

V e r h a n d e l t

zu Bassum am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Peter Behrends

zu Bassum,

erschienen:

1.) für die Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Bassum mbH (AG Walsrode HRB 111649), Alte Poststr. 14, 27211 Bassum, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer Klaus-Dieter Sprenger, geb. am 06.09.1955, geschäftsansässig daselbst, von Person bekannt, - im Folgenden der Verkäufer genannt -,

2.)

ausgewiesen durch Personalausweise, - im Folgenden der Käufer genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Die Erschienenen erklärten deutsche Staatsangehörige zu sein und auf eigene Rechnung zu handeln.

Hinsichtlich der Vertretungsregelung wird gem. § 32 II GBO auf die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Walsrode, HRB 111649, Bezug genommen.

Über die seit dem 25. Mai 2018 geltende Datenschutzgrundverordnung wurden die Beteiligten belehrt. Den Beteiligten wurde ein gesondertes Hinweisblatt zur Datenverarbeitung ausgehändigt.

Sie erklärten auf Befragen, dass weder der beurkundende Notar noch eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, außerhalb notarieller Amtstätigkeit mit der Angelegenheit befasst war oder ist, die Gegenstand der nachfolgenden Urkunde ist.

Der Käufer bestätigt, dass ihm rechtzeitig vor über zwei Wochen, nämlich am %% durch den Notar ein Entwurf dieses Vertrages zugeleitet wurde und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand des Vertrages auseinanderzusetzen.

Dies vorausgeschickt, geben wir folgenden Kaufvertrag zur Niederschrift:

## § 1

Der Verkäufer verkauft an den Käufer - bei mehreren Käufern zu gleichen ideellen Anteilen - nachfolgenden im Grundbuch von Bramstedt Blatt 1057 eingetragenen - bislang nicht erschlossenen - Grundbesitz:

Flurstück / Flurstücke %% und %% der Flur 18 der Gemarkung Bramstedt zur Größe von %% m<sup>2</sup> und %% m<sup>2</sup>.

Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt zum Zwecke der Wohnbebauung. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 (13/15) „Dorfstraße III“ der Stadt Bassum und der 1. Änderung. Der Käufer hatte Gelegenheit, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis zu nehmen.

Laut Bebauungsplan dürfen keine fossilen Brennstoffe zur Energiegewinnung verwendet werden. Er nimmt etwaige sich aus dem Bebauungsplan ergebende Einschränkungen hin. Er hatte auch Gelegenheit, die zeichnerische Planung für den Endausbau des Erschließungsgebietes zur Kenntnis zu nehmen. Etwaige Änderungen, z.B. aufgrund von Veränderungen der Grundstücke, werden dadurch nicht ausgeschlossen.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 133,00 € pro Quadratmeter, mithin %% € (i. W.: %% EURO). Sofern es sich um mehrere Käufer handelt, haften diese als Gesamtschuldner.

In dem Kaufpreis sind die Erschließungskosten (BauGB) und sonstigen Anliegerbeiträge (NKAG) enthalten. Der Verkäufer verpflichtet sich, die endgültige Herstellung der vor dem Grundbesitz befindlichen Straße bis spätestens Ende 2025 auf seine Kosten vorzunehmen.

Dem Käufer ist bekannt, dass zunächst lediglich eine Baustraße ausgebaut wird mit Verlegung von Wasser-, Kanal- und Stromleitungen sowie Telekommunikationskabel. Die Fertigstellung der Baustraße inkl. Verlegung der

vorgenannten Leitungen wurde dem amtierenden Notar am 18.10.2023 schriftlich durch den Verkäufer bestätigt.

Zu den Erschließungskosten und Anliegerbeiträgen im Sinne dieses Vertrages gehören nicht die Kosten für die Hausanschlüsse wie beispielsweise für Wasser, Abwasser, Strom und Allgemeinkosten des Energieversorgungsunternehmens, soweit sie unabhängig von der Bebauung des Grundstückes erhoben werden.

## § 2

Der Kaufgegenstand wird in dem vorhandenen und dem Käufer bekannten Zustand verkauft. Die Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel wird ausgeschlossen, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart ist. Insbesondere haftet der Verkäufer nicht für die Richtigkeit der amtlichen Größe, für Güte und Beschaffenheit und die Freiheit von anderen Sachmängeln und auch nicht dafür, dass bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden.

Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit der Verkäufer einen Mangel vorsätzlich oder arglistig verschwiegen hat. Ausgeschlossen werden auch Schadenersatzansprüche, es sei denn, dass es sich um Schäden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder aus der grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verletzung sonstiger Rechtsgüter handelt.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und auch Einschränkungen durch Baulasten nicht bekannt sind.

Dem Käufer ist bekannt, dass im Baugebiet vor Verkauf der Grundstücke Erdarbeiten wegen denkmalschutzrechtlicher Belange stattgefunden haben. Er wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor Ausführung der Gründung des Bauvorhabens geprüft werden muss, ob zunächst eine Verdichtung des Bodens erforderlich ist, und dass der Boden gegebenenfalls nochmals zu verdichten ist, wenn sich dies bei der Prüfung als erforderlich herausstellen sollte.

Die Veräußerung erfolgt frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs und von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten.

Der Käufer ist verpflichtet, die Grenzsteine zu beachten. Bei von ihm zu vertretenden Beschädigungen oder Verschiebungen der Steine hat er die Kosten für die Wiederherstellung eines einwandfreien Zustandes zu tragen. Solange die Erschließungsmaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen sind, hat der Käufer alle Beschädigungen oder Verschiebungen der Steine, auch wenn er sie nicht verursacht hat, dem Verkäufer unverzüglich mitzuteilen, sobald sie ihm bekannt geworden sind.

Der Käufer ist verpflichtet, an der Bestellung von Dienstbarkeiten oder Baulasten mitzuwirken, soweit dies im Zusammenhang mit der Bebauung des verkauften Grundstückes notwendig ist und/oder von den Behörden verlangt wird. Die Verpflichtung besteht auch, wenn für die Bebauung eines Nachbargrundstückes die Eintragung einer Dienstbarkeit oder Baulast notwendig wird, sofern dadurch keine oder nur eine unwesentliche Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes zu befürchten ist.

Der Käufer verpflichtet sich, die vorstehend begründeten Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Vor der Gestaltung des Gartens soll der Käufer nach Möglichkeit ein Beratungsgespräch mit dem Naturgarten- und Insektenbeauftragten für die Stadt Bassum, Herrn Jens Diedrich (Tel. 04241 804772), bzw. dessen Nachfolger führen.

### § 3

Der Kaufgegenstand wird dem Käufer am Tage der Kaufpreiszahlung zum Besitze übergeben. Die Rechte und Nutzungen des Kaufgegenstandes und die darauf ruhenden und damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben sowie die Gefahr gehen mit Wirkung von diesem Tage an auf den Käufer über. Gleichzeitig gehen die Verkehrssicherungspflichten, auch soweit sie den Eigentümer aufgrund öffentlichen Rechts treffen, auf den Käufer über.

Der Verkäufer versichert, dass er mit der Leistung von auf dem Kaufgegenstand ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben nicht im Rückstand ist. Er verpflichtet sich, die bis zum Zeitpunkt des Besitzüberganges anfallenden Beträge pünktlich zu entrichten. Beträge, die der Verkäufer für einen nach dem Besitzübergang liegenden Zeitraum entrichtet hat, hat der Käufer unverzüglich zu erstatten.

§ 4

Der Kaufpreis muss innerhalb von 10 Tagen auf dem Konto des Empfängers gutgeschrieben sein, nachdem der Käufer vom Notar mit Einwurf-Einschreiben die Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, dass

- die Eigentumsvormerkung rangrichtig eingetragen ist,
- die Erklärung der Gemeinde über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung des ihr zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts vorliegt,
- die übrigen zur Vertragsdurchführung erforderlichen Unterlagen - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts - vorliegen.

Der Verkäufer erhält eine Abschrift der Fälligkeitsmitteilung.

Der Kaufpreis ist an den Verkäufer auf dessen Konto Nr.

IBAN: DE36 2915 1700 1012 0924 23

bei der Kreissparkasse Syke

zu entrichten.

Alle Zahlungen müssen bei Fälligkeit auf dem jeweils genannten Konto eingegangen sein.

Sollten Grundpfandrechte, die der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises einzutragen beabsichtigt, trotz rechtzeitiger Beurkundung nicht vor dem Fälligkeitstag im Grundbuch eingetragen sein, ist der Käufer berechtigt, die Zahlung des Kaufpreises auf ein Anderkonto des beurkundenden Notars vorzunehmen mit der Anweisung, darüber nach Eintragung der Grundpfandrechte zu Gunsten des Verkäufers zu verfügen. Die dann anfallenden Hinterlegungskosten trägt der Käufer.

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Kaufpreis vom Tage der Fälligkeit bis zum Eingang der Zahlung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen nach § 247 BGB maßgebenden Basiszinssatz zu verzinsen, auch wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des Schuldnerverzuges nicht vorliegen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten.

Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer binnen sieben Tagen nach Erhalt des Grunderwerbsteuerbescheides - notfalls unter Vorbehalt - zu entrichten, und zwar auch dann, wenn der Bescheid angefochten werden sollte.

Die Beteiligten weisen den Notar an, den Vertrag zur Eigentumsumschreibung erst einzureichen, wenn ihm die - unbare - Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne etwaige Verzugszinsen) vom Verkäufer durch Vorlage einer Fotokopie des Kontoauszuges oder einer Zahlungsbestätigung des beteiligten Kreditinstitutes bzw. den abzulösenden Gläubigern oder der finanzierenden Bank schriftlich oder durch Fax bestätigt wurde. Bis dahin werden Ausfertigungen und begl. Abschriften nur auszugsweise ohne Auflassung erteilt. Der Verkäufer verpflichtet sich ebenso seine abzulösenden Gläubiger, den Eingang des Kaufpreises unverzüglich in der vorgenannten Form zu bestätigen.

#### § 5

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises in beliebiger Höhe mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken. Er erteilt dem Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, für ihn die Bestellung von Grundpfandrechten nebst Unterzeichnung der Zweckbestimmungserklärung vorzunehmen, ggf. im Range vor der vorgesehenen Eigentumsvormerkung, jedoch mit der Einschränkung, dass die Bestellung nur zugunsten von Kreditinstituten erfolgen darf, die der Deutschen Bankenaufsicht unterliegen.

Aufgrund der Vollmacht darf der Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das zu belastende Eigentum gem. § 800 ZPO unterworfen werden. Unzulässig ist jedoch die Begründung einer persönlichen Haftung des Verkäufers, die über die Haftung mit dem Eigentum hinausgeht.

Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden, der die Einhaltung der Einschränkungen zu überwachen hat.

Die Grundpfandrechte sind bei Eintragung der Eigentumsänderung vom Käufer zu übernehmen. Der Antrag auf ihre Eintragung darf erst gestellt werden, wenn die Grundpfandgläubiger dem Notar bestätigt haben, dass die Grundschulden und die an die Gläubiger abzutretenden Rückgewähransprüche Forderungen der Gläubiger an den Kreditnehmer zunächst nur in Höhe der Beträge sichern, die auf den Kaufpreis aufgrund dieses Vertrages tatsächlich gezahlt sind, und dass weitergehende Sicherungsabreden erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung - spätestens ab Eintragung des Eigentumswechsels - gelten. Die vorstehende Regelung gilt entsprechend bei Finanzierungsbelastungen, bei deren Beurkundung der Verkäufer persönlich mitgewirkt hat.

Der Käufer stellt den Verkäufer von allen mit der Eintragung der Grundpfandrechte verbundenen Kosten unabhängig von der Durchführung des Kaufvertrages frei.

Mit der Eigentumsumschreibung übernimmt der Käufer die entsprechenden Grundpfandrechte einschließlich der damit zusammenhängenden Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche. Die Parteien bewilligen und beantragen, diese Übernahme in das Grundbuch einzutragen.

Die Vollmacht berechtigt den Käufer auch, erforderlichenfalls die Abschreibung des Kaufgegenstandes vom Grundbuchbestand und Eintragung unter einer neuen Nummer des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch des Verkäufers oder Übertragung auf ein neues Grundbuchblatt des Verkäufers zu beantragen. Hierdurch entstehende Kosten trägt ebenfalls der Käufer.

## § 6

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem im § 1 bezeichneten Grundbesitz auf den Käufer %% (zu den dort angegebenen Miteigentumsanteilen) übergeht und bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen

- 1.) die Eigentumsänderung,
- 2.) die pfandfreie Übertragung des Kaufgegenstandes mit Ausnahme der evtl. eingetragenen Finanzierungsgrundschuld auf ein neues Grundbuchblatt.

## § 7

Wir erteilen den Mitarbeiterinnen des beurkundenden Notars, Frau Sabine Döpke, Frau Andrea Hollwedel und Frau Petra Peters, sämtlich Bassum, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Einzelvollmacht, für uns alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich oder zweckmäßig sind. Das gilt insbesondere für Klarstellungs- und Berichtigungserklärungen sowie Grundbuchanträge und -bewilligungen jeder Art. Dies gilt auch für Dienstbarkeiten, Baulasten und Bestandteilszuschreibungsanträge. Die Bevollmächtigten dürfen auch Erklärungen von Vertragsbeteiligten in Urkunden zur Bestellung von Grundpfandrechten berichtigen oder ergänzen. Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod oder der Auflösung der Vollmachtgeber, sondern 1/4 Jahr nach der grundbuchlichen Durchführung dieses Vertrages oder seiner vollständigen Rückabwicklung.

Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden.

## § 8

Wir bewilligen und beantragen, zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz eine Eigentumsvormerkung in das Grundbuch von Bramstedt Blatt 1057 einzutragen und diese Vormerkung nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zu löschen, sofern nichtgenehmigte Zwischeneintragen weder erfolgt noch beantragt sind.

Der Eigentumsvormerkung dürfen Grundpfandrechte im Range vorgehen, die zur Finanzierung des Kaufpreises bestellt werden.

## § 9

Das nach § 1 veräußerte Grundstück ist bislang nicht erschlossen, es wird in diesem Zustand veräußert.

Die Stadt Bassum hat mit dem Verkäufer am 18.10.2022 einen Erschließungsvertrag abgeschlossen, worin sich der Verkäufer verpflichtet, die Erschließung für das



Baugebiet „Dorfstr. III“ durchzuführen und die Stadt Bassum von allen dadurch entstehenden Kosten freizustellen. Dem Käufer ist eine schriftliche Bestätigung der Stadt Bassum ausgehändigt worden, aus der sich ergibt, dass er von der Stadt Bassum nicht mit den Kosten der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen belastet wird, sondern sich die Stadt ausschließlich an den Verkäufer hält. Der Verkäufer verpflichtet sich auch gegenüber dem Käufer, die Erschließung nach Maßgabe des Erschließungsvertrages durchzuführen soweit davon der Kaufgegenstand betroffen ist.

Mit den erforderlichen Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen. Dem Käufer ist bekannt, dass zunächst nur die Verlegung des Schmutzwasserkanals und der Versorgungsleitungen sowie die Herstellung einer Baustraße erfolgen wird. Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere der Endausbau der Straßen, soll zur Vermeidung von Beschädigungen erst erfolgen, wenn die Bebauung der im Baugebiet liegenden Einzelgrundstücke im Wesentlichen abgeschlossen ist. Damit ist der Käufer einverstanden. Er nimmt sich daraus für sein Grundstück ergebende Beeinträchtigungen hin.

Die Erschließung des Baugebietes soll spätestens bis Ende 2025 endgültig abgeschlossen sein. In Teilbereichen ist der Endausbau der Straßen bereits vor diesem Termin möglich. Sollten die endausgebauten Straßen durch Fahrzeuge des Käufers oder Baumaßnahmen auf seinem Grundstück beschädigt werden, gehen die Kosten für die Beseitigung der Schäden zu Lasten des Käufers.

Die Durchführung des Grundstückskaufvertrages ist unabhängig von dem jeweiligen Stand der Erschließungsmaßnahmen und ihrer endgültigen Durchführung.

## § 10

Die Erschienenen wurden darüber belehrt,

dass die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch erst nach Beibringung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erfolgen kann,

dass der Stadt Bassum unter Umständen ein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch zusteht.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt über das Internet am %% festgestellt und mit den Beteiligten erörtert. Er hat darauf hingewiesen, dass seit der Grundbucheinsicht weitere Eintragungen erfolgt sein können. Nach Belehrung über die insoweit bestehenden Gefahren baten die Erschienenen um sofortige Beurkundung ohne nochmalige Grundbucheinsicht.

Der Notar wies die Vertragsparteien darauf hin, dass zusätzlich zum Grundbuch ein Baulastenverzeichnis beim zuständigen Landkreis Diepholz geführt wird und dass die Vertragsparteien die Möglichkeit haben, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Der Notar wird mit der Durchführung des Vertrages beauftragt. Er wird von den Urkundsbeteiligten ermächtigt, die Genehmigungen einzuholen, sie ihnen mitzuteilen und die Mitteilung für sie entgegenzunehmen und Anträge aus diesem Vertrag - auch einzeln - im eigenen Namen zu stellen oder zurückzunehmen. Der Notar soll die erforderlichen Zustimmung-, Pfandentlassungs- und Löschungs-erklärungen von den Vertragsbeteiligten und den Berechtigten der im Grundbuch eingetragenen Belastungen anfordern. Den zuständigen Gebietskörperschaften ist zur Erklärung über etwaige Vorkaufsrechte eine Abschrift des Vertrages zu übersenden, ebenso den dinglichen Gläubigern/Berechtigten bzw. Finanzierungsgläubigern des Käufers, Letzteren allerdings nur auf Anfordern. Die Ermächtigung erlischt nicht im Falle des Todes oder der Auflösung des jeweils Erschienenen.

## § 11

Der Käufer trägt

die durch diesen Vertrag und seine Durchführung entstehenden Notar-, Behörden- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer.

Der Verkäufer trägt

die Kosten für die evtl. Freistellung des Kaufgegenstandes von grundbuchlichen Belastungen und Treuhandauflagen.

Der Notar wies darauf hin, dass die Vertragsparteien aufgrund gesetzlicher Regelung unabhängig von den getroffenen Vereinbarungen für die Kosten und die Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften.

Das Protokoll ist den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

ENTWURF