

Begründung

zu 1.

Für die Realisierung des Straßenbauwerks "Anbindung Gewerbegebiet Zossen Nord" werden nach aktueller Planung des beauftragten Planungsbüros 54 Grundstücks(teil)flächen im Eigentum Dritter benötigt. Die für das Straßenbauwerk benötigten Teilflächen umfassen in der Summe eine Erwerbsfläche von etwa 105.000 m². Hierbei handelt es sich weit überwiegend um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

zu 2.

Für das Projekt sollen - soweit möglich - jeweils nur die für das Straßenbauwerk tatsächlich benötigten Teilflächen der betroffenen Grundstücke erworben werden. Dies umfasst in der Regel, wie aus dem Vertragsentwurf in der Anlage hervorgeht, nicht die Inanspruchnahmeflächen für die Bauphase. Im Einzelfall kann es jedoch erforderlich werden, zum Zweck der Vorhabenrealisierung auch Gesamtgrundstücksflächen zu erwerben.

zu 3.

Darüber hinaus ist der Muster-Kaufvertrag ggf. noch nach den Empfehlungen des beurkundenden Notars oder aufgrund von besonderen Umständen des Einzelfalls für das jeweilige Grundstück anzupassen. Geringfügige Änderungen dieser Art sollen daher im Interesse der Verfahrensverschlanung und Effizienz von diesem Beschluss gedeckt sein.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Muster-Grundstückskaufvertrag
---	-------------------------------

MUSTER-Grundstückskaufvertrag

URNr. .../... Kaufvertrag

Verhandelt am ... vor...

- Notarielle Eingangsformel -

An der Verhandlung nahmen teil:

1. #Name/n Verkäufer#

#AK3_AdrFirma#
#AnschrEinz_Anrede#
#AnschrEinz_Titel#

wohnhaft in #AnschrEinz_PLZ# #AnschrEinz_Ort#

(nachfolgend „Verkäufer“ genannt)

Ausweise sind in Kopie beigelegt.

2. #Name# handelnd für

die Stadt Zossen,
diese vertreten durch die Bürgermeisterin

(nachfolgend „Käuferin/Gemeinde“ genannt)

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinn des § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten [bejaht/verneint].

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkundete ich auf Antrag der Beteiligten ihre Erklärungen wie folgt:

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

(1) Das Grundbuch des Amtsgerichts von , Blatt , wurde am eingesehen. Dort ist unter lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses [im Miteigentum zu ...] folgender Grundbesitz eingetragen:

FlstNr. der Gemarkung mit einer Größe von m².

(2) Dieser Grundbesitz ist in Abt. II und III des Grundbuchs wie folgt belastet/lastenfrei:

[z. B. *Wegerechte und Leitungsrechte*]

(3) Der vorbeschriebene Grundbesitz ist gelegen in , im Grundbuch als ausgewiesen.

Es handelt sich um eine Teilfläche:

[] nein, Vertragsgegenstand ist die gesamte Grundstücksfläche.

[] ja. Dann: Der amtliche Katasterkartenauszug, in dem die Grenzen der verkauften Teilfläche eingezeichnet sind, lag den Beteiligten bei der Beurkundung zur Durchsicht vor und wird dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als Anlage zur Niederschrift i. S. d. § 9 Abs. 1 S. 2, § 44 BeurkG beigelegt. Die Lage der Fläche ist den Vertragspartnern bekannt.

§ 2 Verkauf

Die/Der Beteiligte zu 1. - verkauft *[für Teilfläche: aus dem]* den in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz *[falls noch nicht vermessen: eine amtlich erst noch zu vermessende, den Vertragsteilen nach Lage und Umfang genau bekannte Teilfläche]* mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör - im Folgenden „der Vertragsgegenstand“ genannt - an die Beteiligte zu 2.

[entfällt bei Gesamtgrundstücksverkauf: Der ca. m² große Vertragsgegenstand ist in dem als Anlage beigelegten, zur Durchsicht vorgelegten und genehmigten Katasterkartenauszug, auf den hiermit verwiesen wird, rot-schraffiert gekennzeichnet und mit den Buchstaben [ACBD] umrandet. Der Käufer stellt den erforderlichen Vermessungsantrag, wozu ihn der Verkäufer hiermit bevollmächtigt. Die Vermessungskosten trägt der Käufer.]

§ 3 Kaufpreis, Fälligkeit und Verzug

(1) Der Kaufpreis beträgt EUR/m², somit bei einer angenommenen Fläche von m² vorläufig EUR.

[(1b) Nur im Falle der noch ausstehenden amtlichen Vermessung: Sollte das Ergebnis der Vermessung und Fortschreibung des Liegenschaftskatasters eine Mehr- oder Mindergröße gegenüber dem angenommenen Flächenwert ergeben, so ist die Differenz auf der Basis von EUR/m² nach Vorlage des katasteramtlichen Fortführungsnachweises zwischen den Beteiligten unmittelbar auszugleichen, jedoch nicht vor Eintritt der in Abs. 3 geregelten Kaufpreisfälligkeit. Mit Ausnahme des etwaigen Rückerstattungsanspruchs bei einer Mindergröße sind alle gesetzlichen Ansprüche und Rechte des Käufers wegen einer Flächenabweichung, ausgeschlossen, insbesondere garantiert der Verkäufer keine bestimmte Grundstücksgröße.]

(2) Der vorläufige Kaufpreis ist fällig sechs Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars beim Käufer. Der Notar wird beauftragt, die Fälligkeitsmitteilung dem Käufer per Einschreiben mit Rückschein und dem Verkäufer mit einfachem Brief zu übersenden, sobald ihm die folgenden Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen:

a) ein Grundbuchauszug, aus dem die Eintragung der Vormerkung nach § 8 Abs. 1 hervorgeht, wobei dieser nur solche Rechte im Rang vorgehen bzw. gleichstehen dürfen, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;

b) im Zeitpunkt der Eintragung gemäß lit. a) ist kein Anmeldevermerk i. S. d. § 30b VermG eingetragen oder - sofern ein solcher eingetragen ist - die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung.

(3) Wenn der Kaufpreis nicht innerhalb der sechswöchigen Zahlungsfrist i. H. d. zur Lastenfreistellung benötigten Betrages auf dem von der Grundschuldgläubigerin genannten Konto und im Übrigen auf dem Konto des Verkäufers IBAN DE , bei der , BIC gutgeschrieben ist, kommt der Käufer auch ohne Mahnung in Verzug. Auf die Verzugsfolgen

wies der Notar die Beteiligten hin, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB beträgt, und sich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres verändern kann.

§ 4 Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren

(1) Der Verkäufer hat dem Käufer den Vertragsgegenstand, einschließlich von Versorgungs- und Versicherungsunterlagen, - vollständige Kaufpreiszahlung vorausgesetzt - am [] zu übergeben.

[(1b) Im Falle einer Verpachtung: Der Käuferin ist bekannt, dass die Fläche derzeit unbefristet/befristet bis zum ... verpachtet ist. / Im Falle eines Teilflächenerwerbs bei bestehender Pacht für die Gesamtfläche: Der/Die Verkäufer/in garantiert, dass das hinsichtlich der Teilfläche bestehende Pachtverhältnis zum wirksam beendet ist.]

(2) Mit der Übergabe gehen der Besitz, die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten auf der betroffenen Grundstücksteilfläche auf den Käufer über. Hat der Verkäufer Vorausleistungen bzgl. der Lasten erbracht, sind ihm diese vom Käufer zeitanteilig zu erstatten.

(3) Hinsichtlich seiner Verpflichtung zur Räumung und Besitzübergabe sowie der Versorgungs- und Versicherungsunterlagen unterwirft sich [jeder] der Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Käufer kann jederzeit ohne Nachweis der das Entstehen oder die Fälligkeit des Besitzübergabe- und Herausgabebanspruchs begründenden Tatsachen vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, jedoch nicht vor dem [] und nicht vor der Bestätigung bzw. dem Nachweis der Kaufpreiszahlung nach Maßgabe des § 8 dieser Urkunde.

(4) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer bereits ab heute zu sämtlichen Rechtshandlungen und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung der auf der vertragsgegenständlichen Teilfläche geplanten Baumaßnahme "Anbindung Gewerbegebiet Zossen Nord" erforderlich oder zweckmäßig sind. So ist der Käufer insbesondere berechtigt, Baugenehmigungen oder Bauvoranfragen in Ansehung des Vertragsgegenstandes zu beantragen sowie rechtsgeschäftliche Erklärungen, die im Zusammenhang mit der Beplanung und Bebauung des Vertragsgegenstandes stehen, gegenüber Behörden oder Dritten abzugeben bzw. entgegenzunehmen. Darüber hinaus ist der Käufer auch befugt, den Vertragsgegenstand zu betreten, um für einzelne Gewerke Aufmaß zu nehmen, Angebote erstellen zu lassen sowie Untersuchungen von Grund und Boden, Flora und Fauna und ähnlichem vorzunehmen. Kosten dürfen dem Verkäufer insoweit nicht entstehen. Mit dem Bau selbst darf aber erst nach vollständiger Bezahlung des vorläufigen Kaufpreises begonnen werden.

§ 5 Rechte des Käufers bei Mängeln

(1) Der Vertragsgegenstand wird in seinem bei Vertragsschluss bestehenden Zustand verkauft. Sämtliche Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Für Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang entstehen, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Dem Verkäufer ist nichts bekannt von nicht erfüllten baurechtlichen Pflichten, von schädlichen Bodenverunreinigungen und von anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind.

(2) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum und den Besitz am Vertragsgegenstand frei von Rechtsmängeln, also insbesondere frei von Belastungen in Abt. II und III

des Grundbuchs zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Etwaige Baulasten werden vom Käufer übernommen.

§ 6 Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Öffentliche Abgaben und Lasten

Der Verkäufer garantiert, dass der Vertragsgegenstand frei ist von allen [anderen] nicht zur Eintragung in das Grundbuch geeigneten öffentlichen Abgaben und Lasten (z. B. Grundsteuer, Müllabfuhr-, Straßenreinigungs- und Entwässerungsgebühren), soweit diese bis zum Tag des Besitzübergangs anfallen.

§ 7 Kaufpreisfinanzierung, Belastungsvollmacht

(1) Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§800°ZPO) Grundschulden an dem Vertragsgegenstand zugunsten deutscher Kreditinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

a) Zahlungsanweisung

Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen ausschließlich an den Verkäufer auf das in § 3 Abs. 3 beschriebene Konto zu leisten.

b) Persönliche Haftung, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt er damit verbundene Kosten.

[falls Grundstück mit Grundschuld belastet ist und diese nicht gelöscht werden soll: c) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.]

(2) Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellungsurkunde bei der Notarstelle [] beurkundet oder entworfen wird und in der Bestellungsurkunde die vorstehend in Abs. 1 unter Buchst. a, b, [und c] getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor etwaig erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

[Im Falle von Zusammentreffen von Teilflächenerwerb und Grundschuldbestellung: Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundschuld erst zu stellen, wenn sich die Grundschuldgläubigerin gegenüber dem Verkäufer unwiderruflich verpflichtet hat, nach katasteramtlicher Fortschreibung die verkaufte Teilfläche auflagenfrei aus der Mithaft zu entlassen.]

§ 8 Grundbucheintragungen

(1) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer, zugunsten des Käufers in dem in § 2 dieser Urkunde angegebenen Erwerbsverhältnis eine Eigentumsvormerkung gem. § 883 BGB an dem in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle in das Grundbuch einzutragen.

(2) Der Käufer bewilligt und beantragt,

a) die Vormerkung zu löschen, sobald der Verkäufer wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des vorläufigen Kaufpreises oder wegen Inanspruchnahme auf Zahlung der Grunderwerbsteuer den Rücktritt vom schuldrechtlichen Teil dieser Urkunde erklärt hat.

[im Falle eines Teilflächenerwerbs: und/oder

b) die Vormerkung mit Vollzug des katasteramtlichen Fortführungsnachweises auf die vertragsgegenständliche Teilfläche zu beschränken und bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.]

(3) Der Käufer bevollmächtigt den Notar und dessen amtlich bestellten Vertreter bereits jetzt, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Die Kosten der Löschung im Grundbuch trägt in den Fällen des Abs. 2 der Käufer. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen. Die Vertragsparteien weisen den Notar übereinstimmend an, die Löschungsbevollmächtigung für die Eigentumsvormerkung dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen, wenn – was das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat – einer der vorstehend in Abs. 2 genannten Gründe für die Beendigung des Vertrages vorliegt. Wenn der Verkäufer aus den in Abs. 2 genannten Gründen zurückgetreten ist, darf der Notar die Löschung der Eigentumsvormerkung beim Grundbuchamt zudem erst veranlassen, wenn ihm der Käufer auf schriftliche Aufforderung hin nicht innerhalb von einem Kalendermonat nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis und/oder ggf. die Grunderwerbsteuer gezahlt ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Eigentumsvormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des bereits bezahlten Betrages erfolgen. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung der Eigentumsvormerkung zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe dafür vorträgt, dass ihm eine Einrede gegen den Kaufpreisananspruch zusteht. Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

(4) Die Vertragsparteien erteilen sich hiermit gegenseitig und jede Vertragspartei erteilt zugleich den Angestellten des amtierenden Notars, _____ und _____, beide dienstansässig in _____, je einzeln und jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, nach Vorliegen des katasteramtlichen Fortführungsnachweises die hier verkaufte Teilfläche gegenüber dem Grundbuchamt zu bezeichnen, das amtliche Vermessungsergebnis mit Wirkung für alle Vertragsteile anzuerkennen, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen, Pfandhaftentlassungen und Grundstücksteilungen zu beantragen, dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungen auch nach § 800 ZPO zu erklären und überhaupt alles zu tun, was zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer erforderlich und zweckmäßig ist.

Der Notar wird hiermit von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auflassung mitsamt Umschreibungsbevollmächtigung auf Grund der vorstehend erteilten Vollmacht erst zu beurkunden, wenn ihm der Verkäufer unverzüglich nach Erhalt des Geldes schriftlich und unter Vorlage eines - ggf. auch elektronischen - Kontoauszugs bestätigt oder hilfsweise der

Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis vollständig beglichen ist.

(5) Hinsichtlich der in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Rechte gilt Folgendes:

Rechte nach Abt. II und Abt. III bestehen:

nein.

ja, im Einzelnen: [ggf. ergänzen]

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch nicht der Vertrag im Gesamten unwirksam. Vielmehr sind die Beteiligten verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten rechtlichen Ergebnis und dem erstrebten wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt.

§ 10 Vollzugsauftrag und Vollzugsvollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und – soweit sie ohne Einschränkungen erteilt werden – mit Wirkung für alle Beteiligten entgegenzunehmen, den Verkauf etwaigen Vorkaufsberechtigten anzuzeigen, auch den Teilvollzug der Urkunde zu betreiben, Anträge beim Grundbuchamt auch über § 15 GBO hinaus zu stellen, Identitätserklärungen nach § 28 GBO sowie Rangerklärungen vorzunehmen sowie Rangerklärungen vorzunehmen und Anträge der Beteiligten zu ergänzen sowie ganz oder teilweise zurückzunehmen.

§ 11 Hinweise des Notars

(1) Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

(2) Im Übrigen hat der Notar über die rechtliche Tragweite der abgegebenen Erklärungen belehrt und auf Folgendes hingewiesen:

a) Das Eigentum geht mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer erteilt ist.

b) Der Vertragsgegenstand haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten, insbesondere noch nicht gezahlte Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge; beide Vertragsparteien haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für Grunderwerbsteuer und Kosten bei Notar und Grundbuchamt.

c) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; der Vertrag kann andernfalls unwirksam sein.

d) Bei Immobilienkaufverträgen gilt nach dem Geldwäschegesetz (GwG) ein Barzahlungsverbot, über dessen Bedeutung der Notar die Vertragsparteien belehrt. Den Vertragsparteien ist insbesondere bekannt, dass sie dem Notar die Kaufpreiszahlung durch Vorlage einer Bankbestätigung oder eines Kontoauszugs nachzuweisen haben.

(3) Abschließend belehrte der Notar die Beteiligten über die Besonderheiten des Grundstücksrechts in den neuen Bundesländern, insbesondere über das Erfordernis der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung, deren möglichen späteren Wegfall und die daran anknüpfenden Rechtsfolgen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von Rückübertragungsansprüchen Dritter nichts bekannt ist.

§ 12 Kosten, Steuern, Abschriften

(1) Die beim Notar anfallenden Kosten für die Beurkundung und den Vollzug der Urkunde sowie für die auftragsgemäße Fälligkeits-/Vollzugsüberwachung, die Kosten erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erklärungen, die von der Landesjustizkasse für die Eintragung der Eigentumsvormerkung und des Eigentumswechsels erhobenen Grundbuchkosten und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten seiner etwaigen anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertragsbeteiligte allein.

Zahlt der Käufer die anfallende Grunderwerbsteuer nicht, ist der Verkäufer zum Rücktritt vom schuldrechtlichen Teil dieser Urkunde berechtigt.

(2) Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschrift	der Verkäufer, der Käufer, Grundbuchamt,
einfache Abschrift	die Grunderwerbsteuerstelle – mit Veräußerungsanzeige, der Gutachterausschuss,
Ausfertigung	Kaufpreisfinanzierungsgläubigerin, Verkäufer zum Vollmachtsnachweis, Käufer zum Vollmachtsnachweis

- Notarielle Schlussformel -