

Urkunde Nr. 204 für das Jahr 2019

Beglaubigte Fotokopie

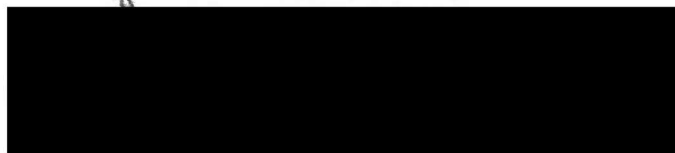
im Auszug



URKUNDE

des

NOTARS



zu

BAD DRIBURG

Die wörtliche Übereinstimmung nachstehender Fotokopie
(ohne Auflassung) mit der mir vorliegenden Urschrift
beglaubige ich.

Bad Driburg, den 24.06.2019

Notar






Verhandelt


zu Bad Driburg am 13. Juni 2019

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar



mit dem Amtssitz in Bad Driburg

erschieden heute:

1. Herr Thomas Kerstjens,
geboren am ,
dienstansässig Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf
- ausgewiesen durch Führerschein , ausgestellt

handelnd bei den nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen,
sondern als vollmachtloser Vertreter für das Land Nordrhein-Westfalen,
Korrespondenzadresse: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW,
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf, und dessen Genehmigung
ausdrücklich vorbehaltend,
- das Land Nordrhein-Westfalen nachstehend **"Verkäufer"** genannt -

2. Herr Martin Kölczner,
geboren am ,
dienstansässig Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg,
- dem Notar von Person bekannt-
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer der
Firma Stadtentwicklungsgesellschaft Bad Driburg mbH mit dem Sitz in
Bad Driburg, eingetragen beim Registergericht Paderborn, HR B
13984, - nachstehend **"Käufer"** genannt -

und

3. Herr Stadtkämmerer Franz-Josef Koch,
geboren am ,
dienstansässig Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg,
- dem Notar von Person bekannt -
handelnd bei den nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen,
sondern als allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters für die Stadt Bad
Driburg, Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg
- die Stadt Bad Driburg nachstehend **"Stadt"** genannt -

Der Notar wies eingangs darauf hin, dass er dem Rat der Stadt Bad Driburg angehört. Bedenken gegen die Urkundstätigkeit wurden nicht erhoben.

Der Notar befragte die Erschienenen zu einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nr. 7 BeurkG. Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Der Erschienene zu 1) wies darauf hin, dass dieser Grundstückskaufvertrag der Zustimmung des Verwaltungsrats des BLB NRW bedarf und eine Genehmigung nur bei entsprechender Zustimmung erfolgen wird (Gremienvorbehalt). Zur Entgegennahme der Genehmigung wird hiermit unwiderruflich der amtierende Notar bevollmächtigt, der den Käufer und die Stadt über den Eingang der Genehmigung unterrichten wird.

Dabei ist beabsichtigt, die entsprechende Zustimmung durch schriftlichen Beschluss im Umlaufverfahren einzuholen.

Die Parteien vereinbaren deshalb, dass eine Aufforderung zur Erklärung über die Genehmigung gemäß § 177 Abs. 2 BGB bis zum 31.07.2019 ausgeschlossen ist. Fordert der Käufer oder die Stadt den Verkäufer nach dem vorgenannten Datum zur Erklärung über die Genehmigung auf, so kann die Genehmigung abweichend von § 177 Abs. 2 Satz 2 BGB bis zum Ablauf von vier Wochen nach dem Empfang der Aufforderung erklärt werden. Fordert der Käufer und/oder die Stadt den Verkäufer zur Erklärung über die Genehmigung auf, sind diese bis zur Genehmigung des Vertrages oder Ablauf der Frist an den Vertrag gebunden und können während dieser Frist nicht widerrufen.

Der Rat der Stadt Bad Driburg hat die Zustimmung zum Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung am 25. März 2019 erteilt.

Bis zur Erteilung der vorgenannten Zustimmung und der Genehmigung der vollmachtlosen Vertretung ist dieser Vertrag mit Ausnahme der Verpflichtung des Käufers zur Tragung der Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges schwebend unwirksam.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung den nachfolgenden

Grundstückskaufvertrag

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Kaufobjekt/Belastungen
- § 2 Kaufpreis, Erlösbeteiligung
- § 3 Zwangsvollstreckungsunterwerfung
- § 4 Besitzübergang
- § 5 Ansprüche und Rechte bei Mängeln, Haftung des Verkäufers
- § 6 Auflassung
- § 7 Auflassungsvormerkung
- § 8 Kaufpreisfinanzierung
- § 9 Vollzugsvollmacht
- § 10 Belehrungen
- § 11 Verkauf mit Zweckbindung
- § 12 Rücktrittsrechte
- § 13 Kosten, Steuern
- § 14 Vertraulichkeit
- § 15 Weitergabeverpflichtung, Zustimmung zur Weiterveräußerung
- § 16 Schriftform, Salvatorische Klausel
- § 17 Geltendes Recht, Gerichtsstand

§ 1 Kaufobjekt/Belastungen

1.1 Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks in Bad Driburg, Gemarkung Bad Driburg, Flur 24, Flurstücke 2596 und 2654, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Brakel, Bezirk Bad Driburg, Blatt 1981, lfd. Nrn. 29, 31 des Bestandsverzeichnisses, mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von insgesamt 54.378 m² (das „Grundstück“).

1.1.1 Das Grundstück ist mit der ehemaligen Eggelandklinik, bestehend insbesondere aus einem Hauptgebäude, Therapiegebäude, Wirtschaftsgebäude mit Garage, Lagergebäude, Arztwohnhaus, Verkaufskiosk, einer Gärtnerei und zwei Quellenhäusern bebaut. Der bauliche Zustand des Grundstücks ist dem Käufer und der Stadt bekannt.

1.1.2 Das Grundstück ist nach notarieller elektronischer Einsichtnahme des Grundbuches am 13.06.2019 wie folgt belastet:

in Abteilung II:

- lfd. Nr. 1, betrifft Flurstück 2596:
„Der Eigentümer ist gemäß § 4 der Urkunde vom 9. Januar 1953 verpflichtet, auf den Grundstücken keinerlei Bohrungen oder sonstige Handlungen zur Erschließung von Mineralquellen vorzunehmen bzw. Bohrungen oder sonstige Handlungen zur Erschließung von Mineralquellen vornehmen zu lassen. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Bades Driburg, eingetragen zu gleichem Rang mit der Post Abteilung II Nr. 2 am 1. Dezember 1953 und umgeschrieben am 22. Oktober 1974.“
- lfd. Nr. 5, betrifft Flurstück 2654:
„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Errichten, Betreiben und Unterhalten einer Transformatorenstation, Zufahrts-, Zugangs- und Betretungsrecht und Recht zur Verlegung von Kabelleitungen) für die Paderborner Elektrizitätswerk und Straßenbahn Aktiengesellschaft (PESAG) in Paderborn. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. August 1981 eingetragen am 11. November 1981.“
- lfd. Nr. 6, betrifft Flurstück 2654:
„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Ausbau und Inanspruchnahme als Gehweg) für die Stadt Bad Driburg. Gemäß Bewilligung vom 19. April 1988 eingetragen am 28. April 1988.“

- lfd. Nr. 7, betrifft Flurstück 2654:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Driburg, bestehend in der Berechtigung, das belastete Grundstück für die Verbreiterung des Fahrdammes und des Bürgersteiges zu nutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. Oktober 1988 eingetragen am 14. November 1988.“
- lfd. Nr. 9, betrifft Flurstück 2596:
„Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht und Entwässerungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Driburg Flur 24 Flurstücke 2505, 2507, eingetragen im Grundbuch von Bad Driburg Blatt 1996, Bestandsverzeichnis Nr. 68, 69. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Mai 2000 der Bezirksregierung Detmold- Az.: 15.51 24- eingetragen am 16. August 2000.“

in Abteilung III: keine Eintragungen

Die vorstehend aufgeführten Belastungen sind im Kaufpreis berücksichtigt und werden vom Käufer übernommen. Eine weitere Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgt nicht.

- 1.2 Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer das in § 1.1 näher bezeichnete Grundstück mit allen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen einschließlich der auf dem Grundstück befindlichen Brunnenanlagen

- im Folgenden „**Kaufobjekt**“ oder „**Kaufgegenstand**“ genannt - .

Die in der **Anlage 1.2** aufgeführten wasserrechtlichen Genehmigungen sind dem Käufer und der Stadt bekannt. Sie werden, soweit sie noch bestehen und mit dem Verkauf nicht enden, vom Käufer mit für den Verkäufer befreiender Wirkung mit den sich daraus und den ihnen zugrundeliegenden Bewilligungen ergebenden Rechten und Pflichten übernommen. Gleiches gilt für eventuell bestehende weitere wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sowie eventuelle Verpflichtungen aus der jeweils anwendbaren Heilquellenschutzverordnung.

Der Kaufgegenstand besteht dabei aus

- einer „**Teilfläche Sozialverträglicher Wohnungsbau**“ mit einer Größe von ca. 7.500 m²;
- einer „**Teilfläche Wohnheim**“ mit einer Größe von ca. 3.500 m²;
- einer „**Teilfläche Kultur- und Bürgerhaus**“ mit einer Größe von ca. 5.000 m²;
- einer „**Teilfläche Wohnen und Arbeiten**“ mit einer Größe von ca. 16.000 m² sowie

- mehreren Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 22.400 m², die „**Teilfläche Grünfläche**“.

Die vorgenannten Teilflächen werden im Folgenden auch einzeln als **Teilfläche** oder zusammen als **Teilflächen** bezeichnet.

- 1.3 Baulasten, altrechtliche und ins Grundbuch nicht eintragungsfähige Dienstbarkeiten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen werden - soweit sie bestehen - vom Käufer übernommen.
- 1.4 Der amtierende Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Er hat die Erschienenen - insbesondere den Käufer - darauf hingewiesen, dass sie selbst Einsicht in das Baulastenverzeichnis nehmen können.
- 1.5 Das Kaufobjekt ist nicht vermietet, verpachtet oder Dritten in sonstiger Weise zum Gebrauch überlassen.

§ 2 Kaufpreis, Erlösbeteiligung

- 2.1 Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt insgesamt

1.550.000,00 €

(in Worten: eine Million fünfhundertfünfzigtausend Euro).

Bei der Bemessung des Kaufpreises wurden Kosten für den Abbruch der jeweiligen Bestandsbebauung von insgesamt € 895.000 gemäß der Aufstellung in **Anlage 2.1** kaufpreismindernd berücksichtigt. Sollte die jeweilige Bestandsbebauung nicht oder nicht vollständig abgebrochen werden und/oder sollten die innerhalb von vier (4) Jahren ab Beurkundung dieses Vertrages nachgewiesenen Abbruchkosten für die von der Stadt Bad Driburg abgebrochenen Teile der Bestandsbebauung jeweils niedriger sein als der gemäß **Anlage 2.1** der jeweiligen Bestandsbebauung zugeordnete Betrag, so erhöht sich der Kaufpreis um den jeweiligen Differenzbetrag.

- 2.2 Mehrerlösklausel

Der Käufer verpflichtet sich, die Teilfläche Wohnen und Arbeiten insgesamt oder in Tranchen innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für diese Teilfläche gemäß § 3 über öffentliche Ausschreibungen zu vermarkten.

Sollte ein solcher Bebauungsplan für diese Teilfläche nicht innerhalb der (ggf. verlängerten) Frist nach § 3.3 in Kraft treten und der Kaufvertrag gleichwohl für diese Teilfläche nicht rückabgewickelt werden, sind die auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34

BauGB bebaubaren Flächen dieser Teilfläche bis zum 31.12.2029 über öffentliche Ausschreibungen zu vermarkten und die übrigen Teilflächen nur und erst dann, wenn innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach dem Übergabetag doch noch ein Bebauungsplan in Kraft tritt, der eine Bebauung dieser Flächen ermöglicht. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag eine Fristverlängerung bewilligt werden.

Bei der Vermarktung wird der Käufer die Vorgaben der Landeshaushaltsordnung NRW und der Gemeindeordnung NRW einhalten und bei der Festlegung der Vergabekriterien die Höhe des angebotenen Kaufpreises mit mindestens 50 % gewichten.

Soweit der Verkäufer bei einem solchen Verkauf für Flächen der Teilfläche Wohnen und Arbeiten einen Kaufpreis von mehr als 97,00 €/qm bei einem Verkauf als erschlossene Flächen und 60,00 €/qm bei einem Verkauf als nicht erschlossene Flächen erzielt, steht dem Verkäufer von diesem Mehrerlös ein Anteil von 40% als zusätzlicher Kaufpreis (der „Zusatzkaufpreis“) für das Kaufobjekt zu. Der jeweilige Zusatzkaufpreis ist innerhalb von zwei (2) Wochen zahlbar, nachdem der Käufer seinen Kaufpreis (abzüglich ggf. vereinbarter Einbehalte) aus dem Weiterverkauf der jeweils verkauften Fläche erhalten hat.

Werden Flächen der Teilfläche Wohnen und Arbeiten gemäß den Vorgaben dieses § 2.2 zu einem Kaufpreis von weniger als 97,00 €/qm bei einem Verkauf als erschlossene Flächen und 60,00 €/qm bei einem Verkauf als nicht erschlossene Flächen veräußert, kann die Stadt 40 % des dabei erzielten Mindererlöses mit ihrer Verpflichtung zur Zahlung von Zusatzkaufpreisen verrechnen.

Als Veräußerung im vorstehenden Sinne gilt dabei der Verkauf oder die sonstige wirtschaftliche Übertragung (z.B. durch Bestellung eines Erbbaurechts) der Teilfläche Wohnen und Arbeiten oder Teilen davon durch den Käufer an einen Dritte, d.h. natürliche Personen oder ein nicht mit dem Käufer verbundenes Unternehmen. Werden Flächen zunächst an ein mit dem Verkäufer verbundenes Unternehmen, d.h. eine andere städtische Gesellschaft verkauft oder sonst übertragen, gilt als Veräußerung der Verkauf oder die sonstige wirtschaftliche Übertragung durch diese andere städtische Gesellschaft an einen Dritten und als Kaufpreis der dabei erzielte Kaufpreis mit dem Dritten.

Der Kaufpreis ist vorbehaltlich einer Kaufpreiserhöhung durch Zusatzkaufpreise nach diesem § 2.2 ein Festkaufpreis. Eine weitere Erhöhung oder Verringerung des Kaufpreises ist ausgeschlossen, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Insbesondere ist der Kaufpreis unabhängig von Lage, Größe und Zustand der dem Kaufgegenstand jeweils zugehörigen Gebäude und Grundstücksflächen.

- 2.3 Der Kaufpreis ist innerhalb von 21 Kalendertagen fällig, nachdem dem Käufer die schriftliche, vorab per Fax/E-Mail zu übersendende

Mitteilung des Notars zugegangen ist, dass

2.3.1 die für die Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Negativatteste - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, deren unverzügliche Beschaffung ausschließlich im Risikobereich des Käufers liegt sowie eine evtl. erforderliche Teilungsgenehmigung - vorliegen;
Der Erschienenen zu 2.) legt die vorbereitete Erklärung der Stadt Bad Driburg vor, dass sie auf ein mögliches Vorkaufsrecht nach BauGB verzichtet.

2.3.2 Im Grundbuch des Kaufobjektes nur Belastungen eingetragen sind, deren Übernahme der Käufer in diesem Vertrag ausdrücklich zugestimmt hat oder zu denen dem amtierenden Notar öffentlich beglaubigte, auflagenfreie Löschungsbewilligungen vorliegen, welche die Löschung der nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen sicherstellen.

2.4 Der Kaufpreis ist

zahlbar auf das Konto des Verkäufers

Nr. [REDACTED]

bei der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba),

[REDACTED]
Verwendungszweck: Kaufpreis Eggelandklinik

Der Verkäufer wird dem Notar den Eingang des vollständigen Kaufpreises auf seinem Konto unverzüglich mitteilen.

2.5 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Überweisung, sondern auf den Zeitpunkt des Eingangs des Geldes auf dem vorbezeichneten Konto an. Geht der Kaufpreis ganz oder teilweise nicht rechtzeitig ein, gerät der Käufer mit Ablauf des Fälligkeitstages in Verzug, ohne dass es noch einer Mahnung des Verkäufers bedarf. Der Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars ist Fälligkeitsereignis im Sinne von § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der Notar belehrte über die gesetzlichen Verzugsregelungen. Bei Verzug hat der Käufer die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Verzugsschadens bleibt unberührt.

2.6 Die Aufrechnung sowie die Geltendmachung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten gegenüber der Kaufpreisforderung sind ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung mit der aufgerechnet werden soll oder auf die ein Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrecht gestützt werden soll, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist oder im Gegenseitigkeitsverhältnis (Synallagma) zur Kaufpreisforderung steht.

2.7 Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung verjährt nach 10 Jahren.

§ 3 Bauplanungsrecht

- 3.1 Die Stadt wird innerhalb von sechs (6) Monaten nach Besitzübergang (§ 4.1) ein Bebauungsplanverfahren für die in diesem Kaufvertrag angekauften Grundstücke einleiten. Das Bebauungsplanverfahren ist in jedem Fall für die Teilfläche Arbeiten und Wohnen sowie für die Teilfläche Sozialverträglicher Wohnungsbau einzuleiten. Für die übrigen Teilflächen ist es dann nicht einzuleiten, wenn und soweit sichergestellt ist, dass ein neuer Bebauungsplan für eine § 11 entsprechende Bebauung (bzw. für die Teilfläche Grünfläche Herrichtung und Bepflanzung) sowie Nutzung der jeweils betroffenen Teilfläche nicht erforderlich ist, weil z.B. die erforderlichen Baugenehmigungen für das Wohnheim und das Kultur- und Bürgerhaus auch ohne neuen Bebauungsplan nach § 34 BauGB erteilt werden können. Der Käufer und die Stadt werden die Voraussetzungen von Satz 3 mit den zuständigen Behörden des Kreises, z.B. durch Beantragung entsprechender Bauvorbescheide, abstimmen und den Verkäufer hierüber jeweils unverzüglich unterrichten.
- 3.2 Es ist angestrebt, dass der im Bebauungsplanverfahren zu verabschiedende Bebauungsplan eine Bebauung der Teilfläche Arbeiten und Wohnen sowie eine dem § 11 entsprechende Bebauung und Nutzung der Teilflächen Sozialverträglicher Wohnungsbau und - soweit nicht die Voraussetzungen nach § 3.1 Satz 3 vorliegen und damit insoweit kein neuer Bebauungsplan erforderlich ist - der Teilflächen Wohnheim, Grünfläche und Kultur- und Bürgerhaus ermöglicht. Die Parteien stellen klar, dass keine Verpflichtung der Stadt besteht, einen entsprechenden Bebauungsplan zu beschließen, und weder die Stadt noch der Verkäufer eine Gewähr dafür übernehmen, dass eine entsprechende Bebaubarkeit herbeigeführt werden kann.
- 3.3 Sollte bis zum Ablauf von 24 Monaten nach Besitzübergang kein den Anforderungen nach § 3.2 Satz 1 entsprechender Bebauungsplan (der „**Bebauungsplan**“) für die Teilflächen Arbeiten und Wohnen und/oder Sozialverträglicher Wohnungsbau und/oder - soweit nicht nachweislich die Voraussetzungen nach § 3.1 Satz 3 vorliegen und damit für die jeweilige Teilfläche und deren vertragsgemäße Bebauung und Nutzung kein neuer Bebauungsplan erforderlich ist - für die Teilflächen Wohnheim, Grünfläche und Kultur- und Bürgerhaus in Kraft getreten sein (ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB), ist der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag bezogen auf die jeweils betroffenen Teilflächen berechtigt. Ein solcher Teilrücktritt führt zur Rückabwicklung für die jeweils betroffene Teilfläche und lässt den Kaufvertrag bezüglich der übrigen Teilflächen unberührt. Hinsichtlich der Rückzahlung des Kaufpreises bei einem Teilrücktritt vereinbaren

die Parteien, dass in diesem Fall der Teil des Kaufpreises zurückzuzahlen ist, der gemäß der Aufstellung nach **Anlage 2.1** bei der Kaufpreiskalkulation berücksichtigt wurde (d.h., 60 €/m² für baureifes Land und 10 €/m² für innerstädtisches Grünland). Für den Rücktritt gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die vorgenannte Frist auf Anforderung des Käufers angemessen, insgesamt längstens um zwölf (12) Monate, zu verlängern, wenn und soweit der Käufer darlegt, dass das nicht rechtzeitige In-Kraft-Treten des Bebauungsplans weder von ihm noch von der Stadt zu vertreten ist.

Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Käufer den Verkäufer nach Ablauf der (ggf. verlängerten) Frist nach Satz 1 dieses § 3.3 schriftlich zur Entscheidung über die Ausübung des Rücktrittsrechts auffordert und der Verkäufer daraufhin das Rücktrittsrecht bezüglich der betroffenen Teilfläche nicht innerhalb einer Frist von drei (3) Monaten ausübt.

Die Parteien stellen klar, dass dem Käufer und der Stadt insoweit, d.h. im Zusammenhang mit dem (Nicht-)In-Kraft-Treten eines neuen Bebauungsplanes kein Rücktrittsrecht hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder einzelner Teilflächen zusteht.

- 3.4 Tritt der Verkäufer gemäß vorstehendem § 3.3 Abs. 1 vom Kaufvertrag hinsichtlich einer oder mehrerer Teilflächen zurück, so ist der Käufer verpflichtet, die betroffenen Teilflächen unverzüglich nach Erklärung des Rücktritts entsprechend der Flächengröße nach § 2.1 und der zum Zeitpunkt des Rücktritts aktuellen Planungssituation zu konkretisieren, zu vermessen und katastermäßig als gesonderte Flurstücke fortschreiben zu lassen und alle weiteren Maßnahmen durchzuführen, die für die Abwicklung des Rücktritts erforderlich sind.
- 3.5 Der Käufer verpflichtet sich, vorbehaltlich des nachstehenden Satz 2 über den Kaufgegenstand weder ganz noch teilweise zu verfügen, d.h. ihn insbesondere nicht zu verkaufen, übereignen, belasten oder vermieten, und den Kaufgegenstand auch nicht ganz oder teilweise zu bebauen oder anderweitig wesentlich umzugestalten, bis entweder der Bebauungsplan für die jeweils betroffene Teilfläche in Kraft getreten ist oder das Rücktrittsrecht des Verkäufers für die jeweils betroffene Teilfläche nach § 3.3 erloschen ist. Für die Teilflächen Wohnheim, Grünfläche und Kultur- und Bürgerhaus gilt Satz 1 dann nicht, wenn und soweit nachweislich die Voraussetzungen nach § 3.1 Satz 3 vorliegen und damit für die jeweilige Teilfläche und deren vertragsgemäße Bebauung und Nutzung kein neuer Bebauungsplan erforderlich ist.

§ 4 Besitzübergang

- 4.1 Der Besitzübergang des Kaufobjektes an den Käufer erfolgt an dem Tage, der auf den Tag des vollständigen Kaufpreiseinganges auf dem in diesem Vertrag bezeichneten Konto folgt, 0.00 Uhr (der „Besitzübergang“).
- 4.2 Mit dem Tage des Besitzübergangs (0.00 Uhr) gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der unverschuldeten Verschlechterung, Nutzungen und Lasten sowie sämtliche das Kaufobjekt betreffende Verkehrssicherungspflichten (einschließlich der Streupflicht) auf den Käufer über. Unverzüglich nach dem Besitzübergang sind dem Käufer auf entsprechendes Verlangen sämtliche ausschließlich das Kaufobjekt betreffende Schlüssel, Codekarten etc., soweit vorhanden, zu übergeben.
- 4.3 Erschließungsbeiträge gem. § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gem. § 127 Abs. 4 BauGB, sonstige Beiträge und beitragsähnliche Forderungen, Anlieger- und Anschlussbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden Gemeindegesetzen trägt der Verkäufer, soweit ihm die entsprechenden Zahlungsaufforderungen bis zum heutigen Tag zugestellt wurden. Alle übrigen Beiträge und Kosten für öffentlich-rechtliche Leistungen trägt der Käufer. Die Parteien stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei.
- 4.4 Wiederkehrende öffentliche Abgaben, z.B. Grundsteuer, sowie Ansprüche öffentlicher Versorgungsträger werden zwischen den Parteien zum Besitzübergang zeitanteilig abgerechnet.
- 4.5 Der Verkäufer verpflichtet sich, ab dem Tage der Beurkundung keine über den Tag des Besitzübergangs hinauswirkenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge und/oder Vertragsänderungen ohne Zustimmung des Käufers abzuschließen.
- 4.6 Der Käufer genießt bereits vor Eigentumserwerb - spätestens mit dem Zeitpunkt des Besitzüberganges - keinen Versicherungsschutz über Gebäude-Sachversicherungsverträge. Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, rechtzeitig vor Besitzübergang selbst für ausreichenden Versicherungsschutz Sorge zu tragen.

§ 5 Ansprüche und Rechte bei Mängeln, Haftung des Verkäufers

5.1 Geschuldete Beschaffenheit, Kenntnis des Kaufgegenstands

Der Käufer hat den Kaufgegenstand in sachverständiger Begleitung eingehend besichtigt und - auch in rechtlicher und technischer Hinsicht - überprüft. Der Käufer hat ausreichend Gelegenheit erhalten, zu allen den Kaufgegenstand betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuziehen, alle mit dem Kaufgegenstand im Zusammenhang stehenden Umstände, auch soweit diese sich auf die Bebauung, Nutzung und Bewirtschaftung des Kaufgegenstands beziehen, in eigener Verantwortung zu erkunden und alle Informationen und Unterlagen einzuholen, die für die rechtliche, technische und wirtschaftliche Bewertung des Kaufgegenstands und seiner Nutzbarkeit durch den Käufer nach den bei derartigen Immobilien /Grundstücken üblichen Kriterien von Bedeutung sind. Der Käufer bestätigt, dass seine im Vorfeld dieses Vertragsabschlusses gestellten Fragen hinreichend beantwortet wurden und er alles gefragt hat, was für seine Bewertung von Bedeutung ist.

Sich aus den während der Prüfungsphase dem Käufer zur Verfügung gestellten bzw. in diesem Kaufvertrag als offengelegt vereinbarten Umstände, Informationen und Unterlagen zu dem Kaufobjekt ergebende Tatsachen/Umstände und Tatsachen/Umstände, die dem Käufer auf andere Weise während der Due Diligence oder im Verlaufe der Verhandlungen dieses Kaufvertrages offen gelegt wurden, gelten als dem Käufer bekannt. Der Käufer ist insofern nicht berechtigt, Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag geltend zu machen, § 442 Absatz 1 Satz 1 BGB gilt. Der Kenntnis des Käufers stehen die Kenntnisse seiner Vertreter und Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Kaufgegenstand wird veräußert wie er bei Besitzübergang steht und liegt. Dies ist die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, diese Beschaffenheit zu verbessern, auch dann nicht, wenn die Beschaffenheit infolge verborgener Umstände nicht den Erwartungen entsprechen sollte.

Der Käufer wird insbesondere über Folgendes unterrichtet, ohne dass hiermit eine Garantie übernommen, eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen oder eine Vollständigkeit erklärt wird:

- 5.1.1 Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der verwendeten Baustoffe der baulichen Anlagen und der bisherigen Nutzung des Kaufobjekts Altlasten und Gebäudeverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

5.1.2 Dem Käufer ist im Hinblick auf den Kaufgegenstand zudem Folgendes insbesondere bekannt:

- die Bebauung des Grundstücks und deren Zustand (einschließlich des teilweise über zehn Jahre andauernden Leerstandes)
- Lage des Kaufgegenstandes im Plangebiet der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.11.2016, die Restriktionen im Falle einer Neubebauung / Erweiterung enthält und u.a. (i) bei baulichen Anlagen, die Kontakt mit dem Grundwasser haben, eine gesonderte Genehmigung nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung vorsieht, (ii) bei der Errichtung von Baugruben Schutzvorkehrungen für das Grundwasser verlangt und (iii) starke Beschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser vorsieht.

5.2 Der Verkäufer haftet nicht für ab dem Beurkundungstag bis zum Besitzübergang auftretende Verschlechterungen des Kaufgegenstandes, die lediglich eine normale Abnutzung darstellen oder sonst üblich oder vorhersehbar waren, d.h. insbesondere auch nicht durch leerstandsbedingte Verschlechterungen der aktuellen Bebauung des Kaufgegenstandes (z.B. durch Wittereinflüsse, Vandalismus etc.). Für darüberhinausgehende, bis zum Besitzübergang auftretende Verschlechterungen des Kaufgegenstandes haftet der Verkäufer nur, soweit er diese Verschlechterung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

Bei einer im Zeitraum zwischen Beurkundung bis zum Besitzübergang auftretenden Verschlechterung deren Beseitigung einen Betrag von 15 % des Kaufpreises übersteigt, ist der Käufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Im Fall eines Rücktrittes des Käufers ist der Verkäufer berechtigt, das Rücktrittsrecht des Käufers dadurch abzuwenden, dass er die Beseitigungskosten übernimmt. Im Übrigen sind sämtliche Ansprüche der Parteien im Zusammenhang mit einer solchen Verschlechterung und einem damit zusammenhängenden Rücktritt vom Kaufvertrag ausgeschlossen. Dieses Rücktrittsrecht erlischt spätestens mit Besitzübergang.

5.3 **Ausschluss von Rechten und Ansprüchen des Käufers bei Mängeln**

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln aller Art werden ausgeschlossen, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich anders vereinbart. Dies gilt auch für Ansprüche aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten, sowie für die Haftung für solche Mängel, die erst nach Besichtigung durch den Käufer oder Vertragsschluss entstanden sind, es sei denn, dass diese vom Verkäufer vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.

Es wird klargestellt, dass der Verkäufer die Mangelfreiheit des Kaufgegenstandes nicht schuldet. Der Verkäufer schuldet auch keine

Bau- und Bodenbeschaffenheit, keinen Bauzustand etwaiger Gebäude, keine Freiheit von Gebäudeverunreinigungen, insbesondere gesundheitsgefährdenden Stoffen (z.B. Asbest, PCB) im Gebäude, keine Richtigkeit des Flächenmaßes und keine Verwendbarkeit, Bebaubarkeit und Eignung des Kaufgegenstandes für bestimmte Zwecke, auch nicht für die vom Käufer vorgesehenen Zwecke sowie keinen Fortbestand der wasserrechtlichen Erlaubnisse. Der Verkäufer übernimmt auch keine Garantie, insbesondere nicht für die Vollständigkeit der von ihm selbst und für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten angefertigten Unterlagen über das Kaufobjekt, die dem Käufer übergeben wurden und von ihm zur Grundlage seiner Preisfindung gemacht sein könnten.

Der Verkäufer haftet nicht für Vertragsverletzungen oder Mängel, wenn der Käufer und/oder seine Berater bei Beurkundung dieses Vertrages Kenntnis von den Vertragsverletzungen oder Mängeln hatten oder hätten haben können. In diesem Fall ist die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen. § 5.7 bleibt unberührt.

5.4 Altlasten

Der Verkäufer schuldet insbesondere nicht die Freiheit des Kaufobjektes von Altlasten. Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere schädliche Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 oder Abs. 5 BBodSchG sowie im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste, technische Anlagen und Kampfstoffe sowie Aufschüttungen.

Wird der Verkäufer wegen etwaiger Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich auf Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung und/oder Entsorgung in Anspruch genommen, hat der Käufer den Verkäufer von den Kosten dieser Inanspruchnahme uneingeschränkt freizustellen. Wird der Verkäufer von der zuständigen Behörde und/oder privatrechtlich zur Durchführung von Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen (z.B. Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen) herangezogen, hat der Käufer diese einschließlich aller damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Informationsverpflichtung gegenüber Betroffenen) für den Verkäufer auf eigene Kosten durchzuführen, wenn es der Verkäufer von ihm verlangt.

Einen etwaigen Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG wird der Käufer nicht geltend machen. Werden Altlasten festgestellt, hat der Käufer den Verkäufer darüber unverzüglich zu informieren.

Vorstehende Freistellungsverpflichtung sowie der Verzicht auf etwaige Ausgleichsansprüche gelten unmittelbar zu Gunsten solcher Personen, die für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers wegen Altlasten gleich aus welchem Rechtsgrund einzustehen haben. Die jeweiligen Personen sind aus dieser Vereinbarung unmittelbar berechtigt.

Im Falle der Weiterveräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes hat der Käufer die Verpflichtungen gemäß diesem § 5.4 auf die Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, ihren etwaigen Rechtsnachfolger jeweils zur Weitergabe zu verpflichten. Diese Verpflichtungen sind von den jeweiligen Rechtsnachfolgern als Vertrag zugunsten des Verkäufers (§ 328 BGB) zu übernehmen.

- 5.5 Soweit es für eine Haftung des Verkäufers auf die Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis von Umständen ankommt, ist ausschließlich die Kenntnis oder fahrlässige Unkenntnis der mit der Vorbereitung, der Verhandlung und dem Abschluss dieses Vertrages unmittelbar befassten Personen maßgeblich.

Der Verkäufer haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Informationen und Unterlagen, die der Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages vom Verkäufer oder Dritten erhalten hat, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich eine solche Haftung vereinbart ist. Dies gilt auch für alle sonstigen Angaben, die der Verkäufer oder Dritte vor Abschluss dieses Vertrages gemacht haben.

- 5.6 Sämtliche Rechte und Ansprüche des Käufers aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag, insbesondere wegen etwaiger Sach- und Rechtsmängel, verjähren nach Ablauf von einem Jahr ab Besitzübergang gemäß § 4.1. Dies gilt nicht für den Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums, der in der gesetzlichen Frist verjährt.

- 5.7 Vorstehende Haftungsausschlüsse bzw. -beschränkungen gelten nicht
- a) für vorsätzlich oder arglistig verschwiegene Mängel; der Verkäufer erklärt, keine ihm bekannte Mängel verschwiegen zu haben, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des Zustands des Kaufgegenstandes einen Hinweis erwarten durfte;
 - b) für eine Haftung wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Der Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 6 Auflassung

~~Die Erschienenen erklären die Auflassung. Sie sind sich einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Käufer übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rechtsänderung in~~

das Grundbuch.

~~Der Notar wird von den Vertragschließenden angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 2.1 für den Kaufgegenstand vorliegen und der vollständige Kaufpreis auf dem in diesem Vertrag bezeichneten Konto eingegangen ist. Bevor nicht der Notar beim zuständigen Grundbuchamt den Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt hat, darf er den Vertragschließenden, den Behörden oder sonstigen Dritten Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der vorliegenden Urkunde nur im Auszug, also ohne die "Auflassung", erteilen.~~

§ 7 Auflassungsvormerkung

Über die damit verbundenen Gefahren belehrt, verzichtet der Käufer auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.



§ 8 Kaufpreisfinanzierung

Eine Finanzierungsvollmacht wird nicht erteilt. Der Verkäufer empfiehlt die Kaufpreiszahlung zu treuen Händen.

§ 9 Vollzugsvollmacht

9.1 Der Notar wird beauftragt, für den vertragsgemäßen Vollzug der Urkunde Sorge zu tragen.

9.2 Die Erschienenen bevollmächtigen

- a. Bürovorsteherin 
- b. Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte 

sämtlich dienstansässig Schulstraße 4, 33014 Bad Driburg, und zwar jeden einzeln, sie bei Abgabe sämtlicher rechtsgeschäftlicher Erklärungen zur Urkunde des amtierenden Notars Behörden und Privaten gegenüber zu vertreten, die nach dem Ermessen des amtierenden Notars zur Berichtigung, Ergänzung oder Abänderung und dem Vollzug dieses Vertrages sowie der gemäß diesem Vertrag bestellten Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechte notwendig und dienlich werden, die Auflassung erneut zu erklären und entgegenzunehmen. Die Vollmacht ist sofort wirksam, unabhängig vom Vorliegen eventuell zur Wirksamkeit des Vertrags erforderlicher behördlicher Genehmigungen. Sie erlischt mit dem vollständigen

Vollzug dieser Urkunde bzw. der Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechte im Grundbuch.

- 9.3 Die unter § 9.2 Bevollmächtigten werden ferner beauftragt, diesen Vertrag der zuständigen Gemeinde zur Erklärung über das Vorkaufsrecht bekannt zu geben sowie die den Parteien aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegenden Anzeigen und Mitteilungen zu machen.
- 9.4 Von der Vollmacht darf nur bei dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden; sie erlischt mit der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.
- 9.5 Die in diesem Vertrag 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.
- 9.6 Die Übersendung einer beglaubigten und einer einfachen Abschrift dieses Vertrages sowie aller Mitteilungen des Notars und der mit der Abwicklung dieses Vertrages befassten Behörden an den Verkäufer werden an folgende Anschrift erbeten:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
z. Hd. Frau David
Mercedesstraße 12
40470 Düsseldorf

§ 10 Belehrungen

Der Notar hat die Beteiligten über den Gang des Verfahrens bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch unterrichtet und insbesondere darauf hingewiesen, dass

- 10.1 das Eigentum am Kaufobjekt erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und vor Eigentumsumschreibung alle erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen müssen;
- 10.2 alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig und daher vollständig und richtig in dieser Urkunde aufzunehmen sind; Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit der gesamten Urkunde führen;
- 10.3 das Kaufobjekt unabhängig vom Besitzwechsel für rückständige öffentliche Lasten haftet;
- 10.4 über den Grenzverlauf verbindlich nur das Vermessungsamt Auskunft erteilen kann;

- 10.5 Baulasten den Eigentümer eines Grundstücks erheblich in seinen Rechten beschränken;
- 10.6 eine steuerliche Beratung durch den Notar nicht erfolgt.

§ 11 Verkauf mit Zweckbindung

Im Hinblick darauf, dass der Verkauf des Kaufobjektes gemäß § 15 Abs. 6 Nr. 1 lit. f) Haushaltsgesetz 2019 vom 18.12.2018 aufgrund einer gutachterlichen Wertermittlung erfolgt und sowohl in der Gesetzesbegründung zur vorgenannten Vorschrift als auch bei der Wertermittlung auf eine bestimmte Bebauung und Nutzung abgestellt wird, vereinbaren die Parteien Folgendes:

11.1 Verpflichtung zur Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum und seiner dauerhaften Nutzung

- 11.1.1 Der Käufer verpflichtet sich, die Teilfläche Sozialverträglicher Wohnungsbau gemäß den Vorgaben der als **Anlage 11.1.1** beigefügten Richtlinie des Käufers gemäß diesem § 11.1 der Nutzung als „sozialverträglicher Wohnungsbau“ zuzuführen.
- 11.1.2 Der Käufer wird die für den Sozialverträglichen Wohnungsbau vorgesehenen Teilflächen über öffentliche Ausschreibungen gem. den in **Anlage 11.1.1** genannten Grundsätzen an Bauherren oder Investoren veräußern und diesen dabei die in der **Anlage 11.1.1** genannten Verpflichtungen auferlegen.
- 11.1.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Teilfläche Sozialverträglicher Wohnungsbau innerhalb von 5 Jahren beginnend mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in jährlichen Tranchen von jeweils mindestens 1.500 m² über öffentliche Ausschreibungen zu veräußern. Sollte gegen den Bebauungsplan ein nicht offensichtlich unbegründeter Rechtsbehelf eines Dritten rechtshängig sein, der die Teilfläche Sozialverträglicher Wohnungsbau betrifft, ist der Käufer berechtigt, den Fristbeginn bis zur Beendigung dieses Rechtsbehelfsverfahrens hinauszuschieben. In begründeten Ausnahmefällen kann darüber hinaus auch unabhängig von einem solchen Rechtsbehelfsverfahren auf Antrag eine Fristverlängerung bewilligt werden.
- 11.1.4 Die Verpflichtungen des Käufers aus diesem § 11.1 enden, sobald die gesamte Teilfläche Sozialverträglicher Wohnungsbau gemäß den Vorgaben dieses § 11.1 veräußert ist.

11.2 Verpflichtung zur Schaffung eines Wohnheims und dessen dauerhafter Nutzung

11.2.1 Der Käufer verpflichtet sich, die Teilfläche Wohnheim dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) zu einem Kaufpreis in Höhe des Verkehrswerts der betroffenen Fläche zum Kauf anzubieten. Das Angebot wird der Käufer dem LWL innerhalb von sechs (6) Monaten unterbreiten. Sollte innerhalb dieser Frist keine Einigung über den Kaufpreis zwischen Käufer und LWL zu erzielen sein, wird der Käufer dem LWL die betroffene Fläche aufgrund eines zu erstellenden Wertgutachtens zum Verkehrswert anbieten.

Die vorgenannte 6-Monatsfrist beginnt sofern für die Errichtung des Wohnheims ein Bebauungsplan erforderlich ist, nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und sollte dies nicht der Fall sein, insbesondere, weil mit den zuständigen Behörden des Kreises abgestimmt werden konnte, dass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden kann, sobald ein entsprechender Bauvorbescheid oder eine andere für den LWL ausreichende Bestätigung des Kreises vorliegt. Sollte gegen den Bebauungsplan ein nicht offensichtlich unbegründeter Rechtsbehelf eines Dritten rechtshängig sein, der die Teilfläche Wohnheim betrifft, ist der Käufer berechtigt, den Fristbeginn bis zur Beendigung dieses Rechtsbehelfsverfahrens hinauszuschieben.

11.2.2 Im Kaufvertrag mit dem LWL ist eine Bauverpflichtung des LWL für ein Wohnheim für 24 Menschen mit Behinderung sowie eine 10-jährige Nutzungsverpflichtung für diese Wohnheimnutzung beginnend mit der bezugsfertigen Errichtung vorzusehen.

11.2.3 Sollte der LWL kein Interesse am Erwerb der Teilfläche Wohnheim mehr haben und/oder einen Erwerb zu den vorgenannten Bedingungen endgültig ablehnen, wird die Teilfläche Wohnheim den Regelungen der Teilfläche Sozialverträglichen Wohnungsbau unterworfen, so dass insbesondere § 11.1 für diese Teilfläche entsprechend gilt.

11.3 Verpflichtung zur Schaffung eines Kultur- und Bürgerhauses sowie einer öffentlichen Grünflächen-/Parkanlage

11.3.1 Der Käufer verpflichtet sich, auf der Teilfläche Kultur- und Bürgerhaus ausschließlich ein Kultur- und Bürgerhaus zu errichten oder durch eine Tochtergesellschaft des Käufers errichten zu lassen und die Teilfläche Kultur- und Bürgerhaus nach bezugsfertiger Errichtung des Kultur- und Bürgerhauses für die Dauer von mindestens 10 Jahren (Bindungszeitraum) ausschließlich entsprechend dieser Zweckbestimmung zu nutzen oder durch eine Tochtergesellschaft des Käufers nutzen zu lassen. In dem Kultur- und Bürgerhaus sollen soziale und öffentliche Einrichtungen wie beispielsweise Musikschule, Stadtbücherei, Volkshochschule, Kleiderkammer oder Speisekammer, aber auch Verwaltungs- und Veranstaltungsräume, untergebracht

werden.

11.3.2 • Der Käufer wird den Antrag auf Baugenehmigung für das Kultur- und Bürgerhaus innerhalb von sechs (6) Monaten nach (i) In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, soweit ein solcher erforderlich ist, oder (ii) Abstimmung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 3.1 Satz 3 mit den zuständigen Behörden des Kreises stellen und das Baugenehmigungsverfahren ohne schuldhaftes Verzögerungen betreiben. Er wird das Kultur- und Bürgerhaus innerhalb von 24 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig errichten. Der Verkäufer wird die vorgenannte Frist bei nicht vom Käufer zu vertretenden Verzögerungen (z.B. Verzögerungen infolge von Rechtsbehelfen Dritter, aufgrund nicht vom Käufer zu verantwortender Verzögerungen bei der Vergabe von Fördermitteln oder aufgrund von Schwierigkeiten bei der Suche nach Bauunternehmen o.ä.) angemessen verlängern.

11.4 Verpflichtung zur Schaffung einer öffentlichen Grünflächen-/Parkanlage

11.4.1 Der Käufer verpflichtet sich, auf der Teilfläche Grünfläche ausschließlich eine öffentliche Grünflächen-/Parkanlage zu errichten und die Teilfläche Grünfläche nach Fertigstellung für die Dauer von mindestens 10 Jahren (Bindungszeitraum) ausschließlich entsprechend dieser Zweckbestimmung zu nutzen.

11.4.2 • Der Käufer wird - sofern erforderlich - den Antrag auf Baugenehmigung für die öffentliche Grünflächen-/Parkanlage innerhalb von sechs (6) Monaten nach (i) In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, soweit ein solcher erforderlich ist, oder (ii) Abstimmung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 3.1 Satz 3 mit den zuständigen Behörden des Kreises stellen und das Baugenehmigungsverfahren ohne schuldhaftes Verzögerungen betreiben. Er wird die öffentliche Grünflächen-/Parkanlage innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung, soweit eine solche erforderlich ist, und ansonsten innerhalb von 36 Monaten ab Besitzübergang fertigstellen. Der Verkäufer wird die vorgenannte Frist bei nicht vom Käufer zu vertretenden Verzögerungen (z.B. Verzögerungen infolge von Rechtsbehelfen Dritter oder aufgrund nicht vom Käufer zu verantwortender Verzögerungen bei der Vergabe von Fördermitteln o.ä.) angemessen verlängern.

11.5 Nachweis der vertragsgemäßen Herstellung und Nutzung

Die fristgerechte Einhaltung der Verpflichtungen gemäß § 11.1 bis § 11.4 ist dem Verkäufer vom Käufer jeweils unverzüglich nachzuweisen. Der Verkäufer ist berechtigt, weitere Unterlagen zur Prüfung anzufordern und die Verwendung des Kaufobjektes ausschließlich für

die vertraglich vereinbarten Zwecke durch Einsicht in die Bücher, Verwaltungs- und sonstigen Geschäftsunterlagen des Käufers örtlich zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen.

11.6 Vertragsstrafe

Der Verkäufer verkauft das Kaufobjekt an den Käufer, damit dieser es bezogen auf die in §§ 11.1 bis 11.4 genannten Teilflächen der dort genannten Nutzung zuführt und hierzu seine dort geregelten Verpflichtungen erfüllt. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien die folgende Vertragsstrafe:

Für den Fall, dass der Käufer seine Verpflichtungen gemäß § 11.1 bis § 11.4 nicht fristgerecht erfüllt und der Verkäufer den Käufer unter angemessener Nachfristsetzung von mindestens vier Wochen erfolglos schriftlich gemahnt hat, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 1/120 des auf die jeweilige Teilfläche entfallenden Bodenrichtwertes von 100,00 €/m² je vollen Monats der jeweiligen Fristüberschreitung, es sei denn, dass er die jeweilige Fristüberschreitung nicht zu vertreten hat. Insgesamt sind diese Vertragsstrafen nach § 11.6 auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 50 % des Kaufpreises gedeckelt.

Erfüllungsansprüche des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

11.7 Verpflichtung Stadt

Die Stadt ist alleiniger Gesellschafter des Käufers und wird diese Gesellschafterstellung während der Bindungsfristen des Käufers aus diesem § 11 nicht aufgeben. Sie wird ferner sicherstellen und steht dafür ein, dass der Käufer seine Verpflichtungen aus §§ 2.2, 3, 11 und 15 einhält und erfüllt.

§ 12 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass ein Vorkaufsrecht für das Kaufobjekt oder Teilflächen davon ausgeübt oder eine das Kaufobjekt betreffende behördliche Genehmigung ganz oder teilweise versagt wird, ist der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Der Rücktritt kann innerhalb von drei Wochen nach Zugang der Mitteilung des jeweils Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. des betreffenden behördlichen Bescheides beim Vertreter des Verkäufers gemäß § 9 ausgeübt werden. Der Verkäufer ist auch zum Rücktritt berechtigt, wenn er durch behördliche Verfügung dazu aufgefordert wird, eine Grundstücksteilung rückgängig zu machen oder auf sonstige Weise einen bauordnungsrechtlich zulässigen Zustand herzustellen und sich der Käufer nicht innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Aufforderung durch den Verkäufer zu einer

erforderlichen Mitwirkung verpflichtet; in diesem Fall ist der Rücktritt innerhalb von drei Wochen nach Ablauf der im ersten Halbsatz genannten Frist zulässig. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar zu erklären, der zum Empfang berechtigt ist. Er wird mit Eingang beim Notar wirksam. Für den Fall des Rücktritts sind jegliche Schadensersatzansprüche des Käufers gegen den Verkäufer ausgeschlossen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 13 Kosten, Steuern

- 13.1 Die Kosten der Vertretung (Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen) trägt jede Partei für sich. Etwaige Kosten der Löschung von nicht übernommenen Belastungen, die Kosten der etwaigen Grundstücksteilung (Vermessung, Wahrung der Teilung im Grundbuch) sowie alle übrigen Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
- 13.2 Der beurkundende Notar wies darauf hin, dass die vorstehenden Regelungen hinsichtlich Gebühren und Steuern nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien gelten und dass beide Vertragsparteien sowohl dem Gericht, den Behörden, dem Finanzamt als auch dem Notar gegenüber für Gebühren und Steuern als Gesamtschuldner haften.

§ 14 Vertraulichkeit

Die Parteien werden über die Höhe des Kaufpreises sowie über sonstige vertraulich gegebene Informationen, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages der jeweils anderen Partei bekannt gegeben worden sind und die nicht öffentlich bekannt sind (im Folgenden "**Vertrauliche Informationen**" genannt), die Vertraulichkeit wahren und die Vertraulichen Informationen Dritten nicht zugänglich machen. Ausgenommen hiervon sind die Offenbarung der Vertraulichen Informationen gegenüber finanzierenden Instituten, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, dem zuständigen Ministerium, der Aufsichtsbehörde, sowie des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags des Landes Nordrhein Westfalen oder sonstigen Personen, die über die Vertraulichen Informationen informiert werden mussten (wie z. B. Mitglieder des Stadtrates der Stadt Bad Driburg), um den Abschluss dieser Vereinbarung zu ermöglichen. Die Parteien werden angemessene Vorkehrungen treffen, dass auch diejenigen Personen, die auf vertraulicher Basis informiert wurden, sich verpflichten, die Vertraulichkeit bezüglich der vertraulichen Informationen einzuhalten.

§ 15 Weiterveräußerung

Für eine Weiterveräußerung der Teilflächen des Kaufobjektes gilt Folgendes:

- 15.1 Der Käufer ist berechtigt, die Teilflächen Sozialverträglicher Wohnungsbau, Wohnheim sowie Arbeiten und Wohnen zu veräußern, soweit dabei die Vorgaben aus § 11 eingehalten werden. Eine Veräußerung abweichend von § 11 bedarf demgegenüber der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verkäufers.
- 15.2 Die übrigen Teilflächen, d.h. die Teilflächen Kultur- und Bürgerhaus und Grünfläche darf der Käufer bis zum Ablauf der jeweiligen Bindungsfrist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers veräußern.
- 15.3 Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten (der „Dritterwerber“) die Verwertung oder Nutzung des Kaufobjektes auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Bestellung eines Erbbaurechts, Einräumung schuldrechtlicher Nutzungsrechte, Nießbrauchrechte etc., sowie die Einräumung mehrheitlicher Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.

§ 16 Schriftform, Salvatorische Klausel

- 16.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist. Die Schriftform kann wiederum nur schriftlich abbedungen werden.
- 16.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Der unwirksame Teil soll durch eine wirksame Bestimmung ersetzt werden, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend für Lücken des Vertrages.

§ 17 Geltendes Recht, Gerichtsstand

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist - soweit dies wirksam vereinbart werden kann - Düsseldorf.

Das Protokoll wurde den Erschienenen nebst Textanlagen vorgelesen, lag ihnen nebst Anlagen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet: