

Verhandelt
zu Stade
am
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
.....
im Bezirk des Oberlandesgerichts Celle
mit dem Amtssitz in Stade

erschieden heute

1.) Frau ...
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtlose Vertreterin für die
Hansestadt Stade, Hökerstraße 2, 21682 Stade

2.)

- beide wohnhaft -

Die Erschienenene zu 1.) ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 2) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Personalausweise, von denen mit Zustimmung der Erschienenen zu 2.) Fotokopien gefertigt wurden.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Der beurkundende Notar hat die Vertragsparteien darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag so lange unwirksam ist, bis die Genehmigungserklärung der Hansestadt Stade vorliegt.

Die Erschienenen baten mich um die Beurkundung eines

Grundstückskaufvertrages
mit Auflassung

und erklärten übereinstimmend:

Wir sind von dem beurkundenden Notar auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2 a BeurkG hingewiesen worden, die folgenden Wortlaut hat:

„Der Notar soll das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 gewährleistet ist. Bei Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, dass

1. die rechtsgeschäftlichen Erklärungen des Verbrauchers von diesem persönlich oder durch eine Vertrauensperson vor dem Notar abgegeben werden und
2. der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen; bei Verbraucherverträgen, die der

Beurkundungspflicht nach § 311 b Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch unterliegen, soll dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts vom beurkundenden Notar oder einem Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, zur Verfügung gestellt werden. Dies soll im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung erfolgen. Wird diese Frist unterschritten, sollen die Gründe hierfür in der Niederschrift angegeben werden.

Weitere Amtspflichten des Notars bleiben unberührt.“

Wir, die Erschienenen zu 2.) haben den Text des heute zu beurkundenden Vertrags am in Schriftform erhalten. Wir hatten Gelegenheit, uns mit allen den Vertrag betreffenden Fragen zu befassen.

Wir vereinbaren nunmehr:

§ 1

1. Die Hansestadt Stade ist Eigentümerin des beim Amtsgericht Stade im Grundbuch von Stade Blatt 10073 verzeichneten Grundbesitzes

- | | | |
|--|---------------|------------------|
| a) der Gemarkung Stade Flur 46 Flurstück | zur Größe von | m ² |
| b) der Gemarkung Stade Flur 46 Flurstück | zur Größe von | m ² . |

Der Grundbesitz ist unbelastet.

2. Die Hansestadt Stade, nachstehend die Verkäuferin genannt, verkauft das Flurstück der Flur 46 von Stade, das im anliegenden Lageplan (**Anlage 1**), der Bestandteil dieses Vertrages ist, rot umrandet eingezeichnet ist, an die Erschienenen zu 2.), nachstehend die Erwerber genannt, und zwar an diese als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte.

Die Erschließung des Flurstücks der Flur 46 von Stade darf ausschließlich über den im anliegenden Lageplan (**Anlage 1**) grün umrandeten Stichweg erfolgen. Die Verkäuferin verkauft einen **¼ bzw. 1/5 Miteigentumsanteil** an dem grün umrandeten Flurstück der Flur 46 von Stade an die Erwerber, und zwar an diese als Miteigentümer **je zu 1/8 bzw. 1/10**.

3. Die erstmalige Herstellung des Stichwegs erfolgt durch die Hansestadt Stade.

Die für die Hausanschlüsse erforderlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen werden im Stichweg durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen verlegt. Die Erwerber haben die Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft zu dulden und verpflichten sich, einer grundbuchlichen Absicherung dieser Leitungen auf Verlangen des jeweiligen Leitungseigentümers zuzustimmen.

4. **An der Grundstücksgrenze des Flurstücks der Flur 46 von Stade wird auf einer Fläche von 2,50 m x 0,50 m ein Kabelverteiler der Stadtwerke Stade GmbH platziert werden. Die für den Kabelverteiler benötigte Grundstücksfläche wird an die Erwerber mitveräußert.**

Den Erwerbern ist bekannt, dass für den Kabelverteiler zulasten des Flurstücks der Flur 46 von Stade ein Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Stade GmbH gestellt wurde. Eine Kopie des

Eintragungsantrags ist Bestandteil dieses Vertrags (Anlage). Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird von den Erwerbern übernommen.

5. Den Grundstückserwerbern ist bekannt, dass zulasten des Flurstücks der Flur 46 von Stade ein Antrag auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke und der Flur 46 von Stade (Regenwasserleitung) gestellt wurde. Eine Kopie des Eintragungsantrags ist Bestandteil dieses Vertrags (Anlage). Diese Grunddienstbarkeit wird von den Erwerbern übernommen.
6. Das Baugebiet Heidesiedlung liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 480 „Heidesiedlung Riensförde“. Der Teilbereich nördlich der Soltauer Straße liegt im Einwirkungsbereich der Salzstockhochlage Stade. Vorsorglich wird daher der gesamte Planbereich der Gefährdungskategorie GK 3 zugeordnet. Für Wohngebäude und sinngemäß andere Bauwerke in erdfallgefährdeten Gebieten sind gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ 305.4 – 24 110/2 – die erhöhten konstruktiven Anforderungen zu beachten.

Das Baugebiet befindet sich in Verlängerung der Landebahn in einem Abstand von ca. 1 km (An- und Abflugsektor) innerhalb der Platzrunde für Motorflugbetrieb (tags) des Luftsportvereins Günther Groenhoff e.V. Stade / Sonderlandeplatz Stade. Mit entsprechenden Lärmbelastigungen (bis Verkehrslandeplatz Klasse II) ist zu rechnen.

Das Baugebiet wurde vor Freigabe zur Bebauung auf Kampfmittelfreiheit untersucht. Bodengrunduntersuchungen wurden durch die Verkäuferin nicht durchgeführt.

Bezugspunkt für die Bebauung ist das Straßenniveau der zum Zeitpunkt der Bebauung hergestellten Baustraße. Der Bezugspunkt ist auf anliegendem Lageplan (Anlage 1) blau markiert.

§ 2

- a) Gemäß Förder-Richtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung gewährt die Hansestadt Stade auf den Grundstückskaufpreis von 100,00 EUR/m² einen Nachlass von 5,00 EUR/m² für Kinder, die dauerhaft im Haushalt der Erwerber leben und zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags minderjährig sind. Die Förderung ist auf maximal 2 Kinder begrenzt.

Die Erwerber haben diesen Nachlass für das Kind / die Kinder und beantragt. Vom Kaufpreis wird ein Betrag von EUR/m² in Abzug gebracht.

- b) Gemäß Förder-Richtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung gewährt die Hansestadt Stade auf den Grundstückskaufpreis von 100,00 EUR/m² einen Nachlass von 5,00 EUR/m², sofern die Grundstückserwerber Eigentümer eines elektrobetriebenen Kraftfahrzeugs sind oder einen entsprechenden Leasingvertrag abgeschlossen haben. Das elektrobetriebene Kraftfahrzeug muss für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren ab Beantragung der Fördermittel angemeldet und auf einen der Grundstückserwerber zugelassen sein.

Die Erwerber haben diesen Nachlass beantragt. Vom Kaufpreis werden 5,00 EUR/m² in Abzug gebracht.

- c) Gemäß Förder-Richtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung gewährt die Hansestadt Stade auf den Grundstückskaufpreis von 100,00 EUR/m² einen Nachlass von 5,00

EUR/m², sofern die Grundstückserwerber gemeinsam mit künftigen Nachbarn eine einheitliche Wärmeversorgung für mindestens 4 Gebäude errichten.

Die Erwerber haben diesen Nachlass beantragt. Vom Kaufpreis werden 5,00 EUR/m² in Abzug gebracht.

- d) Gemäß Förder-Richtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung gewährt die Hansestadt Stade auf den Grundstückskaufpreis von 100,00 EUR/m² einen Nachlass von 5,00 EUR/m², sofern die Grundstückserwerber ihr Bauvorhaben nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 oder höherwertig errichten.

Die Erwerber haben diesen Nachlass beantragt. Vom Kaufpreis werden 5,00 EUR/m² in Abzug gebracht.

§ 3

1. Der Kaufpreis beträgt, wie die Vertragsschließenden nach Hinweis auf die Notwendigkeit zutreffender Kaufpreisangaben versichern, nach Abzug der von der Hansestadt Stade gewährten Förderung EUR/m², mithin € x m² (Flurstück 161/ zur Größe von m² und anteilig m² aus dem Flurstück 161/)

EUR

(in Worten: EUR).

oder

1. Der Kaufpreis beträgt, wie die Vertragsschließenden nach Hinweis auf die Notwendigkeit zutreffender Kaufpreisangaben versichern, 100,00 EUR/m², mithin (€ x m²)

EUR

(in Worten: EUR).

Der Kaufpreis in Höhe von €/m² setzt sich wie folgt zusammen: Bodenwert: €/m²; pauschaler Erschließungskostenanteil: 40,00 €/m².

- Gemäß § 1 Ziff. dieses Vertrages wird zulasten des Flurstücks der Flur 46 von Stade eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Stade GmbH (Kabelverteiler) eingetragen. Die Erwerber erhalten hierfür eine einmalige Entschädigung in Höhe von 500,00 €, die auf den Kaufpreis angerechnet wird, so dass noch eine Kaufpreiszahlung von € zu leisten ist.
- Gemäß § 1 Ziff. dieses Vertrags wird zulasten des Flurstücks der Flur 46 von Stade eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke und der Flur 46 von Stade (Regenwasserleitung) eingetragen. Die Erwerber erhalten hierfür eine einmalige Entschädigung in Höhe von €, die auf den Kaufpreis angerechnet wird. Demnach ist noch eine Kaufpreiszahlung von € zu leisten.
- Die Erwerber haben für die verbindliche Reservierung des Grundstücks eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000,00 € an die Hansestadt Stade gezahlt. Dieser Betrag wird auf den Kaufpreis angerechnet, so dass von den Erwerbern noch eine Kaufpreiszahlung von € zu leisten ist.

4. Mit dem Kaufpreis abgegolten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der dem Kaufgrundstück dienenden Erschließungsanlagen (siehe hierzu § 6 Nr. 4 dieses Vertrags), jedoch mit folgenden Einschränkungen:
 - a. Mit dem Kaufpreis nicht abgegolten werden etwa anfallende Beiträge oder Abgaben aufgrund bundes-, landes- oder ortsrechtlicher Bestimmungen, die nicht durch die erstmalige Herstellung der für das Kaufgrundstück beitragspflichtigen Erschließungsanlagen ausgelöst worden sind, z.B. die Kosten des Betriebes, der Unterhaltung und/oder der späteren Erneuerung, Erweiterung oder des Umbaus von Erschließungsanlagen.
 - b. Sämtliche Anschlussbeiträge und Kosten der Grundstücks- und Hausanschlüsse für Versorgungsleitungen aller Art sind im Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten und von den Erwerbern unmittelbar an die Versorgungsträger oder sonstigen Berechtigten nach Maßgabe der Versorgungsbedingungen zu zahlen. Etwaige durch die Versorgungsträger für die Herstellung bzw. Erweiterung der Versorgungsnetze geforderten Beiträge und Baukostenzuschüsse gehen gleichfalls zu Lasten der Erwerber. Dies gilt auch für die Kosten der von der TELEKOM oder von anderen Versorgungsunternehmen hergestellten Telefonanschlüsse.
5. Der Kaufpreis ist in voller Höhe fällig am 01.11.2015.
6. Der Kaufpreis ist unter Angabe des Verwendungszwecks „Grundstückskaufvertrag Hansestadt Stade/ zu zahlen. Die Bankverbindung lautet:

IBAN: DE 60 2415 1005 0000 0010 99
BIC: NOLADE21STS

Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist jedoch die schriftliche Mitteilung des Notars, dass

- a) zur Sicherung des Anspruchs der Erwerber auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar die Eintragungsnachricht des Grundbuchamtes vorliegt,
- b) dem beurkundenden Notar alle zur vertragsgerechten Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Ausnahmegenehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde hinsichtlich der Bestellung von Grundpfandrechten – mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes – vorliegen

Die Erwerber kommen in Verzug, wenn sie am Fälligkeitstage den Kaufpreis nicht zahlen, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Erwerber haben in diesem Fall unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen, die jeweils 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz liegen.

7. Die Verkäuferin behält sich gegenüber den Erwerbern das Recht des Rücktritts von diesem Verträge für den Fall vor, dass die Zahlung des Kaufpreises aus Gründen, die die Erwerber zu vertreten haben, nicht bis spätestens zum Zeitpunkt der o.g. Fälligkeit erfolgt ist.

§ 4

1. Nachlass gemäß § 2 b) E-Auto Eigentum

Für den Fall, dass die Erwerber innerhalb von 3 Jahren ab Beantragung der Fördermittel nicht mehr Eigentümer eines elektrobetriebenen Kraftfahrzeugs sind, wird der Kaufpreis anteilig im Verhältnis festgeschriebener Eigentumszeitraum/tatsächlicher Eigentumszeitraum bis auf max. 5,00 EUR/m² erhöht.

Diese Kaufpreiserhöhung findet ebenfalls Anwendung, wenn die gemäß Förderrichtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung jährlich vorzulegenden Nachweise (Fahrzeugbrief und Kfz-Schein) nicht fristgerecht beigebracht werden.

oder

1. Nachlass gemäß § 2 b) E-Auto Leasing

Für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren ab Beantragung der Fördermittel kein entsprechender Leasingvertrag mehr existiert, wird der Kaufpreis anteilig im Verhältnis festgeschriebener Eigentumszeitraum/tatsächlicher Eigentumszeitraum bis auf max. 5,00 EUR/m² erhöht.

Diese Kaufpreiserhöhung findet ebenfalls Anwendung, wenn die gemäß Förderrichtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung jährlich vorzulegenden Nachweise (Leasingvertrag und Kfz-Schein) nicht fristgerecht beigebracht werden.

2. Für den Fall, dass die Erwerber die gemäß Förderrichtlinien für das Baugebiet Heidesiedlung geforderte Bestätigung für den nach § 2 c) gewährten Nachlass nicht innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens erbringen, wird der Kaufpreis um 5,00 EUR/m² erhöht.
3. Für den Fall, dass die Erwerber nicht innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens den mit einer Bestätigung des Entwurfsverfassers über den erreichten Energiestandard versehenen Energieausweis oder ein Sachverständigengutachten vorlegen, wird der Kaufpreis um 5,00 EUR/m² erhöht.
4. Die Erwerber verpflichten sich, die Verkäuferin unverzüglich über die Fertigstellung ihres Bauvorhabens zu unterrichten.
5. Der Nachzahlungsbetrag ist von den Erwerbern nach Aufforderung durch die Verkäuferin auf ein von der Verkäuferin zu bestimmendes Konto zu zahlen. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift des Betrages.
6. Die Erwerber unterwerfen sich wegen der Zahlung des Nachzahlungsbetrages in Höhe von _____ EUR der Verkäuferin gegenüber als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.

Der Nachzahlungsbetrag von _____ EUR resultiert aus der in § 4 Ziff. _____ dieses Vertrags vereinbarten Kaufpreiserhöhung um max. 5,00 EUR pro qm für den Fall, dass die Erwerber innerhalb von 3 Jahren ab Beantragung der Fördermittel nicht mehr Eigentümer eines elektrobetriebenen Kraftfahrzeugs sind oder die jährlich vorzulegenden Nachweise (Fahrzeugbrief und Kfz-Schein) nicht fristgerecht beigebracht werden.

Der Nachzahlungsbetrag von _____ EUR resultiert aus der in § 4 Ziff. _____ dieses Vertrags vereinbarten Kaufpreiserhöhung um max. 5,00 EUR pro qm für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren ab Beantragung der Fördermittel kein Leasingvertrag für ein

elektrobetriebenes Kraftfahrzeugs mehr besteht oder die jährlich vorzulegenden Nachweise (Leasingvertrag und Kfz-Schein) nicht fristgerecht beigebracht werden.

Der Nachzahlungsbetrag von _____ EUR resultiert aus der in § 4 Ziff. _____ dieses Vertrags vereinbarten Kaufpreiserhöhung um 5,00 EUR pro qm für den Fall, dass die Erwerber nicht innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens den mit einer Bestätigung des Entwurfsverfassers über den erreichten Energiestandard versehenen Energieausweis oder ein Sachverständigengutachten vorlegen.

Die Verkäuferin kann jederzeit auf deren Antrag ohne Nachweis der Fälligkeit der Forderung die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung verlangen. Über die Bedeutung der Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung sowie die Erteilung von vollstreckbaren Ausfertigungen hat der Notar belehrt.

§ 5

Der Kaufgegenstand wird den Erwerbern am 01.11.2015 zum Besitz übergeben, jedoch nicht vor vollständiger Kaufpreiszahlung.

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte, Nutzungen, Pflichten und Gefahren sowie die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten, Steuern und Abgaben gehen mit Besitzübergabe auf die Erwerber über.

§ 6

1. Die Verkäuferin haftet den Erwerbern dafür, dass das Kaufobjekt frei von im Grundbuch eingetragenen, von den Erwerbern in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen und frei von sonstigen, nicht übernommenen privatrechtlichen Bindungen in Besitz und Eigentum der Erwerber übergeht.
2. Die Erwerber haben das Kaufobjekt besichtigt; sie kaufen es im gegenwärtigen Zustand. Die Rechte und Ansprüche der Erwerber wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Notar hat über die Beschränkung der Wirksamkeit des Haftungsausschlusses bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung des Verkäufers gemäß § 309 Ziffer 7 BGB belehrt.

Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind. Sie versichert, dass sie Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat.

3. Der Vertrag wird nach dem gegenwärtigen Stand der Planung abgeschlossen. Veränderungen im Detailzuschnitt sind bis zum Abschluss der Ausbauarbeiten der Straßen und öffentlichen Flächen möglich.
4. Die Verkäuferin wird hiernach die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB innerhalb des Erschließungsgebiets (Straßen, Wege und Grünanlagen, Straßenentwässerung und -beleuchtung) herstellen lassen.

Der auf das Grundstück entfallende Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB ist in dem nach § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis enthalten.

5. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten sowie die der Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber. Die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung

und die Kosten der Vermessung trägt die Verkäuferin. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für das Abstecken der Grundstücksgrenzen sowie die Kosten für das Setzen von Grenzmalen. Diese Kosten tragen die Erwerber.

6. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er keine Haftung für steuerrechtliche Fragen im Zusammenhang mit diesem Vertrag übernimmt und den Parteien anheim gestellt, sich anderweitig steuerrechtlich beraten zu lassen. Die Parteien stellen den Notar insoweit ausdrücklich von jeglicher Haftung frei.

§ 7

Die Erwerber finanzieren den Kaufpreis und die übrigen Erwerbskosten durch die Inanspruchnahme von Fremdmitteln. Diese Fremdmittel sollen durch die Bestellung von Grundpfandrechten (Grundsicherungen und Hypotheken) gesichert werden. Die Verkäuferin stimmt deshalb bereits heute der Bestellung von Grundpfandrechten durch die Erwerber in Höhe von bis zu 400.000,00 EUR nebst Jahreszinsen in Höhe von bis zu 20 v.H. und einer einmaligen Nebenleistung in Höhe von bis zu 10 v.H. zu und bevollmächtigt die Erwerber, für sie den jeweiligen Eigentümer des verkauften Grundbesitzes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus den zu bestellenden Grundpfandrechten zu unterwerfen und die Erklärung eines Rangrücktritts des Vorkaufsrechts gemäß § 11 Ziff. 7 abzugeben.

Die Vollmacht wird insoweit eingeschränkt, als der Verkäufer keine persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern übernimmt und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des tatsächlich zu zahlenden Kaufpreises dienen. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen gelten erst nach der vollständigen Kaufpreiszahlung, in jedem Fall aber nach Eigentumsumschreibung.

Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

Im Falle der Verwertung des Grundstücks durch die Grundsicherungsgeber gelten die Vertragspflichten des Verkäufers gegenüber den Erwerbern als erfüllt.

In der Grundpfandrechtbestellung ist diese Einschränkung zu wiederholen.

Sollte der Vertrag nicht durchgeführt werden, haben die Erwerber für die Löschung des aufgrund vorstehender Vollmacht bestellten Rechts auf ihre Kosten zu sorgen.

§ 8

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass **das Eigentum an dem im Grundbuch von Stade Blatt 10073 verzeichneten Grundbesitz**

- a) das Eigentum an dem im Grundbuch von Stade Blatt 10073 verzeichneten Grundbesitz der Gemarkung Stade Flur 46 Flurstück zur Größe von m² auf die Käufer, und zwar als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte, übergeht, und
- b) das Eigentum an dem im Grundbuch von Stade Blatt 10073 verzeichneten Grundbesitz der Gemarkung Stade Flur 46 Flurstück zur Größe von m² auf die Käufer übergeht, und zwar je zu **1/8 bzw. 1/10 Miteigentumsanteil**.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt, und zwar unter Anlegung eines neuen Grundbuchblattes.

Die Vertragsparteien weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, wenn der volle Kaufpreis gezahlt und ihm die Zahlung nachgewiesen ist.

Nicht für das Grundbuchamt bestimmt, wird der Notar hiermit angewiesen, den Kaufvertrag mit Auflassung dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn der Verkäufer dem Notar den Erhalt des gesamten Kaufpreises ohne evtl. Zinsen schriftlich bestätigt hat oder die Erwerber dies durch Vorlage einer Bankbestätigung oder in sonstiger Weise zur Überzeugung des Notars nachweisen.

Erst dann erteilt der Notar dem Grundbuchamt eine Ausfertigung der Auflassung. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen nur auszugsweise Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der Urkunde, die die vorstehende Auflassung nicht enthalten, erteilt werden.

Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, den Anspruch der Erwerber auf Eigentumsverschaffung des mit diesem Vertrag veräußerten Grundbesitzes durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Erwerber zu sichern. Nach Belehrung über die damit verbundenen Gefahren erklären die Parteien, dass eine solche Vormerkung nicht eingetragen werden soll.

oder

Die Verkäuferin bewilligt und die Erwerber beantragen die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung zugunsten der Erwerber als Berechtigte im Grundbuch, und die Erwerber beantragen und bewilligen bereits heute die Löschung dieser Vormerkung, sobald die Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind und unter der Voraussetzung, dass keine Zwischeneintragungen erfolgt sind, an denen sie nicht mitgewirkt haben.

§ 9

1. Die Erwerber verpflichten sich, mit der Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus unter Zugrundelegung der Regelungen des für das Gebiet, in dem das verkaufte Flurstück liegt, geltenden Bebauungsplanes bis spätestens 01.11.2016 zu beginnen und bis zum 01.11.2017 bezugsfertig herzustellen.

§ 10

1. Der Verkäuferin steht ein Wiederkaufsrecht zu, das durch eingeschriebenen Brief ausgeübt werden muss, wenn das Grundstück nicht fristgerecht bebaut wird.

Einer besonderen Abmahnung oder weiteren Fristsetzung durch die Verkäuferin bedarf es nicht.

2. Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist das Grundstück zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis - ohne Zinsen an die Verkäuferin zu schulden – und lastenfrei sowie frei von Miet- und Pachtverhältnissen rück zu übertragen und aufzulassen. Das Wiederkaufsrecht kann auch für einen Teil des Kaufgrundstücks ausgeübt werden.
3. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts gehen nicht vorschriftsmäßig errichtete oder im Verhältnis zum Gesamtobjekt geringfügige Überbauungen entschädigungslos in das Eigentum der Verkäuferin über. Im Übrigen zahlt die Verkäuferin den Erwerbern eine Entschädigung nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung. Zur Ermittlung der Entschädigungshöhe ist ein Verkehrswertgutachten einzuholen. Die

Vertragsparteien unterwerfen sich diesem Gutachten. Die Kosten des Verkehrswertgutachtens sowie der Rückübertragung und eine evtl. dadurch anfallende Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber.

Alle zur Rückübertragung auf die Verkäuferin notwendigen notariellen Erklärungen sind von den Erwerbern oder deren Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten innerhalb von 2 Wochen nach Ausübung des Wiederkaufsrechts abzugeben. Die Verkäuferin ist berechtigt, alle anfallenden Kosten und Steuern ggf. gegen den Rückerstattungsanspruch der Erwerber aufzurechnen.

Die von der Verkäuferin zurückzuerstattenden Leistungen sind einen Monat nach der lastenfremen grundbuchlichen Umschreibung fällig.

4. Die Erwerber bewilligen und beantragen zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus dem Wiederkaufsrecht eine Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch einzutragen.
5. Die Verkäuferin verpflichtet sich, auf Anforderung der Erwerber die Löschungsbewilligung für das Wiederkaufsrecht zur Verfügung zu stellen, wenn und soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen.

§ 11

Die Verkäuferin ist bei der Bemessung des Kaufpreises davon ausgegangen, dass das Grundstück ausschließlich zum Zwecke der Eigennutzung verkauft wird.

1. Für den Fall, dass die Erwerber diesem Zweck zuwider handeln und aus von ihnen zu vertretenden Gründen
 - a) - den Grundbesitz ganz oder teilweise weiter veräußern (Einfamilienhaus),
- die für die Eigennutzung vorgesehene Haushälfte ganz oder teilweise weiter veräußern (Doppelhaus)
 - b) - die auf dem Grundstück errichteten Gebäude insgesamt vermieten oder die größere Wohneinheit vermieten (Einfamilienhaus),
- die für die Eigennutzung vorgesehene Haushälfte insgesamt vermieten oder die größere Wohneinheit vermieten (Doppelhaus),

wird der Kaufpreis um 25,00 EUR je qm erhöht. Diese Regelung ist auf 10 Jahre befristet. Die Frist beginnt am 1. des Monats, der auf den Vertragsabschluss folgt.

2. Von der Hansestadt Stade erhaltene Fördermittel sind in voller Höhe zurückzuzahlen.
3. Die Erwerber verpflichten sich, die Verkäuferin unverzüglich von dem Abschluss entsprechender Verträge zu unterrichten.
4. Der Nachzahlungsbetrag ist von den Erwerbern nach Aufforderung durch die Verkäuferin auf ein von der Verkäuferin zu bestimmendes Konto zu zahlen. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift des Betrages.
5. Die Erwerber unterwerfen sich wegen der Zahlung des Nachzahlungsbetrages in Höhe von _____ EUR der Verkäuferin gegenüber als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen.

Der Nachzahlungsbetrag von _____ EUR resultiert aus der in § 11 Ziff. 1 dieses Vertrags vereinbarten Kaufpreiserhöhung um 25,00 EUR pro qm für den Fall, dass der mit diesem Vertrag erworbene Grundbesitz innerhalb von 10 Jahren nach Kaufvertragsabschluss veräußert bzw. vermietet wird.

Die Verkäuferin kann jederzeit auf deren Antrag ohne Nachweis der Fälligkeit der Forderung die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung verlangen. Über die Bedeutung der Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung sowie die Erteilung von vollstreckbaren Ausfertigungen hat der Notar belehrt.

6. Für den Fall, dass die Erwerber den Grundbesitz ganz oder teilweise veräußern sollten, haben die Erwerber vorstehende Bauverpflichtung, sofern sie noch nicht erfüllt ist, auf den neuen Erwerber zu übertragen und diesen in die Vereinbarung über die Kaufpreisnachzahlung eintreten zu lassen.
7. Die Erwerber bewilligen und beantragen ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch einzutragen, das für Kaufverträge bis zum **30.09.2025** gilt: Sollte es bis dahin nicht zu einem die Ausübung des Vorkaufsrechts begründenden Vertrag gekommen sein, erteilt die Verkäuferin auf Anforderung die Löschungsbewilligung für dieses Vorkaufsrecht.

Die Erwerber behalten sich das Recht vor, im Rang vor dem vorstehend bewilligten Vorkaufsrecht Grundpfandlasten bis zum Betrage von _____ EUR nebst jährlicher Zinsen von insgesamt bis zu 20 % ab Bewilligung des vorbehaltenen Rechts und nebst einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt kann mehrfach und auch in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Die Vertragsschließenden beantragen und bewilligen hiermit die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehalts bei dem vorstehend zur Eintragung beantragten und bewilligten Vorkaufsrecht.

§ 12

Die Vertragsparteien sind auf das mögliche Bestehen und die Bedeutung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch oder Städtebauförderungsgesetz hingewiesen. Solche bestehen nicht.

Der Notar hat die Vertragsschließenden darauf hingewiesen, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und die Eintragung der Eigentumsänderung erst möglich ist, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beigebracht ist.

Die Vertragsparteien können ohne Rücksicht auf die vertragliche Regelung als Gesamt- oder Zweitschuldner zur Zahlung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden.

Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und formlos entgegenzunehmen. Er ist außerdem bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug der Urkunde etwa noch erforderlich sind.

Der Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt, die sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ergänzen oder zurückzunehmen. Das gilt auch für die von den Beteiligten unmittelbar gestellten Anträge.

§ 13

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Notarangestellten

...

je einzeln unter verantwortlicher Überwachung durch den Notar, alle zur Durchführung dieses Vertrags / der Finanzierungsgrundschulden notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen einschließlich Vertragsänderungen, Identitäts- und Auflassungserklärungen sowie Grundbucheklärungen jeder Art für sie abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen.

Die Bevollmächtigten sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundsinhalts sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden.

Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten haben das Recht, sich jederzeit eine (ggfs. auszugsweise) Ausfertigung dieser Urkunde zum Nachweis des Bestehens der Vollmacht erteilen zu lassen.

§ 14

Das Grundbuch von Stade Blatt 10073 wurde am eingesehen.

§ 15

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere auch die Bauverpflichtung nach § 10 gelten auch für die Rechtsnachfolger der Erwerber. Die Erwerber haben sie daher einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten. Geschieht dieses nicht, so haften die Erwerber weiterhin selbstschuldnerisch.

Dies gilt nicht für die gewährten Fördermittel gemäß § 2 dieses Vertrages, die die Erwerber aufgrund der Förder-Richtlinien der Hansestadt Stade für das Baugebiet Heidesiedlung erhalten haben.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt, dasselbe gilt hinsichtlich etwa auftretender ergänzungsbedürftiger Vertragslücken.

§ 16

Schlussbemerkung

Um eine reibungslose spätere Bestellung von Grundschulden zu ermöglichen, wird hiermit die vorzeitige Abschreibung des Vertragsgegenstands ohne Eigentümerwechsel auf ein eigenes Grundbuchblatt beantragt. Die Kosten trägt der Käufer.

Das Protokoll nebst Anlage wurde den Erschienenen von mir, dem unterzeichnenden Notar, vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

