgültig hergestellt sind. Ein Anspruch des Käufers auf Herstellung,

- Änderung, Erweiterung oder sonstige bauliche Anpassung öffentlicher Erschließungsanlagen wird durch diesen Vertrag nicht begründet.
- 6.2.** Dem Käufer ist bekannt, dass die Verkäuferin beabsichtigt, den Bereich des ehemaligen ZOB sowie weitere umliegende Flächen, unter Rückbau des bisherigen Heimatmuseums, städtebaulich umzugestalten und hierfür Städtebaufördermittel zu beantragen. Der Notar wies darauf hin, dass die beabsichtigte Umgestaltung des Umfeldes nicht geschuldet wird und der Käufer den Vertrag unabhängig von deren Durchführung schließt.
- 6.3.** Die Parteien sind sich darüber einig, dass hierdurch keine Beschaffenheitsvereinbarung, keine Geschäftsgrundlage und kein Anspruch des Käufers auf Durchführung, Art, Umfang, Zeitpunkt oder Förderung dieser Maßnahmen begründet wird. Gleiches gilt für den unveränderten Fortbestand, die Ausgestaltung und die Nutzbarkeit der vorhandenen Stellplatzanlage, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.
- 6.4.** Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, den Rückbau des bisherigen Heimatmuseums auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen, soweit dieser Rückbau zur Umsetzung des vertragsgegenständlichen Vorhabens und nach Maßgabe der Ausschreibungsunterlagen, insbesondere des Exposés, erforderlich ist. Der Rückbau umfasst die vollständige Entfernung der auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäudeteile einschließlich Fundamente, Bodenplatten, befestigter Nebenanlagen und sonstiger baulicher Anlagen, soweit diese der vertragsgemäßen Bebauung entgegenstehen.
- 6.5.** Die Parteien gehen bei Vertragsschluss davon aus, dass das Gebäude frei von Bauschadstoffen ist. Eine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie der Verkäuferin für die Schadstofffreiheit wird hierdurch nicht begründet. Der Käufer trägt die Kosten des Rückbaus bis zu einem Höchstbetrag von 40.000 € brutto.
- 6.6.** Übersteigen die nachweislich erforderlichen Rückbaukosten den vorgenannten Höchstbetrag, so trägt die Verkäuferin die darüber hinausgehenden Mehrkosten, soweit diese nicht vom Käufer zu vertreten sind. Dies gilt insbesondere für Mehrkosten, die durch bei Vertragsschluss nicht bekannte oder nicht erkennbare Bauschadstoffe verursacht werden. Der Käufer hat der Verkäuferin solche Umstände unverzüglich anzuzeigen und ihr vor Auslösung erheblicher Mehrkosten Gelegenheit zur Prüfung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu geben, soweit nicht Gefahr im Verzug besteht.
- 6.7.** Soweit im Zuge des Rückbaus Gebäudeteile entfernt werden, die sich nicht auf dem Kaufgegenstand befinden oder über dessen Grenzen hinausreichen, sind die hiervon betroffenen Bereiche nach Abschluss des Rückbaus nach den anerkannten Regeln der Technik mit geeignetem Füllsand bis auf das umgebende Höhenniveau zu verfüllen und tragfähig zu verdichten.

§ 7

Auflassung, Auflassungsvormerkung

Die Beteiligten erklären sodann die

Auflassung

wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundstück auf den Käufer, bei mehreren im vorbezeichneten Beteiligungsverhältnis, übergeht.

Wir bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübergang bewilligt die Verkäuferin und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch.

§ 8

Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um dies zu erleichtern, ist der Verkäufer verpflichtet, die Beleihung des Vertragsobjekts bereits vor Umschreibung zu gestatten, allerdings nur unter Einhaltung der nachfolgenden Sicherungsabreden.

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer, den Kaufgegenstand schon vor Eigentumsumschreibung zur Sicherung von Fremdmitteln des Käufers mit Grundpfandrechten zugunsten inländischer Geldinstitute in beliebiger Höhe dinglich zu belasten, den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen sowie alle insofern erforderlichen Anträge und Bewilligungen dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben. Die Vollmachtserteilung geschieht unter dem, dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisendem Vorbehalt, dass der begünstigte Gläubiger verpflichtet ist, vor Eigentumsumschreibung die Valuta nur zu Kaufpreiszahlungszwecken zu verwenden und Löschungsbewilligung ohne Auflagen und Kosten für die Verkäuferin, gegen Rückzahlung auf den Kaufpreis geleisteter Valutierungsbeträge zu erteilen, wenn der Vertrag aus Gründen, welche die Verkäuferin nicht zu vertreten hat, nicht zur Durchführung gelangt.

Die Bestellung von Eigentümergrundschulden aufgrund der Vollmacht ist nicht gestattet.

Wirksamkeitsvoraussetzung für den Gebrauch der Vollmacht ist die Beurkundung der Grundpfandrechtsbestellungen durch den beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt.

Von dieser Belastungsvollmacht soll aber erst nach Vollzug der Vermessung im Grundbuch Gebrauch gemacht werden, da möglichst nur die veräußerte Teilfläche belastet werden soll.

Die Verkäuferin übernimmt keine persönliche Schuldverpflichtung. Der Käufer tritt der dies annehmenden Verkäuferin alle Ansprüche gegen die Gläubiger auf Auszahlung der Fremdmittel bis in Höhe des Kaufpreises unter dem Vorbehalt des Rechts auf unmittelbare Ablösung nicht übernommener Grundpfandrechte ab. Die von dem Käufer veranlassten Grundpfandrechte werden von ihm – den Gläubigern gegenüber ab Kaufpreiszahlung – zum dinglichen Fortbestand übernommen. Eigentümerrechte stehen ab diesem Zeitpunkt dem Käufer zur Verfügung. Die Verkäuferin darf die Grundpfandrechte für eigene Zwecke nicht verwenden, solange der Kaufvertrag von Bestand ist.

§ 9 Rechtliche Hinweise

Der Notar wies die Erschienenen unter Hinweis auf die rechtliche Bedeutung darauf hin, dass der Käufer erst mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch Eigentümer des in § 1 genannten Grundbesitzes wird, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst nach Vorlage der erforderlichen Genehmigungen, insbesondere der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, beantragt werden kann, dass zur Vermeidung der Unwirksamkeit dieses Vertrages alle Vereinbarungen vollständig und richtig beurkundet sein müssen.

Der Käufer erklärte, einen Musterentwurf dieses Vertrages vor mehr als zwei Wochen aus der Kanzlei des Notars erhalten zu haben.

§ 10 Vertragsdurchführung, Vollmacht

Der Notar wird beauftragt, alle erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen zu beantragen und entgegenzunehmen und den Vertrag durchzuführen.

Der Notar wird angewiesen, diese Urkunde dem Grundbuchamt zum Vollzug der Auflassung erst dann vorzulegen, wenn ihm die Verkäuferin die vollständige Kaufpreiszahlung bestätigt oder unabhängig davon zur Stellung des Umschreibungsantrages ermächtigt hat.

Die in diesem Vertrag gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten. Der Notar ist allein berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde beim Grundbuchamt, auch einzeln oder eingeschränkt, zu stellen und zurücknehmen. Die Erschienenen verzichten insoweit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.

Zudem bevollmächtigen die Beteiligten den Notar

- die Identität der verkauften Teilfläche aus dem in vorstehendem § 1 bezeichneten Grundstück nach Übernahme der Vermessung in das amtliche Liegenschaftskataster zu erklären, und zwar auch im Fall einer erheblichen Abweichung der Größe dieser Teilflächen von der entsprechenden Angabe in der heutigen Urkunde,
- gegebenenfalls die Auflassung erneut zu erklären und entgegenzunehmen
- und alle sonstigen Erklärungen abzugeben, Ergänzungen und Löschungen, Rangänderungen etc. zu bewilligen, zu beantragen und entgegenzunehmen, die für die Durchführung dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind,
- unter anderem auch die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung des Käufers auf dem in der Identitätsfeststellung bezeichneten nicht verkauften Teil des in vorstehendem § 1 genannten Grundstücks zu bewilligen und zu beantragen.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

§ 11 Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit eine notarielle Beurkundung nicht erforderlich ist. Der Verzicht auf dieses Formerfordernis bedarf ebenfalls der Schriftform.

Sollte eine der vorstehenden Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Die Beteiligten verpflichten sich für diesen Fall, eine dem Sinne der unwirksamen Bestimmung entsprechende ergänzende Vereinbarung zu treffen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag Lücken enthält oder der Auslegung bedarf.

§ 12 Anträge, Kosten

Der Käufer trägt sämtliche anfallenden Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

Der Käufer trägt ferner die Kosten der zur Bildung des Kaufgegenstandes erforderlichen Teilungsvermessung einschließlich Fortführung des Liegenschaftskatasters, etwaiger Abmarkung und hiermit zusammenhängender behördlicher Gebühren.

Ebenso trägt der Käufer etwaige Kosten der Genehmigung und die anfallende Grunderwerbsteuer.

Vorstehende Verhandlungsniederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, die Anlagen mit ihnen erörtert, alles von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

ENTWURF