

**V e r h a n d e l t**

**zu Hitzacker (Elbe), am 2011**

**Vor mir, dem unterzeichneten N o t a r  
im Bezirke des Oberlandesgerichts Celle  
mit dem Amtssitz in 29456 Hitzacker (Elbe):**

**Frhr. v.d. Bussche**

**erschieden heute:**

1. Für die **Stadt Hitzacker (Elbe)**,  
vertreten durch den Stadtdirektor, Am Markt 7, 29456 Hitzacker (Elbe),

Frau Beate Demmer geb. Schulz,  
geboren am 17.07.1973,  
geschäftsansässig: Samtgemeinde Elbtalaue, Rosmarienstraße 3, 29451  
Dannenberg (Elbe),

unter Bezugnahme der ihr erteilten Vollmachten pp. für Grundstücksgeschäfte,  
die sich bei den Generalakten des Amtsgerichts Dannenberg, AZ: 385 E II a  
Band 7 Bl. 184, befinden,

- Verkäuferin -

2. für den **Wasserverband Dannenberg-Hitzacker**  
- kommunale Anstalt öffentlichen Rechtes -, Rehfeldstr. 4, 29451 Dannenberg,

Herr Dr. Klaus Horchelhahn,  
geboren am 26.08.1961,  
Vorstandsmitglied  
geschäftsansässig: Wasserverband Dannenberg-Hitzacker kAÖR, Rehfeld-  
straße 4, 29451 Dannenberg (Elbe).

- Käufer -

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Vertretungsberechtigung des Vorstandsmitgliedes Dr. Horchelhahn ist amtsbekannt.

Vorbefassungsvermerk gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG:

Vor Eintritt in die Beurkundung fragte der Notar die Urkundsbeteiligten, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb notarieller Amtstätigkeit tätig waren oder sind. Die Beteiligten erklärten, dass dies nicht der Fall sei.

Ein Entwurf dieses Vertrages ist beiden Vertragsparteien mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung mit der Bitte, ihn zu prüfen und Änderungswünsche nach gegenseitiger Absprache mitzuteilen, zugeleitet worden.

Oder:

Hiermit bestätigen wir, dass wir heute vor der Beurkundung den Wortlaut des § 17 Abs. 2 a Satz 2 Nr. 2 BeurkG von dem Notar erhalten haben. Wir haben den Inhalt verstanden und teilen darüber hinaus mit, dass wir im Immobiliengeschäft nicht unerfahren sind.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines

**Grundstückskaufvertrages  
mit  
Auflassung**

und erklärten übereinstimmend:

**§ 1**

Die Verkäuferin verkauft an den Käufer von ihrem im Grundbuch von **H i t z a c k e r Blatt 3 4 6 0** verzeichneten Grundbesitz, folgende Liegenschaft:

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe m<sup>2</sup></u>
Hitzacker	10	123/1	Erholungsfläche Rieselweg 3, 5, 7, 9, Freibad	19.885

Der Grundbesitz ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Schwimmbad mit Nebengebäuden. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr ..... errichtet, das Schwimmbad .....

Der Notar hat mit den Vertragsparteien § 16 Energieeinsparverordnung erläutert. Danach erklärten die Parteien:

Die Verkäuferin gibt an, nicht im Besitz eines (gültigen) Energieausweises zu sein. Der Käufer verzichtet endgültig auf dessen Vorlage und Übergabe. Ihm ist bekannt, dass auch Mietinteressenten die Vorlage eines solchen Energieausweises von ihm verlangen können.

*Oder:*

Das Ingenieurbüro ..... hat am ..... einen Energiebedarfsausweis erstellt, den die Verkäuferin dem Käufer übergibt. Die Verkäuferin steht für die Richtigkeit des Ausweises nicht ein. Sie tritt jedoch etwaige gegen den Ersteller bestehende Ansprüche, insbesondere aus Pflichtverletzungen, an den dies annehmenden Erwerber aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab. Der Notar hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten vom bescheinigten Kennwert erheblich abweichen kann.

**Der Kaufpreis beträgt: 5,00 €.** [\[Hier bitte den Steuerberater einschalten. Zu prüfen wäre Schenkungssteuer\]](#)  
in Worten: Fünf Euro.

Der Verkauf erfolgt mit allen Rechten, Pflichten, wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, ausgenommen nur solche Gegenstände und Einrichtungen, welche dritten Personen gehören.

## § 2

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferin handelt vorsätzlich.

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen, altersbedingten Zustand. Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind und die für die vorhandene Bebauung erforderlichen Genehmigungen erteilt sind.

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr betreffend Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundbesitz im Sinne des § 2 BBodSchG nichts bekannt ist.

Den Parteien ist bekannt, dass der Ausschluss der Sachmängelhaftung nicht der gesetzlichen Regelung der §§ 437 ff. BGB entspricht.

Der Kaufgegenstand wird lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesem Vertrag übernommen werden.

Im Grundbuch sind betreffend des Kaufgegenstandes nachfolgende Belastungen eingetragen:

Abt. II: keine

Abt. III: keine

Der Grundbuchstand wurde mit den Erschienenen erörtert.

Das Wohnhaus ist - nicht - vermietet und die Schwimmanlage nebst Nebengebäuden sind - nicht - verpachtet.

### § 3

**Der Kaufgegenstand soll dem Käufer am ..... zum Besitz übergeben werden.**

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte, Nutzungen, Pflichten und Gefahren sowie die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben gehen vom Tage der Übergabe an auf den Käufer über.

Den Parteien ist bekannt, dass der übertragene Grundbesitz für evtl. Rückstände an öffentlichen Lasten und Steuern und Abgaben haftet und somit evtl. Rückstände auch den Käufer treffen können nach Übergabe. Ob solche Rückstände bestehen, kann nur die zuständige Samtgemeinde/Gemeindekasse mitteilen. Die Verkäuferin erklärt, dass entsprechende Rückstände nicht bestehen.

### § 4

Der **Kaufpreis** ist in folgender Weise zu entrichten:

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar bis spätestens zum ....., jedoch nicht vor Ablauf von 10 Banktagen nach der schriftlichen Mitteilung des amtierenden Notars (per einfachem Brief), die dann erfolgt, wenn

- die für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde nach § 2 GrdstVG vorliegt.

Die Fälligkeitsmitteilung des amtierenden Notars steht der Zahlungsaufforderung der Verkäuferin gleich.

Verkäuferin und Käufer vereinbaren, dass nach Eintritt der Fälligkeit der Kaufpreis an die Verkäuferin auf das Konto

..  
...  
...

zu überweisen ist.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er nach § 286 II Nr. 2 BGB auch ohne Mahnung in **Verzug**. Verzug ohne Mahnung tritt jedoch frühestens 10 Banktage nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars ein. Die Verkäuferin kann von dem Käufer dann die gesetzlichen Verzugszinsen verlangen. Der Zinssatz für Verzugszinsen liegt, da an diesem Geschäft ein Verbraucher beteiligt ist, gemäß § 288 I BGB 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, derzeit 0,12 %. Die Zinsen sind mit der Hauptforderung zur Zahlung fällig.

Der Käufer **unterwirft** sich wegen der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung auf Zahlung des Kaufpreises der **sofortigen Zwangsvollstreckung** in sein gesamtes Vermögen.

Der Notar wird unwiderruflich ermächtigt, der Verkäuferin jederzeit nach Kaufpreisfälligkeit auf ihr einseitiges Verlangen hin eine vollstreckbare Ausfertigung von dieser Urkunde zu erteilen. Andere Voraussetzungen sind nicht nachzuweisen.

Der Notar wird angewiesen, den Vertrag erst dann zur Umschreibung und Löschung der eingetragenen Belastungen einzureichen, wenn ihm die Verkäuferin schriftlich bestätigt hat, dass das Kaufgeld eingegangen ist oder der Käufer anhand einer Bankquittung nachweist, dass das Kaufgeld an die Verkäuferin abgegangen ist.

## § 5

Die Erschienenen sind über den Eigentumsübergang des mit diesem Vertrag verkauften Grundbesitzes einig. Vorbehalten bleibt die Umschreibungsbewilligung, die von dem Notar gesondert erklärt werden soll.

**Der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch und Übertragung auf den Käufer.**

Die Liegenschaft soll .....zugeschrieben werden. / .. in einem neu anzulegenden Grundbuch gebucht werden.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen unwiderruflich den beurkundenden Notar die Umschreibungsbewilligung in einer Eigenurkunde zu erklären, sobald ihm der Nachweis über die erfolgte Kaufpreiszahlung vorliegt.

### **Vorkaufsrecht**

Der Käufer räumt der Stadt Hitzacker (Elbe), das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Kaufobjekt ein. Die Vorkaufsberechtigte ist verpflichtet, in jedem Fall eines Verkaufs, sofern sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben will, auf Verlangen und auf Kosten des Eigentümers in öffentlich beglaubigter Form eine Erklärung darüber abzugeben, dass sie das Vorkaufsrecht nicht ausübe und auch in der Vergangenheit nicht ausgeübt habe. Diese Verpflichtung kann die Vorkaufsberechtigte nach ihrer Wahl auch dadurch erfüllen, dass sie mit ihrem Vorkaufsrecht im Rang hinter Finanzierungsgrundpfandrechte zurücktritt.

Für den Fall des Erlöschens des Vorkaufsrechts durch den Zuschlag in einer Zwangsversteigerung werden als Höchstbetrag des Wertersatzes EUR . . . . . bestimmt. [diesen „Wertersatz“ müssen die Parteien errechnen. Die Klausel kann auch ganz entfallen]

Die Beteiligten bewilligen und beantragen,

**die Eintragung des Vorkaufsrechts nebst Wertersatzbestimmung an rangbereiter im Grundbuch. Die Eintragung erfolgt auf dem Flurstück gem. § 1 dieses Vertrages.**

[Eine „Lastenfreiheit“ des Grundstücks bei Ausübung des Vorkaufsrechtes ist unmittelbar für den Verkäufer nicht formulierbar. Das gilt für das Wiederkaufsrecht s.u.]

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, das Kaufobjekt als Schwimmbad funktionsgerecht zu erhalten und für die Benutzer zur Verfügung zu halten.

Geschäftsgrundlage für die Erhaltung des Objektes als Schwimmbad, ist für die Parteien einverständlich nicht eine Wirtschaftlichkeit des Objektes für den Betreiber. Der Käufer verpflichtet sich, diese Bestimmung bei einem evtl. Weiterverkauf oder einer sonstigen Übergabe des Kaufobjektes an einen Dritten, an diesen Dritten weiterzugeben.

### **Wiederkaufsrecht** im Range vor dem Vorkaufsrecht

Die Verkäuferin ist zum Wiederkauf berechtigt, wenn sich der Käufer innerhalb der nächsten 30 Jahre dazu verpflichten sollte, das Eigentum an dem Kaufobjekt oder an Teilen des Kaufobjektes an Dritte zu übertragen oder ein Angebot dazu abgibt, oder eine solche Übertragung vornimmt oder wenn der Käufer die

Zweckbestimmung des Kaufobjektes als öffentliches Schwimmbad aufgibt. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes nach Ablauf von 30 Jahren ab Beurkundung ist ausgeschlossen. Sie ist außerdem ausgeschlossen, wenn die Verkäuferin oder ihre Rechtsnachfolgerin vom Eintritt eines die Ausübung rechtfertigenden Grundes Kenntnis erlangt, die Ausübung aber nicht innerhalb von 2 Jahren danach erklärt. Die Beweislast für den Zeitpunkt der Kenntnis trägt der Käufer.

Es wird bewilligt und beantragt,

**für die Ansprüche der Stadt Hitzacker (Elbe) auf Rückübereignung des Grundstücks, die sie für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes erwirbt, zu gleich mit Eigentumsübergang auf den Käufer eine Vormerkung gem. § 883 BGB in das Grundbuch im Range vor dem Vorkaufsrecht einzutragen. Der Wiederkaufpreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Zinsen zuzüglich der Restbuchwerte der nach diesem Vertrag vorgenommenen Investitionsmaßnahmen in das Kaufobjekt, die den Betrieb des öffentlichen Schwimmbades betreffen.**

(Für die Parteien als Anmerkung: Das Wiederkaufsrecht ist, wenn nicht anderes erklärt wird, immer zum Preis des ursprünglichen Kaufvertrages auszuüben. § 456 BGB, die Frist von 30 Jahren im Entwurf entspricht § 462 S. 1 BGB und gilt „im Zweifel“. Sie kann vertraglich verlängert oder verkürzt werden. M.E. sind 30 Jahre eine Zeitspanne, die dem Interesse beider Parteien entspricht.)

Die Vertragsparteien erteilen hiermit **Einzelvollmacht** unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB an die Reno-Fachangestellte des beurkundenden Notars Angelika Jensen-Dettlaff und Andrea Strilziw, sämtlichst Dienstanschrift: Lüneburger Str. 43, 29456 Hitzacker (Elbe), alle Erklärungen und Änderungen, die mit diesem Vertrag verknüpft sind, zu erklären oder entsprechende Erklärungen entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind berechtigt, im Namen der Vertragsparteien sämtliche Anträge - insbesondere Löschanträge jeglicher Art - beim Grundbuchamt zu stellen, zurückzunehmen und neu zu stellen sowie Berichtigungen, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages zu erklären. Die Vollmacht umfasst auch die Erklärung oder eine etwaige Wiederholung der Auflassung und die Vornahme von Rangänderungen. Sie sind befugt, andere Rechte zu bestellen und den Grundbesitz entsprechend zu belasten. Für im Rahmen dieser Vollmacht abgegebene Erklärungen stellen die Parteien die Bevollmächtigten ausdrücklich von jeglicher Haftung frei. Die Vollmachtnehmer sind berechtigt, Untervollmachten zu erteilen. Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur wirksam vor dem beurkundenden Notar, einem seiner Sozien oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch machen. Diese Vollmacht ist gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt und erlischt 6 Monate nach Eintragung der Eigentumsbeschreibung im Grundbuch.

Der Notar belehrt die Vertragsparteien über die Möglichkeit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Die Vertragsparteien wünschen eine solche Eintragung nicht.

## § 6

Die Vertragsparteien sind darüber belehrt, dass dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit behördlicher Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch, bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und dass die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch erst nach Erteilung dieser Genehmigungen erfolgen kann.

Die Vertragsparteien sind auf das mögliche Bestehen und die Bedeutung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch oder Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Der Notar wird beauftragt, die erforderlichen Verzichtserklärungen oder Negativatteste einzuholen.

Ebenso ist die Eintragung der Eigentumsänderung erst möglich, nachdem die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts beigebracht ist.

Die Vertragsparteien können ohne Rücksicht auf die vertragliche Regelung als Gesamt- bzw. Zweitschuldner zur Zahlung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden.

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

Der Notar hat auf Verlangen der Beteiligten den Grundbuchinhalt festgestellt und eingesehen.

Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Genehmigungen - einschließlich jener der nichterschienenen Beteiligten - einzuholen und formlos entgegenzunehmen. Er ist außerdem bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind.

Der Notar wird ermächtigt, die sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen. Das gilt auch für die von den Beteiligten unmittelbar gestellten Anträge sowie für den Fall, dass das Kaufgrundstück zwischenzeitlich eine andere Bezeichnung erhalten haben sollte. Erklärungen und Anträge materiell-rechtlichen Inhalts sind davon ausgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr Antragsrecht.

## § 7

Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer mit Zuschlägen trägt der Käufer. Etwaige Vermessungskosten werden von dem Käufer übernommen.

Etwaige Kosten der Pfandentlassung bzw. Löschungskosten werden von der Verkäuferin übernommen.

Der Käufer beantragt Befreiung von der Grunderwerbsteuer gem. § 4 Grunderwerbsteuergesetz. Grund des Vertrages ist .....

### Kostenbefreiung/Gebührenermäßigung

Die Vertragsparteien versichern, dass das Kaufobjekt im öffentlichen Interesse liegt und beantragen beim Gericht Befreiung von den Gerichtskosten und Gebührenermäßigung beim Notar gem. § 144 KostO

Der Notar wies darauf hin, dass im Falle einer Weiterveräußerung innerhalb der nächsten 10 Jahre Spekulationssteuer anfallen kann.

Eine steuerliche Beratung durch den Notar ist von den Vertragsparteien ausgeschlossen worden. Eine solche hat der Notar auch nicht vorgenommen.

Gegen eine Speicherung der Daten gem. § 4 BDSG werden von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben.

Das Protokoll wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: