



V e r h a n d e l t

zu Schafflund, Mühlendamm 2, am 2021
wohin sich der amtierende Notar auf Ersuchen begeben hatte

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Bernd Eichmeier

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig
mit dem Amtssitz in Flensburg

erschieden heute:

1. für die **Gemeinde Schafflund**, Tannenweg 1 in 24980 Schafflund,
die Bürgermeisterin Constanze Best-Jensen aus Schafflund,
- dem Notar von Person bekannt -
2. Frau _____ geb. _____, geb. am _____, und
Herr _____, geb. am _____,
wohnhaft _____,
- dem Notar ausgewiesen durch die Vorlage ihrer gültigen Personalausweise -.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine mit ihm beruflich verbundene Person in dieser Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb der Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Die Erschienenen verneinten dies.

Der Notar wies gemäß § 17 II a BeurkG darauf hin, dass den Vertragsparteien mindestens zwei Wochen vor Beurkundung der Entwurf dieser Urkunde zur Verfügung gestellt werden soll. Die Parteien erklären, dass sie einen Entwurf einige Wochen zuvor erhalten haben.

Die Gemeinde Schafflund einerseits und die Erschienenen/ der/die Erschienene zu 2. andererseits schlossen den nachstehenden

Grundstückskaufvertrag.

Vorbemerkung

Die Gemeinde Schafflund fühlt sich den Zielen des Klimaschutzes und der Verringerung von CO²-Emissionen verbunden.

Die Gemeinde unterstützt daher die Bestrebungen, Wohngebiete durch Nahwärmekraftwerke mit Wärme zu versorgen.

Die Schafflunder Wärme GmbH & Co. KG betreibt in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet Nr. 33 "Süderdammacker" ein Nahwärmekraftwerk. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird die Schafflunder Wärme GmbH & Co. KG Leitungen für die Versorgung der Baugrundstücke mit Wärme für die Raumheizung und Warmwasserversorgung verlegen.

Für jedes Grundstücks besteht die Möglichkeit, sich an diese Nahwärmeversorgung anschließen zu lassen.

Die Gemeinde Schafflund hat die Erwartung, dass die Erwerber der Baugrundstücke von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

§ 1

1.1

Die Gemeinde Schafflund wird Eigentümerin des Grundvermögens von **Schafflund Blatt 438**.

Die Gemeinde Schafflund, fortan „Verkäuferin“ genannt, verkauft an die / den Erschienenen / die Erschienene zu 2., fortan „der Käufer“ genannt, (je zur ideellen Hälfte) aus dem im Grundbuch des Amtsgerichts Flensburg von **Schafflund Blatt 438** verzeichneten Grundvermögens **ein Trennstück in einer Größe von ca. qm aus dem Flurstück 39/110 Flur 008**, wie es im Bebauungsplan Nr. 33 „Süderdammacker“ der Gemeinde Schafflund unter **Nr.** ausgewiesen ist.

Die Grenzen des Kaufgegenstandes ergeben sich aus der diesem Vertrag als Bestandteil beigefügten Planzeichnung; die Grenzen sind dort rot gekennzeichnet. Die Vermessungskosten trägt die Gemeinde Schafflund.

Die Vermessung wird von der Gemeinde Schafflund in Auftrag gegeben.

1.2

Es handelt sich um ein erschlossenes Baugrundstück. Die Erschließung umfasst:

- a. Ausbau der Straßen nach Straßenquerschnitt gemäß Bebauungsplan Nr. 33, "Süderdammacker" der Gemeinde Schafflund,
- b. Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser mit je einem Abzweiger bis zur Grundstücksgrenze,
- c. Wasserversorgungshauptleitungen gemäß Erschließungsplan,
- d. Straßenbeleuchtung gemäß Erschließungsplan,
- e. den Regenwasser- und den Schmutzwasserschacht.

1.3

Kosten, Gebühren und Abgaben, die mit dem Anschluss des Kaufgrundstücks an die Erschließungsanlagen verbunden sind, sind nicht im Kaufpreis enthalten. Insbesondere sind nicht enthalten:

- a. Netzkostenbeiträge, Baukostenzuschüsse für eine Stromversorgung der Schleswig-Holstein Netz AG. Die hierfür entstehenden Kosten werden dem Käufer von der Schleswig-Holstein Netz AG direkt in Rechnung gestellt,
- b. der einmalige Anschlussbeitrag für die Wasserversorgung. Dieser ist direkt an den Wasserverband Nord in Oeversee zu entrichten,
- c. der einmalige Anschlussbeitrag für die Schmutzwasserentsorgung. Dieser ist direkt an den Wasserverband Nord in Oeversee zu entrichten,
- d. das Entgelt für den Schmutzwasserschacht auf dem Grundstück. Dieses ist direkt an den Wasserverband Nord in Oeversee zu entrichten.

1.4

Die zukünftigen, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen entstehenden Anschlusskosten sind mit der Kaufpreiszahlung nicht abgegolten.

§ 2

2.1

Der Kaufpreis beträgt für das Grundstück pro Quadratmeter	€
Ablösebetrag für Erschließungsbeiträge pro Quadratmeter	82,98 €
zusammen pro Quadratmeter	€
mithin	

€

(in Worten: Euro)

bei einer Größe des Grundstücks von qm.

2.2

Der Kaufpreis in Höhe von € und der Ablösebetrag für Erschließungskosten in Höhe von € , insgesamt also € sind zum 01.07.2022 zur Zahlung fällig.

Der Käufer ist jedoch berechtigt, den Kaufpreis auch zu einem früheren Termin zu zahlen.

Die Zahlung soll auf das Konto der Amtskasse Schafflund zugunsten der Gemeinde Schafflund bei der

Nord-Ostsee Sparkasse, Zweigstelle Schafflund
IBAN: DE34 2175 0000 0011 0000 88

erfolgen.

Erfolgt die Zahlung nicht innerhalb dieser Frist, so ist der Kaufpreis bis zum Eingang bei der Gemeinde Schafflund mit 3 % über dem jeweiligen von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Basiszinssatz, mindestens jedoch mit 8 % jährlich zu verzinsen.

2.3

Im Kaufpreis ist der Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag enthalten. Die Höhe des Betrages ist dem Käufer aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 09.02.2021 bekannt.

Die Vertragsparteien sind sich des beiderseitigen Risikos bewusst, dass unabhängig von der endgültigen Abrechnung der Erschließungsmaßnahme weder den Grundstückseigentümern ein Rückzahlungsanspruch noch der Gemeinde ein Nachforderungsrecht zusteht.

§ 3

3.1

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Das gilt auch für die Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelte vorsätzlich. Der Käufer hat das Grundstück besichtigt. Der Verkäufer liefert im gegenwärtigen Zustand und versichert, dass ihm von erheblichen Mängeln, insbesondere versteckten, nichts bekannt ist. Er übernimmt insbesondere keine Gewähr für die Beschaffenheit des Baugrundes. Der amtierende Notar hat auf die Bestimmung des § 444 BGB hingewiesen, wonach bei arglistigem Verschweigen eines Mangels der vereinbarte Ausschluss der Rechte des Käufers wegen eines Mangels hinfällig wäre.

Der Käufer erklärt, dass er nicht als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB erwirbt.

3.2

Der Käufer wurde von der Verkäuferin darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Der Käufer akzeptiert diesen Sachverhalt und verpflichtet sich, für evtl. Beeinträchtigungen seines Grundbesitzes durch die Erweiterung des Baugebietes keinerlei Ansprüche gegen die Verkäuferin zu stellen. Er akzeptiert bereits jetzt den für die Erweiterung des Baugebietes zu erstellenden Bebauungsplan und verpflichtet sich, keinerlei Einwände zu erheben oder Rechtsmittel dagegen einzulegen.

3.3

Der Käufer hat Kenntnis davon, dass südlich des Bebauungsgebietes Windenergieanlagen betrieben werden und dass von diesen Anlagen Immissionen wie Betriebsgeräusche und Schattenwurf ausgehen können.

3.4

Dem Käufer ist bekannt, dass eine Kellerentwässerung im Freigefälle nicht erfolgen kann.

3.5

Bei der Errichtung der Grundstücksbefestigung (Grundstückszufahrten) hat der Käufer darauf zu achten, dass die Oberflächenentwässerung des Grundstückes nicht die öffentlichen Flächen belastet. Das heißt, es darf kein Oberflächenwasser von dem Privatgrundstück auf öffentliche Flächen fließen. In besonderen Fällen ist eine Aco-Rinne auf der Grundstücksgrenze einzubauen.

3.6

Die Grundstückszufahrten sind für den Zuliefererverkehr der Hochbauunternehmer fachgerecht herzustellen. Soweit Bordsteine oder Entwässerungsrinnen in der öffentlichen Straße fertig gestellt sind, sind diese durch Abdeckungen mit Stahlplatten oder Kiesbaustoffen zu schützen.

Der Käufer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Verkäuferin, dass der Baustellenverkehr zum Kaufgrundstück ausschließlich über eine bestimmte Zufahrt erfolgen wird. Der Käufer wird diese Zufahrt durch Bohlen oder andere geeignete Maßnahmen so sichern, dass Schäden an den Erschließungsanlagen, insbesondere der Gehwege und der Randeinfassung der Straßenfläche, nicht entstehen können. Für dennoch entstehende Schäden im Bereich des Kaufgrundstücks haftet der Käufer gegenüber der Verkäuferin unabhängig von eigenem Verschulden. Der Käufer haftet insbesondere für Schäden, die von ihm beauftragte Dritte anrichten.

3.7

Der Käufer ist verpflichtet, die Grundstücksbebauung an die Planung der Erschließungsmaßnahmen und Erschließungsstraßen anzupassen. Angleichen des Urgeländes an die geplanten bzw. fertiggestellten Straßenhöhen ist Sache des Käufers.

3.8

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt nach Absteckung. Grenzsteine können während der Erschließungsbauarbeiten nicht aufgestellt werden. Vorzeitige Grundstücksbebauungen, d. h. vor Setzung der Grenzsteine, sind nur nach Absteckung der Gebäude durch ein von der Gemeinde zu beauftragendes Vermessungsbüro zulässig. Die Kosten hierfür sind im Kaufpreis enthalten. Dem Käufer ist bekannt, dass der Erschließungsplan frühestens Ende Mai 2021 fertiggestellt ist und eingesehen werden kann.

§ 4

4.1

Die Verkäuferin liefert dem Käufer, soweit nicht in diesem Verträge ausdrücklich Belastungen von dem Käufer übernommen werden, ein in Abt. II und III lastenfreies Grundbuch.

4.2

Dem Käufer ist bekannt, dass die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Knicks und Bäume erhalten bleiben müssen. Die Erhaltung und Pflege des Knicks obliegt den Eigentümern der betroffenen Flurstücke.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer berechtigt sind, das erworbene Grundstück im Umfange des § 17 des Schleswig-Holsteinischen Nachbarrechtsgesetzes zwecks Pflege des Knicks zu betreten und zu benutzen.

4.3

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass in den Bebauungsplänen bezüglich der Knicks gesonderte Festsetzungen bestehen, die unbedingt einzuhalten sind. Das gleiche gilt für die Vorschriften bezüglich der Er- und Unterhaltung von Knicks nach dem Landesnaturschutzgesetz.

Der Käufer verpflichtet sich zur Übernahme dieser Verpflichtung und wird diese Verpflichtungen auch seinem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe auferlegen, dass auch diese die Verpflichtung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

4.4

Der Käufer stimmt der - auch nachträglichen - Verlegung aller für die Ver- und Entsorgung usw. erforderlichen öffentlichen und privaten Leitungen auf dem Kaufgrundstück zu. Er übernimmt alle dazu erforderlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsträger und - soweit erforderlich - der Verkäuferin und der weiteren Grundstückseigentümer des Bebauungsgebietes.

Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass der Käufer sich zum Anschluss seines Grundstücks an die Nahversorgung entschließt.

Er verpflichtet sich auch zur nachträglichen Eintragung dieser Rechte auf Anforderung und zum Abschluss entsprechender Anschluss-, Lieferungs- und Unterhaltungsverträge mit den entsprechenden Versorgungsträgern und Unternehmern.

§ 5

Als Tag der wirtschaftlichen Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer wird der Tag der Kaufpreiszahlung vereinbart.

Von diesem Tage an gehen die Gefahrtragung sowie sämtliche Lasten und Nutzungen des Kaufgegenstandes auf den Käufer über.

§ 6

Die Auflassung des Kaufgegenstandes soll erfolgen nach Zahlung des Kaufpreises und Eingang der zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen.

Die Vertragsschließenden bevollmächtigen unwiderruflich und über ihren Tod hinaus die ReNo-Fachangestellten Ute Neuenfeldt und Yvonne Jürgensen, beide dienstansässig Nikolaistraße 5 in 24937 Flensburg - und zwar jede für sich mit der Ermächtigung zur Alleinvertretung -, alle zur Durchführung, Erweiterung, Beschränkung und Ergänzung dieses Vertrages erforderlichen Willenserklärungen einschließlich der Auflassung sowie Erklärungen materieller Art, die dem Vertragszweck und seiner Durchführung dienlich sind, für sie abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und insbesondere berechtigt, den Kaufgegenstand katasteramtlich und grundbuchlich zu bezeichnen.

§ 7

Auf die Bedeutung und Zweckmäßigkeit einer Auflassungsvormerkung hingewiesen, wünschen die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Auflassung nicht.

§ 8

Der Notar belehrte die Parteien darüber, dass

- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und etwa nicht beurkundete Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen,
- der Vertrag behördlicher Genehmigungen bedarf,
- die Eigentumsumschreibung erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes möglich ist,
- das Eigentum erst mit erfolgter Eigentumsumschreibung auf den Käufer übergeht,
- er das Grundbuch eingesehen habe,
- bei dem zuständigen Bauordnungsamt ein Baulastenverzeichnis geführt wird und die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht,
- steuerliche Folgen aus diesem Vertrag seiner Prüfung nicht unterliegen.

Der Notar wird von den Parteien bevollmächtigt und beauftragt,

- den Vertrag durchzuführen,
- alle Anträge auf Genehmigungen zu stellen,
- den Vertrag dem Finanzamt anzuzeigen,
- sämtliche Genehmigungen und Bescheide - einschließlich Grunderwerbsteuerbescheide - mit Wirkung für alle Beteiligten entgegenzunehmen und erforderlichenfalls Rechtsmittel gegen ablehnende Bescheide oder Auflagen einzulegen,
- die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, wenn zuvor der Kaufpreis vollständig gezahlt worden ist,
- Anträge beim Grundbuchamt aus dieser Urkunde - auch einzeln oder eingeschränkt - zu stellen und zurückzunehmen, wobei die Vertragsparteien auf ihr eigenes Antragsrecht verzichten.

§ 9

Der Käufer verpflichtet sich der Verkäuferin gegenüber, den Kaufgegenstand innerhalb von zwei Jahren seit Übergabe mit einem Wohnhaus zu bebauen und bezugsfertig herzustellen. Die Bebauung hat sich nach dem Bebauungsplan Nr. 33 „Süderdammacker“ der Gemeinde Schafflund einschließlich dessen Festsetzungen zu richten.

Für den Fall, dass der Käufer diese Verpflichtung nicht erfüllt oder den unbebauten Kaufgegenstand innerhalb der Bebauungsfrist veräußert, verpflichtet er sich, den Kaufgegenstand gegen Erstattung des in dieser Verhandlung vereinbarten Kaufpreises auf Verlangen der Verkäuferin an diese pfand- und lastenfrei wieder zurückzuübertragen und aufzulassen.

Alle aus diesem Anlass entstehenden Kosten werden im Falle der Rückgabe des Grundstücks nicht erstattet. Sämtliche Kosten und eventuelle Steuern für die Durchführung der Rückübertragung hat der Käufer zu tragen.

Die Parteien bewilligen und beantragen zur Absicherung der vorgenannten Vereinbarung eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch des Käufers einzutragen.

Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zum Betrage von

€

nebst bis zu 18 % Zinsen p.a. ab heute und 10 % einmaligen Nebenleistungen des Kapitalbetrages. Der Rangvorbehalt ist einmalig ausnutzbar. Die Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Rangvorbehalts in das Grundbuch.

§ 10

Das Baugrundstück soll nicht Spekulationszwecken dienen.

Der Käufer verpflichtet sich daher des Weiteren der Verkäuferin gegenüber, das von ihm errichtete Wohnhaus bzw. eine von mehreren Wohnungen in einem von ihm errichteten Wohnhaus in einem Zeitraum von 5 Jahren seit Bezugsfertigstellung selbst zu bewohnen.

Letzteres ist der Fall, wenn der Käufer in der von ihm bewohnten Wohnung seinen Hauptwohnsitz hat.

Für den Fall, dass der Käufer diese Verpflichtung nicht erfüllt oder den bebauten Kaufgegenstand ohne Zustimmung der Verkäuferin innerhalb des vorgenannten Zeitraums veräußert, verpflichtet er sich, den Kaufgegenstand gegen Erstattung des in dieser Verhandlung vereinbarten Kaufpreises sowie des Wertes des Wohnhauses auf Verlangen der Verkäuferin an diese pfand- und lastenfrei wieder zurückzuübertragen und aufzulassen.

Alle aus diesem Anlass entstehenden Kosten werden im Falle der Rückgabe des Grundstücks nicht erstattet. Sämtliche Kosten und eventuelle Steuern für die Durchführung der Rückübertragung hat der Käufer zu tragen.

Die Parteien bewilligen und beantragen zur Absicherung der vorgenannten Vereinbarung eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch des Käufers einzutragen.

Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zum Betrage von

€

nebst bis zu 18 % Zinsen p.a. ab heute und 10 % einmaligen Nebenleistungen des Kapitalbetrages. Der Rangvorbehalt ist einmalig ausnutzbar. Die Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung dieses Rangvorbehalts in das Grundbuch.

§ 11

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

In dieser Urkunde vorgenommene handschriftliche Zusätze und Änderungen sind während der Beurkundung erfolgt. Die Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, der Lageplan den Erschienenen zur Einsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: