

1. Herr/Frau ..... ,  
geb. am ..... ,  
dienstansässig: ..... ,  
ausgewiesen durch .....

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung aufgrund Vollmacht vom ..... für die

**Stadt Neumünster**, Großflecken 59, 24534 Neumünster,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

Die Vollmacht wurde bei Beurkundung im Original vorgelegt; von dieser ist eine beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift beigelegt.

2. Herr/Frau ..... ,  
geb. .... ,  
geschäftsansässig: ..... ,  
von Person bekannt

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern für die

**Objektgesellschaft Einkaufszentrum Neumünster „Sagerviertel“ oGH & Co. KG**,  
Heegbarg 30, 22391 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 120031

- nachfolgend „**Investor**“ genannt –

- einzeln und/oder gemeinsam auch „**Vertragspartner**“ genannt -

**[vom Notar auszufüllen!]**

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder einer der mit ihm beruflich verbundenen Per-

sonen in einer Angelegenheit, welche Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist (§ 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG). Die Erschienenen verneinten dies.

Die Erschienenen erklärten mit der Bitte um Beurkundung folgendes zum notariellen Protokoll:

### Präambel

- I. Die Stadt und der Investor setzen in partnerschaftlichem Zusammenwirken und auf der Grundlage des zwischen ihnen geschlossenen Städtebaulichen Vertrages das geplante Bauvorhaben des Investors um.
- II. Mit diesem Grundstückskaufvertrag verkauft die Stadt dem Investor das zur Realisierung seines Bauvorhabens im Sager-Viertel erforderliche Grundstück (nachstehend „**Kaufgrundstück**“ genannt).
- III. Das Kaufgrundstück muss noch aus den im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken real geteilt und vermessen werden.
- IV. Auf dem Kaufgrundstück will der Investor gemäß den Bestimmungen im Städtebaulichen Vertrag Baulichkeiten (nachstehend „**Einkaufszentrum**“ genannt) errichten und zweckentsprechend nutzen bzw. nutzen lassen.
- V. Die Bauleitplanung der Stadt für das vom Investor zu errichtende Einkaufszentrum ist noch nicht abgeschlossen, insbesondere liegen noch kein Bebauungsplan und keine Baugenehmigung für das vom Investor geplante Bauvorhaben vor.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragspartner folgenden

## **Kaufvertrag über ein zu bebauendes Grundstück**

### **§ 1 Grundbuchstand, Baulasten**

(1) Die Stadt ist im Grundbuch des Amtsgerichts von Neumünster in Abteilung I als Eigen-

tümerin des folgenden Grundbesitzes (nachfolgend „**Grundbesitz**“ genannt) eingetragen:

- a) Blatt 26791, BV lfd. Nr. 11, Flur 30, FSt.-Nr. 276, Lage, Wirtschaftsart: Verkehrsfläche, Fabrikstraße, Fläche 2005 m<sup>2</sup>
- b) Blatt 26791, BV lfd. Nr. 9, Flur 30, FSt.-Nr. 211, Lage, Wirtschaftsart: Verkehrsfläche, Fabrikstraße/Kaiserstraße, Fläche 302 m<sup>2</sup>

[Optional Stadtwerke-Grundstück: Flurstück 174]

- (2) Der unter vorstehendem Absatz 1 aufgeführte Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei. Ausweislich der dieser Urkunde als **Anlage A.1.1** beigefügten Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom ..... sind für den Grundbesitz nach vorstehendem Absatz 1 keine Baulasten eingetragen.
- (3) Der Notar hat das elektronische Grundbuch heute eingesehen. Nach Auskunft des Grundbuchamtes vom heutigen Tage liegen keine offenen Anträge zur Eintragung vor. Die Beurkundung erfolgt auf dieser Grundlage.

## § 2

### Vertragsgegenstand/Teilflächenverkauf

- (1) Die Stadt v e r k a u f t hiermit an

den dies a n n e h m e n d e n Investor

aus dem in § 1, Abs. 1 unter a) aufgeführten Grundbesitz eine noch zu bildende Teilfläche in einer ungefähren Größe von ca. 626 m<sup>2</sup> und den in § 1 unter b) aufgeführten Grundbesitz mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und dem Zubehör. Die Teilfläche ist in dem anliegenden Lageplan (**Anlage A.1.3**, rot umrandet) entlang der Buchstaben A, B, C und D umrissen. Soweit die Beschreibung der Grenzlinien und die Einzeichnung im Lageplan bei der in Natur vorzunehmenden Abmarkung noch Zweifel bestehen lassen, bestimmt der Investor den zukünftigen Grenzverlauf nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB. Die Teilfläche und der in § 1 Abs. 1 unter b) aufgeführte Grundbesitz werden gemeinsam nachstehend als das „**Kaufgrundstück**“ bezeichnet.

- (2) Das Kaufgrundstück muss zur Eintragung im Grundbuch noch amtlich vermessen werden. Die Vertragspartner werden die Vermessung, Vermarkung und Erstellung eines amtlichen Veränderungsnachweises rechtzeitig vor termingemäßer Einreichung des Bauantrags veranlassen. Die Kosten hierfür trägt der Investor. Die Vertragspartner verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis gemäß § 4 Abs. 1 lit. a) bis e) das Ergebnis der amtlichen Vermessung in einer Nachtragsurkunde anzuerkennen, in der Messungsanerkennung die Abschreibung des Kaufgegenstandes auf ein neu anzulegendes Grundbuch zum Zwecke der gesonderten Belastung gemäß § 15 zu beantragen und die Auflassung zu erklären sowie die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. In der Nachtragsurkunde wird der beurkundende Notar angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist. Den Antrag auf Vermessung stellen die Vertragspartner selbst, wozu jeder Vertragsteil berechtigt ist.
- (3) Schuldrechtlich wird im Innenverhältnis vereinbart, dass die Rechte und Pflichten mit Wirkung vom Tag des Besitzübergangs (der „**Übergangsstichtag**“ gemäß nachstehendem § 5) zwischen den Vertragspartnern so entstehen, als ob zu diesem Zeitpunkt das Eigentum auf den Investor übergegangen ist.

### **§ 3 Kaufpreis**

- (1) Der Kaufpreis für das Kaufgrundstück beträgt:

€ 349.200,00.

(in Worten: EURO dreihundertneunundvierzigtausendzweihundert).

- (2) Der Kaufpreis ist ein Festpreis und unabhängig von dem Ergebnis der späteren Vermessung.

### **§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises**

- (1) Der Kaufpreis gemäß § 3 ist fällig 10 Banktage nach dem Eingang der schriftlichen Bestätigung des Notars („**Fälligkeitsmitteilung**“) bei dem Investor, dass

- a) die Abschreibungsunterlagen (Fortführung des Liegenschaftskatasters) vorliegen;
- b) zur Sicherung des Anspruchs des Investors auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung für den Investor auf dem Grundbesitz der Stadt im Grundbuch an rangerster Stelle in Abteilung II und III eingetragen ist;
- c) die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts;
- d) die übereinstimmende schriftliche Erklärung beider Vertragspartner vorliegt, dass die Rücktrittsrechte nach § 9 Abs. 1 lit. a) und b) sowie Abs. 2 dieses Vertrages erloschen sind.

Der Notar hat diese Fälligkeitsvoraussetzung nicht zu prüfen. Dem Investor bleibt es unbenommen, auf die Fälligkeitsvoraussetzung gemäß Ziffer e) durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt zu verzichten.

- e) die Vertragspartner die in § 2 Abs. 2 erwähnte Nachtragsurkunde wirksam errichtet haben.

- (2) Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit mit schuldbefreiender Wirkung für den Investor zu überweisen auf das Konto der Stadt:

Konto-Nr.: \_\_\_\_\_  
BLZ: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_  
Aktenzeichen: \_\_\_\_\_  
Kontoinhaber: Stadt Neumünster

- (3) Zahlungsverzug tritt ein, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 10 Bankarbeitstagen, nachdem der Investor die Fälligkeitsmitteilung des Notars erhalten hat, vom Investor gezahlt wird. Kommt der Investor mit der vertragsgemäßen Zahlung des Kaufpreises ganz

oder teilweise in Verzug, so hat er vom Tage des Verzugs an Zinsen in Höhe von 8 % - Punkten über dem jeweiligen Basiszins gemäß § 247 BGB zu zahlen.

- (4) Der Investor unterwirft sich wegen des Kaufpreiszahlungsanspruchs zu Vollstreckungszwecken in hiermit anerkannter Höhe von € \_\_\_\_\_ der Stadt gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zinsen sind aus Gründen vollstreckungsrechtlicher Bestimmtheit geschuldet ab dem [Datum]. Der amtierende Notar ist berechtigt, der Stadt nach Absendung der gemäß § 4 Abs. 1 zu erteilenden Fälligkeitsmitteilung jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Hierdurch wird die Beweislast für die der Stadt zustehenden Ansprüche und für das Vorliegen der vorstehend bezeichneten Tatsachen in einem gerichtlichen Verfahren nicht geändert. Es bleibt insoweit bei der gesetzlichen Regelung.
- (5) Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises gemäß § 3 ohne etwaige Verzugszinsen durch die Stadt bestätigt oder den Investor nachgewiesen ist.

## **§ 5 Übergabe, Gefahrübergang**

- (1) Das Kaufgrundstück wird binnen 10 Werktagen nach Fälligkeit und am ersten Werktag nach Eingang des nach § 3 geschuldeten Kaufpreises übergeben (der „**Übergabestichtag**“).
- (2) Gefahren, Nutzen und Lasten einschließlich der Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem Übergabestichtag auf den Investor über.
- (3) Die Stadt kann dem Investor gestatten, vor dem Übergabestichtag auf eigene Gefahr Vorbereitungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung seines Vorhabens umzusetzen und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten. Eine solche vorzeitige Inbesitznahme bedarf in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

## **§ 5 a Erschließungs- und Ausbaubeiträge**

- (1) Zur Realisierung des von dem Investor beabsichtigten Bauvorhabens bedarf es eines Bebauungsplans und der Durchführung der darin festzusetzenden sowie weiterer notwendiger Erschließungsmaßnahmen. Der Investor beteiligt sich an den damit verbundenen Kosten nach Maßgabe des Städtebaulichen Vertrages.
- (2) Soweit unabhängig von der in Abs. 1 in Bezug genommenen Regelung nach der Beurkundung dieses Vertrages wegen der Durchführung von Maßnahmen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum Anlieger- oder Erschließungsbeiträge anfallen, hat abweichend von § 436 BGB die Stadt als Verkäuferin diese Kosten nur zu tragen, soweit die Anlagen bis zum Übergangstichtag dieses Vertrages begonnen wurden.

## **§ 6 Gewährleistung**

- (1) Die Stadt ist verpflichtet, das Kaufgrundstück frei von Lasten und Belastungen sowie Rechten Dritter jeder Art, insbesondere frei von etwaig bestehenden Miet-, Pacht- und sonstigen Verträgen und Nutzungsverhältnissen sowie lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuchs zu übergeben, soweit nicht Belastungen nach diesem Vertrag ausdrücklich übernommen wurden. Die Stadt haftet nicht für die Freiheit des Kaufgrundstücks von nicht im Grundbuch eingetragenen Lasten, Belastungen oder Rechten. Die Stadt versichert jedoch, dass ihr von solchen Rechten, soweit sie in diesem Vertrag nicht erwähnt werden, nichts bekannt ist. Die Stadt garantiert, dass außer den in diesem Vertrag aufgeführten keine Baulasten vorhanden sind.

- (2) Dem Investor sind Lage und Zustand des Kaufgrundstücks bekannt. Er kauft es in dem gegenwärtigen Zustand, wie es steht und liegt.
- (3) Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Eignung und Ausnutzbarkeit des Kaufgrundstücks für die Zwecke des Investors. Rechte des Investors wegen eines Sachmangels des Kaufgrundstücks sind ausgeschlossen, soweit im Folgenden nicht besondere Regelungen getroffen werden. Die Stadt haftet insbesondere nicht für Größe, Güte, Ertrag und Beschaffenheit des Kaufgrundstücks. Besondere Eigenschaften des Kaufgrundstücks sind auch außerhalb dieser Urkunde nicht zugesichert.
- (4) Die Stadt übernimmt keine Haftung für das Freisein des Kaufgrundstücks von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz sowie von Verunreinigungen des Grundwassers.

Sollten bis zur vertragsgemäßen Fertigstellung des Einkaufszentrums schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz oder Grundwasserverunreinigungen auftreten, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen und die zur Herrichtung des Kaufgrundstücks für den vertragsgerechten Gebrauch beseitigt oder saniert werden müssen, wird sich die Stadt an den erforderlichen und nachgewiesenen Sanierungskosten in Höhe von 90 % bei einer Kostenbeteiligung des Investors von 10 % beteiligen. Das gilt nicht für Kosten z.B. für Erd- und Aushubarbeiten, die im Rahmen der künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären (Sowieso-Kosten). Als Sowieso-Kosten gelten Entsorgungskosten für Aushubmaterial mit der Belastungsstufe LAGA Z 1.2 oder darunter.

Diese Regelung ist abschließend und schließt eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme der Stadt nach § 24 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz aus.

Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung der Stadt ist, dass sie von dem Investor oder einem von ihm beauftragten Dritten über die festgestellten schädlichen Bodenverände-



rungen oder Altlasten unter Zurverfügungstellung aller erforderlichen Informationen, insbesondere zur Höhe der Beseitigungskosten, einschließlich des Schriftverkehrs mit den zuständigen Fachbehörden in Kenntnis gesetzt wird und die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt durchgeführt werden. Dazu werden sich die Vertragspartner einvernehmlich auf einen vom Investor auf seine Kosten zu beauftragenden Gutachter einigen, der die Erforderlichkeit der Entsorgung beurteilt. Der Investor wird bei erforderlicher Ablagerung auf einer Deponie mindestens drei Vergleichsangebote einholen.

Die vorstehenden Regelungen gelten nur für Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers. Sie gelten nicht für Verunreinigungen der Oberfläche (z.B. Asphaltdecken der Straße).

- (5) Vor Übergabe und Baubeginn wird die Stadt in Abstimmung mit dem Investor oder der Investor mit Zustimmung der Stadt, über die unverzüglich zu entscheiden ist, ggf. geeignete Erforschungs- und Sicherungsmaßnahmen ergreifen, um sanierungsbedürftige Bodenveränderungen und Altlasten zu erkunden sowie Bodendenkmäler zu identifizieren und unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Regelungen zu bergen oder zu sichern. Die Kosten für diese Maßnahmen werden zwischen den Vertragspartnern hälftig geteilt.
- (6) Die Stadt hat dem Investor die in der **Anlage A.1.2** aufgelisteten Leitungspläne übergeben. Weitere Leitungen sind der Stadt nicht bekannt. Die Stadt haftet jedoch nicht für das Freisein des Kaufgrundstücks von in den Leitungsplänen nicht verzeichneten Leitungen.
- (7) Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit die Stadt oder einer ihrer Erfüllungsgehilfen die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

**§ 7**  
**Räumung und Entwidmung**

Die Stadt stellt zum Übergabestichtag sicher, dass das Kaufgrundstück frei von öffentlichen Nutzungen ist, insbesondere nicht mehr als Parkplatz genutzt wird, entwidmet ist und keine öffentlich-rechtlichen Sondernutzungen bestehen.

**§ 8**  
**Auflassung und Auflassungsvormerkung**

(1) Die Auflassung für das Kaufgrundstück soll nach Vermessung des Grundbesitzes und Übernahme des Messungsergebnisses in das Kataster zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit aufgrund der nachstehend erteilten Vollmacht durch die genannten Bevollmächtigten in einer Nachtragsurkunde erklärt werden. Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit:

- a)
- b)
- c)

alle dienstansässig bei dem beurkundenden Notar und zwar jeden einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den verkauften Grundbesitz zu bezeichnen, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt alles zu erklären, zu bewilligen und zu beantragen, was zweckmäßig ist, um diesen Vertrag durchzuführen, um das Eigentum vertragsgemäß auf den Investor umzuschreiben. Die Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden. Wirksamkeitsvoraussetzung der Vollmacht ist die Abgabe der Erklärungen vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozium, deren Vertreter oder Amtsnachfolger.

(2) Die Stadt bewilligt und der Investor beantragt jeweils die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Investor. Der beurkundende Notar wird angewiesen, diesen Vertrag dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn ihm die Stadt schriftlich mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis gemäß § 3 bezahlt ist oder der Investor die Kaufpreiszahlung nachgewiesen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen nur auszugsweise Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften, die die Bestimmungen über die Auflassung nicht enthalten, erteilt werden.

- (3) Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt die Stadt und beantragt der Investor, zugunsten des Investors eine Vormerkung gemäß § 883 BGB an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz ohne weitere Voraussetzungen im Grundbuch einzutragen. Der Investor bewilligt, die Vormerkung mit Vollzug des Fortführungsnachweises nach Vermessung auf das Kaufgrundstück gemäß § 2 Abs. 1 zu beschränken und bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachher keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.
- (4) Im Falle der wirksamen Ausübung des Rücktrittsrechts durch die Stadt gemäß nachstehendem § 9 verpflichtet sich der Investor, die für ihn einzutragende Auflassungsvormerkung und alle zwischenzeitlich eingetragenen Belastungen auf seine Kosten unverzüglich löschen zu lassen beziehungsweise die Rückauflassung Zug um Zug gegen Rückzahlung der geleisteten Zahlungen an den Investor bzw. gegen Ersatz des Verkehrswertes schon errichteter Baulichkeiten zu erklären.

Der Investor bevollmächtigt daher bereits heute die ReNo-Fachangestellten ....., jeweils einzeln, die Löschung dieser Vormerkung und der gegebenenfalls eingetragenen Belastungen, insbesondere zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises beziehungsweise der in Abteilung III bereits eingetragenen Grundpfandrechte, im Grundbuch zu bewilligen, wobei diese Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar, seinem Sozius und deren Vertreter und Nachfolger im Amt ausgeübt werden kann. Diese Notare werden angewiesen, eine Beurkundung oder Beglaubigung aufgrund der Vollmacht nur vorzunehmen, wenn:

- a) die Stadt dem Notar gegenüber schriftlich an Eides statt versichert, dass der Kaufpreis nicht beziehungsweise nicht vollständig bezahlt worden ist und sie deshalb vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und
- b) die Stadt – soweit Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet worden sind, die die Stadt nicht endgültig behalten darf – diese auf ein vom Notar zu benennendes Anderkonto desselben zu treuen Händen überwiesen hat mit der Maßgabe, den so hinterlegten Betrag an den Investor auszuzahlen, nachdem die Auflassungsvormerkung und die gegebenenfalls eingetragenen Belastungen im Grundbuch gelöscht sind und

- c) der Notar dem Investor eine Ablichtung der Versicherung der Stadt gemäß vorstehender lit. a) zu gesandt hat mit dem Hinweis, dass er nach Ablauf von vier Wochen aufgrund der Vollmacht den Löschantrag unterzeichnen lassen und im Grundbuchamt einreichen wird und
- d) die unter lit. c) genannte Frist abgelaufen ist, ohne dass dem Notar eine anders lautende gemeinsame Anweisung der Vertragspartner oder eine gerichtliche Entscheidung, durch die die Unterzeichnung des Löschantrages untersagt wird, vorgelegt worden ist oder der Investor nachgewiesen hat, dass er den Kaufpreis gezahlt hat.

Von der Vollmacht kann mit den gleichen Folgen (Rückzahlung Kaufpreis usw.) ferner Gebrauch gemacht werden, wenn der Investor dem Notar mitgeteilt hat, dass er vom Vertrag zurückgetreten ist.

(5) Die Beteiligten bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung

- hinsichtlich der nicht vom Investor erworbenen Teilfläche nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung des Grundbesitzes. Insoweit sind die in Absatz 1 Genannten auch bevollmächtigt, die Löschung der Vormerkung auf der nicht verkauften Teilfläche zu bewilligen und zu beantragen.
- gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung unter dem Vorbehalt, dass bis zu diesem Zeitpunkt in Abteilung II und III des Grundbuches keine Zwischeneinträge ohne grundbuchförmliche Zustimmung des Investors erfolgt oder beantragt sind.

(6) Die Beteiligten beantragen – gleichzeitig zustimmend - und bewilligen, sobald Selbstberechtigung besteht, die Löschung aller nicht übernommenen Belastungen beziehungsweise die Pfandfreigabe des Kaufgrundstücks hieraus. Bei der Vormerkung wird bewilligt und beantragt, einen einmalig ausnutzbaren, nur mit Zustimmung des Investors ausübaren Rangvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu einem Kapital von €[...] Mio. (in

Worten: EURO [...] nebst bis zu 20 von Hundert Zinsen jährlich ab heute und einmaliger Nebenleistung von bis zu 20 von Hundert des Grundpfandrechtskapitals einzutragen.

## **§ 9 Rücktrittsrechte**

Die Vertragspartner vereinbaren die folgenden Rücktrittsrechte:

### (1) Rücktrittsrechte des Investors

Der Investor kann von diesem Grundstückskaufvertrag zurücktreten, wenn

- a) der Bebauungsplan für die Realisierung des Einkaufszentrums nicht bis zum [31.12.2013] in Kraft getreten ist oder die beschlossene Satzung des Bebauungsplans vom vertragsgemäß eingereichten und im Laufe des Bebauungsplanverfahrens angepassten Entwurf des Investors abweicht;
- b) die beantragte Baugenehmigung für das Einkaufszentrum nicht bis spätestens 6 Monate nach Stellung eines vollständigen Bauantrags (ohne Statik und Wärmeschutznachweis) antragsgemäß und ohne nach dem Bebauungsplan und den öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht zu erwartende Auflagen erteilt worden ist;
- c) der Bebauungsplan für das Einkaufszentrum und/oder die hierfür erteilte Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird und das Rechtsbehelfsverfahren mehr als ein Jahr andauert;
- d) absehbar ist, dass dem Investor für die Beseitigung von Altlasten nach § 6 Kosten entstehen, die einen Betrag von 50.000,00 Euro übersteigen, innerhalb einer Frist von vier Wochen nach vorläufiger Ermittlung der voraussichtlichen Kosten;
- e) bei der Durchführung von Erkundungsmaßnahmen nach § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 5 oder bei Aushebung der Baugrube Bodendenkmäler, die nicht beseitigt

werden können, oder bisher nicht bekannte Leitungen entdeckt werden, die nicht oder nur mit erheblichem Aufwand (Kosten über 100.000 EUR) verlegt werden können, und dadurch die Realisierung des Lösungskonzeptes nicht oder nur mit wesentlichen wirtschaftlichen Einschränkungen möglich ist;

- f) die Stadt im Stadtgebiet von Neumünster bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens des Investors im Wege der Bauleitplanung oder durch Befreiung von bestehenden Bebauungsplänen Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht, die auf ein Vorhaben bzw. einen Standort bezogen zusätzlich mehr als 3.000 m<sup>2</sup> umfasst.
- (2) Die Rücktrittsrechte können nur binnen [Frist] nach Eintritt des Rücktrittsgrundes ausgeübt werden. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn der Rücktrittsgrund zum Zeitpunkt der Ausübung weggefallen ist. Die Ausübung des Rücktritts erfolgt durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Vertragspartner.
- (3) Für den Fall des Rücktrittes vereinbaren die Vertragspartner die folgenden Rücktrittsfolgen:
- a) das Grundstück (einschließlich aller damit zusammenhängenden Rechte und Unterlagen) ist in seinem jeweils aktuellen Zustand Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises zurück zu übertragen.
  - b) Die Rückzahlung des Kaufpreises und die Entschädigung für errichtete Bauvorhaben erfolgt unter Anrechnung der Belastung des Grundstücks mit Grundschulden.
  - c) Im Falle des Rücktritts sind Entschädigungsleistungen gegenseitig ausgeschlossen.

## **§ 10 Aufschiebende Bedingung**

- (1) Der schuldrechtliche Teil dieses Grundstückskaufvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die in § 4 Abs. 1 lit a) bis e) genannten Voraussetzungen für das Fälligwerden des Kaufpreises eintreten. Von der aufschiebenden Wirkung ausgenom-

men sind § 2 Abs. 2, § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 5, § 9, sowie die §§ 11 bis 15.

- (2) Der schuldrechtliche Teil dieses Vertrages wird ferner unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Heegbarg 30, 22391 Hamburg, dem beurkundenden Notar schriftlich mitteilt, ihr Beirat habe diesen Vertrag genehmigt oder die Genehmigung des Beirats sei nicht erforderlich. Ziffer 4 Satz 2 gilt entsprechend. Sollte die schriftliche Mitteilung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG nicht bis zum Ablauf von drei Monaten nach Beurkundung dieses Vertrages dem beurkundenden Notar vorliegen, so wird dieser Vertrag endgültig unwirksam.

### **§ 11 Einholung von Genehmigungen, Notarauftrag**

- (1) Die Beteiligten bevollmächtigen und beauftragen den amtierenden Notar unwiderruflich, diesen Vertrag für sie durchzuführen, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen und alle erforderlichen Bescheinigungen sowie Genehmigungserklärungen für sie zu beantragen und entgegenzunehmen. Alle Erklärungen und Genehmigungserklärungen für die Beteiligten gelten mit dem Eingang bei dem Notar als abgegeben und den Beteiligten zugegangen. Dies gilt jedoch nicht im Hinblick auf den Beginn irgendwelcher Rechtsmittel- oder Rechtsbehelfsfristen. Der amtierende Notar wird beauftragt, für den vertragsgemäßen Vollzug der Urkunde Sorge zu tragen.
- (2) Die in dieser Urkunde gestellten Anträge sollen nicht als einheitlicher Antrag gelten. Der Notar wird daher ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die an dieser Niederschrift Beteiligten sind sich darüber einig, dass alle Anträge an das Grundbuchamt unter Verzicht der Beteiligten auf eigene Antragstellung ausschließlich von dem beurkundenden Notar gestellt, geändert und zurückgenommen werden dürfen.
- (3) Die Vertragspartner beantragen die Erteilung der zum Vollzug dieses Vertrages etwa erforderlichen Genehmigungen bzw. entsprechender Negativzeugnisse, insbesondere etwa erforderliche Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch. Alle Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein.

- (4) Die Vertragspartner beauftragen und bevollmächtigen den Notar, alles zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde Erforderliche zu veranlassen, insbesondere alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages notwendigen Genehmigungen und zum Vollzug erforderlichen Bescheinigungen und Negativzeugnisse für sie zu erwirken und entgegenzunehmen sowie alle zum grundbuchamtlichen Vollzug notwendigen oder zweckdienlichen Anträge zu stellen und gegebenenfalls zurückzunehmen.
- (5) Für den Fall, dass erforderliche Genehmigungen ohne Bedingungen, Auflagen oder Hinweise erteilt werden, verzichten die Beteiligten auf förmliche Zustellung und die Einlegung von Rechtsmitteln. Werden Genehmigungen zu diesem Vertrag nicht vorbehaltlos erteilt, so ist jedem Vertragspartner unmittelbar je eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

## **§ 12**

### **Kosten dieser Urkunde, Steuern, Abschriften**

- (1) Die Kosten dieser Urkunde, etwa erforderlicher Nachtragsurkunden sowie die Kosten der Bezugsurkunde, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzuges, die Kosten etwa erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen, die zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind, und die Grunderwerbsteuer trägt der Investor. Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen trägt die Stadt.

Etwa im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag entstandene Rechtsberatungskosten trägt der Vertragspartner, dem sie entstanden sind.



(2) Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

- die Stadt,
- der Investor,
- das Grundbuchamt.

einfache Abschriften:

- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle –.

(3) Nach dem Vollzug im Grundbuch erhalten:

- der Investor einen unbeglaubigten Grundbuchauszug,
- die Stadt eine Vollzugsmitteilung.

### **§ 13 Salvatorische Klausel, Sonstiges**

(1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, anfechtbar und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grunde -, so soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen im Zweifel nicht berührt werden. Die unwirksamen, anfechtbaren und/oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Entsprechendes gilt, wenn dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

(2) Soweit eine Erklärung unter diesem Kaufvertrag von einem der Vertragspartner schriftlich abzugeben ist, soll nur die eigentliche schriftliche Form und nicht eine telekommunikative (einschließlich Telefax) Übermittlung genügen. Mitteilungen des Notars, für die die Schriftform vereinbart ist, können auch wirksam per Telefax übermittelt werden. Sie gelten als zugegangen in dem Zeitpunkt, den das Sendeprotokoll des Notars ausweist, und zwar

an die Stadt unter der Telefax-Nummer: \_\_\_\_\_

an den Investor unter der Telefax-Nummer: \_\_\_\_\_.

Änderungen dieser Telefax-Nummern sind nur erheblich, wenn sie vom Notar schriftlich bestätigt werden.

- (3) Änderungen und Ergänzungen dieser Niederschrift bedürfen zu ihrer Wirksamkeit notarieller Beurkundung, soweit es sich nicht lediglich um Auslegungsnotizen oder die Durchführung handelt; dieses Formerfordernis gilt auch für diese Bestimmung selbst.
- (4) Diese Niederschrift enthält vollständig die zwischen den Vertragspartnern getroffenen Vereinbarungen über das Kaufgrundstück; weitere Vereinbarungen bestehen nicht. Die Vertragspartner versichern, im Zusammenhang mit diesem Vertrag keine Vereinbarungen getroffen zu haben, die nicht mit beurkundet sind.

#### **§ 14 Vollzugsvollmacht**

- (1) Die Stadt und der Investor bevollmächtigen hiermit die ReNo-Fachangestellten

- a)
- b)
- c)

sämtlich geschäftsansässig \_\_\_\_\_,

jeweils einzeln sämtlich, und zwar jeden für sich, jedoch ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, unter verantwortlicher Aufsicht des amtierenden Notars alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden oder Privatpersonen abzugeben und von diesen entgegenzunehmen (einschließlich der Abgabe von Rangerklärungen und Identitätserklärungen), bereits abgegebene Erklärungen (einschließlich dieses Vertrages) zum Zwecke der Durchführung erneut abzugeben, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen (einschließlich der Erklärung oder erneuten Erklärung der Auflassung sowie einschließlich aller Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt) sowie Eintragungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen (einschließlich solcher betreffend Rangänderungen, betreffend die Löschung der für den Investor eingetragenen Auflassungsvormerkung bei Rücktritt eines Vertragspartners von diesem Vertrag).

- (2) Die Vollmacht des Investors erstreckt sich auch auf die Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Investors in sein gesamtes Vermögen hinsichtlich der aufzunehmenden Darlehen nebst Zinsen und Nebenleistungen, auf die Übernahme der persönlichen Haftung für die den Finanzierungsgrundpfandrechten entsprechenden Beträge nebst Zinsen und Nebenleistungen sowie auf die Erklärung des Rangrücktritts der Auflassungsvormerkung hinter die zu bestellenden Grundpfandrechte.
- (3) Diese Durchführungsvollmachten erlöschen, sobald der Grundbesitz vertragsgemäß auf den Investor umgeschrieben, die Auflassungsvormerkung gelöscht und etwa vor Eigentumsumschreibung bestellte Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen sind.
- (4) Von diesen Durchführungsvollmachten kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, insbesondere von der Finanzierungsvollmacht gemäß nachstehendem § 15.
- (5) Diese den ReNo-Fachangestellten erteilten Vollmachten sind im Außenverhältnis unbeschränkt. Im Innenverhältnis sind die den ReNo-Fachangestellten erteilten Vollmachten jederzeit gegenüber dem Notar durch schriftliche, zugangsbedürftige Erklärung des jeweiligen Vollmachtgebers widerrufen. Diese Vollmachten sind sofort wirksam, unabhängig vom Vorliegen eventuell zum Vollzug dieses Vertrages erforderlicher behördlicher Genehmigungen.

## **§ 15 Finanzierungsvollmacht**

- (1) Um dem Investor die Finanzierung des Kaufpreises sowie des Bauvorhabens zu erleichtern, verpflichtet sich die Stadt, bei der Bestellung von Grundpfandrechten auf dem Grundbesitz mit oder ohne dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 800 ZPO) in beliebiger Höhe nebst beliebigen Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:
  - a) Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld oder das Bauvorhaben des Investors geleistet hat.

Wenn das Kaufgeschäft nicht zur Durchführung gelangt, ist der Gläubiger verpflichtet, für das Grundpfandrecht gegen Rückzahlung geleisteter Kaufpreisbeträge und ohne weitere Auflagen und Kosten für die Stadt Löschungsbewilligung zu erteilen.

Alle weiteren Zweckbestimmungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall aber ab Eigentumsüberschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Investor als neuen Sicherungsgeber.

- b) Zahlungen gemäß lit. a) sind nur nach den Anweisungen des beurkundenden Notars oder seines Vertreters oder Nachfolgers im Amt zu leisten.
  - c) Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsüberschreibung auf den Investor bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihm zusammenhängen, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall aber ab Eigentumsüberschreibung, auf den Investor übertragen.
- (2) Die Stadt bevollmächtigt hiermit den Investor, sie bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Die Stadt erteilt hiermit Untervollmacht gemäß § 14.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die unter Abs. 1 lit. a), b) und c) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden.

- (3) Die Gläubiger werden von beiden Vertragspartnern angewiesen, Zahlungen, durch welche die Grundpfandrechte erstmals valuiert werden, nur vorzunehmen mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen dieses Vertrages erfolgen. Die Finanzierungsgläubiger des Investors erhalten zur Kenntnisnahme von diesen Vereinbarungen eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

## **§ 16**

### **Anwendbares Recht/Gerichtsstand/Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Von der Anwendung ausgeschlossen sind die Regeln des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- (2) Für den Fall von Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern aufgrund dieses Vertrages einschließlich solcher über seine Wirksamkeit vereinbaren die Vertragspartner als ausschließlichen Gerichtsstand Neumünster.

## **§ 17**

### **Belehrungen**

- (1) Die Vertragspartner wurden vom amtierenden Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass
  - a) alle getroffenen Vereinbarungen in diese Urkunde aufzunehmen sind, widrigenfalls dieser Vertrag nichtig sein kann;
  - b) das Eigentum an den Kaufgegenständen nicht schon mit dem Abschluss dieses Kaufvertrages, sondern erst mit Erklärung der Auflassung und Eintragung im Grundbuch auf den Investor übergeht;
  - c) ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde und eventuell weitere Vorkaufsrechte bestehen könnten. Insoweit ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist der Stadt vorbehalten, von diesem Vertrag zurückzutreten;
  - d) im Falle der Anwendbarkeit gesetzlicher oder vertraglicher Genehmigungserfordernisse der Vertrag bis zur Erteilung bzw. endgültigen Ablehnung der Erteilung von erforderlichen Genehmigungen schwebend unwirksam ist;
  - e) für den vor der Eigentumsumschreibung oder vor Eintragung einer Auflassungsvormerkung gezahlten Kaufpreis eine dingliche Sicherheit nicht besteht;

- f) die Vertragspartner ungeachtet der in diesem Vertrag getroffenen Abreden für die gerichtlichen und notariellen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften und dass für die Eigentumsumschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer sowie die Zahlung des gerichtlichen Kostenvorschusses erforderlich sind;
  - g) es Angelegenheit der Vertragspartner ist, eine etwaige Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt zu beantragen und die dafür erforderlichen Voraussetzungen zu prüfen und dem Finanzamt darzulegen;
  - h) der Grundbesitz für öffentlich-rechtliche Abgaben und Lasten, auch für rückständige, haftet und dass bei Beitragsbescheiden Zahlungsschuldner der eingetragene Eigentümer sein kann, ungeachtet der in diesem Vertrag getroffenen Abreden;
  - i) der Grundbesitz unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde für nicht übernommene Rechte bis zu deren Löschung haftet;
  - j) ein Gewinn aus einer Veräußerung des Grundbesitzes innerhalb des jeweils geltenden gesetzlichen Zeitraumes der Einkommensteuer unterliegen kann;
  - k) ein Baulastenverzeichnis und Baulasten bestehen können und die Vertragspartner das Baulastenverzeichnis selbst einsehen können;
  - l) der Notar keine steuerliche Beratung übernommen hat, ausgenommen Fragen betreffend die Grunderwerbsteuer des Grundbesitzes. Die Beteiligten erklärten sich damit einverstanden.
- (2) Der Notar belehrte die Erschienenen über die Bedeutung der dinglichen und persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung, die in den zu bestellenden Finanzierungsgrundpfandrechtsbestellungsurkunden enthalten sind, sowie über die Bedeutung der Zweckbestimmungs- und/ oder Zwecksicherungserklärung, die mit der Bestellung der Finanzierungsgrundpfandrechte einhergehen (diese dienen in aller Regel auch der Sicherung sonstiger, mit dem Grundbesitz und seiner Finanzierung nicht im Zusammenhang stehenden weiteren Forderungen der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger).

- (3) Der Notar wies darauf hin, dass die persönlichen Daten der Erschienenen bei dem Notar aufbewahrt und mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) gespeichert und gegebenenfalls Dritten gegenüber im Zusammenhang mit den dem Notar obliegenden Mitteilungspflichten zur Kenntnis gebracht werden. Die Erschienenen erklärten sich damit einverstanden.
- (4) Genehmigungen zu dem Kaufvertrag werden mit ihrem Eingang bei dem beurkundenden Notar wirksam. Der beurkundende Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

**Anlagen zu diesem Grundstückskaufvertrag sind:**

Anlage A.1.1: Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis

Anlage A.1.2: Auflistung der Leitungspläne

Anlage A.1.3: Lageplan Kaufgrundstück

Diese Niederschrift und die Anlagen A.1.1., A.1.2 und A.1.3 wurden den Erschienenen vorgelesen, als Anlagen beigefügte Pläne wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und mit ihnen erörtert, die in der Anlage beigefügten Aufstellungen und Tabellen wurden den Erschienenen zur Durchsicht Seite für Seite vorgelegt und paraphiert, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt unterschrieben: