

Nr. _____ der Urkundenrolle für 2009 (E)

V e r h a n d e l t

zu Itzehoe,
am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Harald Egge

mit dem Amtssitz in Itzehoe im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes

erschienen heute:

1. für die Gemeinde Münsterdorf, 25587 Münsterdorf,
der Bürgermeister, Herr Dirk Schümann,
wohnhaft: Kätnerstr. 6, 25587 Münsterdorf

2. Herr
geb. am
wohnhaft:

3. Frau
geb. am
wohnhaft:

Der Erschienenen zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 2. und 3.
wiesen sich wie folgt aus:

zu 2.: PA

zu 3.: PA

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachfolgenden

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES
MIT AUFLASSUNG

Vorab erläuterte der Notar die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Ziff. 7 Beurkundungsgesetz. Auf Befragen erklärten die Beteiligten, dass es eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift nicht gegeben hat.

Auf Befragen des Notars erklären die Käufer im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Dies vorausgeschickt erklären die Erschienenen folgendes zu notariellem Protokoll:

Präambel:

Die Gemeinde Münsterdorf ist Eigentümerin von Bauplätzen, belegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22, „Mühlenweger Wald“ der Gemeinde Münsterdorf. Die Einzelgrundbücher sind – mit Ausnahme der nachträglich vermessenen Bauplätze 38 bis 45 - gebildet. Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist – mit Ausnahme der in der Anlage 1 mit A und B bezeichneten Zufahrtswege - bereits erfolgt.

Der Inhalt des B-Planes und seine Änderungen aus 2009 sind den Käufern bekannt. Auf ein Verlesen und Beifügen der textlichen Festsetzungen des B-Planes als Anlage zu diesem Vertrag wird ausdrücklich verzichtet.

Durch vorliegenden Vertrag erwerben die Erschienenen zu 2. und 3. die Bauparzelle 43. Diese ist zwar bereits vermessen, aber die Abschreibungsunterlage liegt noch nicht vor.

§ 1

Kaufgegenstand:

Die Gemeinde Münsterdorf – im nachfolgenden "Verkäuferin" genannt – verkauft an die Erschienenen zu 2. und 3. wohnhaft in _____ - im nachfolgenden "Käufer" genannt –

als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte nachstehendes Baugrundstück (Bauparzelle Nr. 43) des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Münsterdorf:

Teilfläche des Flurstücks 83/18 der Flur 3 Gemarkung Münsterdorf
in Größe von 811 qm
eingetragen im Grundbuch von **Münsterdorf Blatt 135**

sowie

Teilfläche des Flurstücks 82/45 der Flur 3 Gemarkung Münsterdorf
in Größe von 1 qm
eingetragen im Grundbuch von **Münsterdorf Blatt 866**

postalisch: Lütt Moor

Der Kaufgegenstand ist im anliegenden Lageplan (Flächenplan des Dipl.-Ing. Tittel vom 21.09.2009) –Anlage 1 und Bestandteil des Vertrages- rot umrandet.

§ 2

Kaufpreis / Erschließungsbeiträge / Fälligkeit:

Der Kaufpreis für das Grundstück einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge beträgt 99,00 EUR/qm.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

1. Verkaufspreis Baugrundstück	69,88 EUR/qm
2. Ablösung des Erschließungsbeitrages	24,19 EUR/qm
3. Ablösung des Schmutzwasserbeitrages	4,93 EUR/qm

Die Käufer haben heute mit der Gemeinde Münsterdorf

- eine Vereinbarung über die Ablösung des Erschließungsbeitrages

sowie

- eine Vereinbarung über die Ablösung des Beitrages für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation

getroffen.

Die vorgenannten Vereinbarungen sind diesem Vertrag als Anlagen 2 und 3 beigefügt. Die Vertragsschließenden erklären, dass ihnen die vorgenannten Anlagen 2 und 3 vollinhaltlich bekannt sind. Auf das Verlesen der Anlagen 2 und 3 wird ausdrücklich verzichtet.

Das zu zahlende Gesamtaufgeld einschl. der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge beläuft sich – ausgehend von einer Grundstücksgröße von 812 qm - auf

80.388,00 EUR

(in Worten: Achtzigtausenddreihundertachtundachtzig 00/100 Euro)

Der endgültige Kaufpreis richtet sich nach der in der Abschreibungsunterlage des Katasteramtes – dem Katasteramt bleiben geringfügige Flächenänderungen vorbehalten - für den Bauplatz ausgewiesenen Größe.

Dieses Gesamtaufgeld ist zum _____ zur Zahlung an die Amtskasse Breitenburg auf nachstehendes Konto

Konto-Nr.: 128279
bei der Sparkasse Westholstein
BLZ: 222 500 20

fällig.

Eine Stundung des Kaufgeldes ist ausgeschlossen. Bei verspäteter Zahlung werden – ohne dass Verzug vorzuliegen braucht – Zinsen in Höhe von 2,5 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, mindestens jedoch 7 % berechnet, die innerhalb von 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung an die Amtskasse Breitenburg zu leisten sind.

§ 3

Erschließung / Abnahme der Abwasserleitungen:

Der Kaufgegenstand ist von der Verkäuferin gem. § 127 Abs. 2 BauGB erschlossen.

Durch den Kaufpreis sind die auf das erworbene Grundstück entfallenden Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, der Schmutzwasserbeitrag sowie die Kosten der Vermessung des Kaufgegenstandes abgegolten.

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

Die Verkäuferin weist ausdrücklich auf nachstehendes hin:

Hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist die Herstellung des Netzes mit je einer Anschlussleitung von der Hauptleitung bis ca. 1. Meter auf das Grundstück Gegenstand der Erschließung. Die Erschließung umfasst nicht die Herstellung der Hausanschlüsse und des Übergabe- bzw. Kontrollschachtes. Dies ist Sache der Käufer.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung im öffentlichen sowie im privaten Bereich vereinbaren die Parteien, die Anlagen durch die Gemeinde Münsterdorf abnehmen zu lassen. Die Gemeinde Münsterdorf beauftragt mit der Durchführung der Abnahme die Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen Itzehoe GmbH, Hindenburgstraße 24, 25524 Itzehoe. Die Abnahme umfasst eine Sichtprüfung im offenen Rohrgraben sowie eine Dichtigkeitsprüfung.

Die Kosten für die Erstprüfung durch die Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen Itzehoe GmbH betragen **350,00 EUR** einschl. Mehrwertsteuer. Dieser Betrag ist im Grundstückskaufpreis nicht enthalten und zusätzlich zu zahlen. Der Betrag ist fällig mit Fälligkeit des Kaufgeldes.

Werden bei der Prüfung Mängel festgestellt, sind diese durch den Bauherren / Eigentümer zu beseitigen und ist eine Wiederholungsprüfung erforderlich. Die Gemeinde Münsterdorf beauftragt mit der Wiederholungsprüfung gleichfalls die Ingenieurgemeinschaft Klütz und Kollegen GmbH, Itzehoe. Die Käufer haben der Gemeinde Münsterdorf den dieser von der

Ingenieurgemeinschaft Klütz und Kollegen GmbH für die Wiederholungsprüfung in Rechnung gestellten Betrag – es erfolgt eine Abrechnung nach Aufwand - zu erstatten.

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist die Herstellung der Hauptleitung sowie der Anschlussleitung bis ca. 1 Meter auf das Grundstück unmittelbar hinter die Grundstücksgrenze Gegenstand der Erschließung. Die Herstellung des Hausanschlusses durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) „Mittleres Störgebiet“ ist Sache der Käufer. Der Wasserbeschaffungsverband „Mittleres Störgebiet“ wird die Käufer satzungsgemäß zur Zahlung eines Anschlusskostenbeitrages veranlagten. Sollten darüber hinausgehende Kostenbeiträge durch den WBV verlangt werden, sind diese von den Käufern zu zahlen.

Die Grundstücksanschlüsse für Wasserleitungen wurden vor der Herstellung der Straßen ungefähr einen Meter weit auf den Kaufgegenstand in der Nähe der Übergabepunkte verlegt. Der Endpunkt der Leitungen ist in der Örtlichkeit durch einen offenen Schachtring gekennzeichnet. Der Anschluss darf nicht überbaut werden.

Die Strom- und Gasversorgung wird von der E-ON Hanse ausgeführt. Die Zahlung des Netzkosten- und Hausanschlusskostenbeitrages ist Sache der Käufer.

Die Kosten für den Anschluss des Kaufgegenstandes an das Telekommunikationsnetz ist Sache der Käufer.

§ 4

Sach- und Rechtsmängelhaftung, Baugrund, Übergabe / Leitungsrecht:

Das Grundstück wird so verkauft wie es steht und liegt und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sach- oder Rechtsmängel. Für eine bestimmte Größe, Güte, Grenze oder Beschaffenheit wird keine Gewähr übernommen. Auch nicht für bestimmte Eigenschaften, insbesondere des Baugrundes.

Die Käufer werden darauf hingewiesen,

- dass die Gemeinde Münsterdorf – auch die Bauplätze innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 22 – in einem Georisikogebiet (Erdfallbildung) liegt. Von daher wird den Käufern empfohlen, entsprechende präventive baustatische Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Gebäudestandsicherheit (Ringankerbewehrung o.ä.) vorzusehen.

und

- dass Käufer, die eine Erdwärmeversorgung ihres Hauses planen, dies rechtzeitig vor Beginn der Bohrung(en) der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinburg) anzuzeigen haben und dass die Bohrerergebnisse dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zur Verfügung zu stellen sind. .

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Zahlung des Kaufgeldes. Die Verkäuferin ist damit einverstanden, dass die Käufer bereits vor Eigentumsübertragung, jedoch nicht vor vollständiger Zahlung des Kaufgeldes mit den Bauarbeiten beginnen.

Mit diesem Zeitpunkt gehen die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht an dem Kaufgegenstand auf die Käufer über. Lasten, Verpflichtungen, Nutzungen und Rechte gehen mit gleichem Tage von der Verkäuferin auf die Käufer über.

Als Verrechnungsstichtag wird der auf die Zahlung des Kaufgeldes folgende Monatserste festgelegt.

Die Übergabe erfolgt pfand- und lastenfrei, sofern nicht aus zwingendem Anlass Dienstbarkeiten zu übernehmen sind. Bei einem evtl. Bestand von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind diese durch eine grundbuchliche Eintragung zu sichern.

§ 5

Bauverpflichtung / Pflege des Grundstücks:

Die Käufer erwerben den Kaufgegenstand, um diesen mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Die Käufer verpflichten sich, das Bauvorhaben so zu fördern, dass es innerhalb von 5 Jahren – gerechnet ab Vertragsabschluss - bezugs- und benutzungsfähig hergestellt und bezogen ist.

Die Käufer verpflichten sich, ab Übergabe bis zum Bezug des geplanten Bauvorhabens das Grundstück zu pflegen und in Ordnung zu halten (Mähen einer etwaigen Ansaat, Absammeln von Unrat, jeweils mindestens viermal jährlich). Sollten die Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, ist die Verkäuferin berechtigt, nach Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der Käufer durchzuführen / durchführen zu lassen.

§ 6Wiederkaufsrecht:

Die Verkäuferin behält sich für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht oder nicht fristgemäß ausgeführt wird - § 5 dieses Vertrages - an dem verkauften Grundstück ein Wiederkaufsrecht gemäß den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches vor.

Der Wiederkaufspreis ist der gemäß § 2 vereinbarte Grundstückskaufspreis. Für den Fall, dass das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, ist ein Zinsanspruch auf den entrichteten Kaufpreis ausgeschlossen.

Für Verwendungen der Käufer auf den Wiederkaufsgegenstand sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches maßgebend. Für den Fall, dass die Verkäuferin das Wiederkaufsrecht ausüben sollte, verpflichten sich die Käufer, das Baugrundstück an die Gemeinde Münsterdorf rückaufzulassen und die Eigentumsänderung im Grundbuch zu bewilligen.

Das Wiederkaufsrecht soll durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin gesichert werden.

Die Gemeinde Münsterdorf verpflichtet sich, eine Löschungsbewilligung zu erteilen, sobald die Käufer das Bauvorhaben fertiggestellt und bezogen haben.

§ 7Vertragsstrafe:

Für den Fall, dass die Käufer das Bauvorhaben nicht oder nicht fristgemäß hergestellt und bezogen haben – siehe § 5 dieses Vertrages – haben die Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 25,00 EUR/qm an die Gemeinde Münsterdorf zu zahlen. Bei Nichtzahlung gilt die Zinsregelung des § 2 letzter Absatz dieses Vertrages entsprechend.

Eine Vertragsstrafe wird nicht erhoben bei Tod der Käufer oder wenn ein (Weiter-) Verkauf aus beruflichen Gründen mit Ortswechsel erfolgt, ebenso wenig, wenn die Gemeinde Münsterdorf von ihrem Wiederkaufsrecht nach § 6 Gebrauch macht.

§ 8Erschließungsstraßen:

Die Käufer werden darauf aufmerksam gemacht, dass bei aufgetretenen Beschädigungen an den Erschließungsanlagen, zurückzuführen insbesondere auf Baustellenverkehr im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Käufer auf der Kauffläche, Regressansprüche der Gemeinde in Höhe der Wiederherstellungskosten geltend gemacht werden. Die Gemeinde Münsterdorf weist in diesem Zusammenhang die Käufer ausdrücklich auf die engen Einmündungen / Wendemöglichkeiten hin.

Zur Absicherung der etwaigen Regressansprüche der Gemeinde sind die Käufer verpflichtet, mit Fälligkeit des Kaufpreises der Gemeinde als Sicherheit eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines Deutschen Kreditinstituts über 1.000,00 EUR auszuhändigen. Die Bürgin hat auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit gem. § 770 BGB, sowie die Einrede der Vorausklage gem. § 771 BGB zu verzichten.

§ 9Auflassung, Vollmacht:

Die Auflassung soll sofort erklärt werden.

Zu diesem Zwecke sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass hiermit das Eigentum an dem Kaufgegenstand, aufgeführt im § 1 des Vertrages von der Gemeinde Münsterdorf auf die Erschienenen zu 2. und 3. als neue Miteigentümer zu je ½ übergehen soll.

Demgemäss bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung dieser Eigentumsveränderung

- a) im Grundbuch von Münsterdorf Blatt 135 und zwar unter gleichzeitiger Abschreibung der aufgelassenen Teilfläche des Flurstücks 83/18 in Größe von 811 qm und Übertragung auf ein neues Grundbuchblatt.

- b) im Grundbuch von Münsterdorf Blatt 866 und zwar unter gleichzeitiger Abschreibung der aufgelassenen Teilfläche des Flurstücks 82/45 in Größe von 1 qm und Zuschreibung als Bestandteil gem. § 890 Abs. 2 BGB zum unter a) aufgelassenen Grundbesitz, zu übertragen auf ein neues Grundbuchblatt.

Die Übertragung der Flurstücke erfolgt jeweils pfand- und lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuches.

Die Vertragschließenden erteilen hiermit

- Frau Britta Dostal, geb. Böhlke

- Frau Stephanie Raap

beide geschäftsansässig: Holzkamp 13, 25524 Itzehoe

unter Ausschluss von den Beschränkungen des § 181 BGB, die abstrakte, unwiderrufliche und durch den Tod nicht erlöschende Vollmacht, für sie zur Abwicklung des Vertrages, Bewilligungen und Zustimmungen zu erteilen sowie alle übrigen zur Vertragswirksamkeit und -durchführung erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie evtl. unrichtige Grundbuchbezeichnungen zu berichtigen.

Insofern erlischt die Vollmacht 6 Monate nach der Eigentumsumschreibung.

Die Käufer und die Gemeinde Münsterdorf bewilligen und beantragen zu Lasten der Kaufgrundstücke eine Vormerkung zur Sicherung des aus dem Wiederkaufsrecht gemäß § 6 des Grundstückskaufvertrages hergeleiteten bedingten Anspruchs der Gemeinde Münsterdorf auf Rückauflassung der Kaufgrundstücke an erster Rangstelle zugunsten der Gemeinde Münsterdorf im für die Kaufgrundstücke neu anzulegendem Grundbuch einzutragen.

Die Käufer verzichten auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, über deren Bedeutung sie belehrt wurden.

§ 10

Hinweise:

Die Durchführung des Vertrages ist abhängig von

der Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes in grunderwerbsteuerlicher Hinsicht.

Der Vertrag bedarf keiner Genehmigung der Gemeindevertretung der Gemeinde Münsterdorf mehr. Es liegt ein genehmigender Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 9. Dezember 2008 vor.

Der amtierende Notar hat die Grundbücher am _____ einsehen lassen. Der Grundbuchinhalt wurde mit den Vertragsparteien erörtert.

Die Vertragschließenden erteilen hiermit dem beurkundenden Notar die Vollmacht, alle für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen zu beantragen und einschließlich der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes auch für sie in Empfang zu nehmen und den Vertrag durchzuführen.

Der Notar wird beauftragt, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn die Verkäuferin schriftlich bestätigt hat, dass das Kaufgeld und der Pauschalbetrag für die Abnahme der Abwasserentsorgung (siehe § 3 des Vertrages) vollständig gezahlt sind und die Bürgschaft (siehe § 8 des Vertrages) ausgehändigt wurde. Die Verkäuferin wird diese Bestätigung unmittelbar nach Geldeingang und Aushändigung der Bürgschaft abgeben.

§ 11

Unterwerfungsklausel:

Die Käufer unterwerfen sich wegen aller Ansprüche der Verkäuferin gegen die Käufer aus dieser Urkunde – Kaufpreis, Vertragsstrafe, Kosten der Abnahme der Abwasserentsorgungsanlage - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen und beauftragt den beurkundenden Notar der Verkäuferin auf deren Anforderung eine vollstreckbare Ausfertigung – auch hinsichtlich einzelner Ansprüche der

Verkäuferin - zu erteilen, sofern die Verkäuferin dem Notar versichert, dass die Käufer die Beträge, bzgl. derer eine vollstreckbare Ausfertigung verlangt wird, nicht fristgemäß zahlen.

§ 12

Kosten:

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer sind von den Käufern zu tragen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig – wie folgt – unterschrieben: