

Die Erschienenen bitten um Beurkundung folgenden Kaufvertrages:

§ 1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Sonsbeck ist Alleineigentümerin des im Grundbuch von Sonsbeck Blatt 700 u. a. eingetragenen Grundstückes

Gemarkung Sonsbeck, Flur 4, Flurstück 360, 23.938 qm groß.

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist im Grundbuch in Abteilung II und III jeweils unbelastet.

Der Grundbuchinhalt wurde festgestellt am _____ und mit dem Beteiligten bei der Beurkundung erörtert.

Der Käufer erklärt, dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung auseinander zu setzen, da er einen Entwurf des heutigen Kaufvertrages rechtzeitig, d. h. zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung, von dem beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt bekommen habe.

Der vorgenannte Grundbesitz liegt im Bebauungsplangebiet Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.05.2016 rechtskräftig.

Bei dem vorgenannten Grundbesitz handelt es sich um eine unbebaute Gewerbefläche. Der Grundbesitz ist voll erschlossen, so dass eine gewerbliche Nutzung des Grundbesitzes möglich ist.

§ 2 Kaufgegenstand

Die Gemeinde Sonsbeck verkauft dem Käufer aus dem eingangs bezeichneten Grundbesitz diejenige Teilfläche in einer Größe von ca. _____ qm, die in dem als Anlage und Bestandteil 2 zu dieser Urkunde hinterlegten Lageplan mit der Ziffer _____ gekennzeichnet und mit den Buchstaben _____ umschrieben ist, einschließlich aller wesentlichen Bestandteile und zuzüglich des gesetzlichen Zubehörs zu Alleineigentum.

Die genaue örtliche Lage des Grundbesitzes ist den Vertragsbeteiligten vollumfänglich bekannt und zudem aus der als Anlage und Bestandteil 1 zu dieser Urkunde genommenen Flurkarte und dem als Anlage und Bestandteil 2 zu dieser Urkunde genommenen Lageplan ersichtlich.

Die als Anlage und Bestandteil 1 zu dieser Urkunde genommene Flurkarte und der als Anlage und Bestandteil 2 zu dieser Urkunde genommene Lageplan wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt. Die Beteiligten sind sich über die örtlichen Grenzen des verkauften Teilgrundbesitzes einig. Die Vermessung wird von der Gemeinde Sonsbeck veranlasst. Die Kosten für die erstmalige Parzellierung der Gewerbegrundstücke trägt die Gemeinde Sonsbeck.

Derjenige Vertragsteil, der die Fortführungsunterlagen erhält, verpflichtet sich hiermit, den anderen Vertragsbeteiligten über die Vermessung zu informieren und den

Veränderungsnachweis einschließlich der aktuellen Flurkarte dem Notar unverzüglich zu übersenden.

Der Käufer verpflichtet sich, den Grundbesitz abzunehmen.

§ 3 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis beträgt 20,00 EUR pro Quadratmeter zuzüglich eines Ablösungsbetrages für die Gesamterschließung in Höhe von 35,00 EUR pro Quadratmeter, insgesamt somit 55,00 EUR pro Quadratmeter. Unter Zugrundelegung des oben für den verkauften Grundbesitz angegebenen Flächenmaßes von _____ qm ergibt sich hiernach ein vorläufiger Gesamtkaufpreis in Höhe von _____ EUR (in Worten: _____ Euro).

Damit ist der Grundbesitz erschließungsbeitragsfrei nach §§ 127 ff Baugesetzbuch und kanalanschlussbeitragsfrei.

Sollte sich bei der Vermessung und Katasterfortschreibung des vorgenannten Teilgrundbesitzes ein anderes Flächenmaß als das zuvor angegebene ergeben, so soll das Differenzmaß mit 55,00 EUR pro Quadratmeter zwischen den Beteiligten ausgeglichen werden, sobald die katasteramtlichen Vermessungspapiere (Veränderungsnachweis und Flurkarte) vorliegen.

Der Käufer kann innerhalb eines Monats seit Kenntnis des amtlichen Vermessungsergebnisses von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der endgültige Gesamtkaufpreis um mehr als zehn vom Hundert über dem vorläufigen Gesamtkaufpreis liegt, oder wenn der endgültige Gesamtkaufpreis den vorläufigen um mehr als zehn vom Hundert hiervon unterschreitet. Die mit diesem Kaufvertrag und seiner Rückabwicklung verbundenen Kosten trägt dann die Gemeinde Sonsbeck.

- (2) Dem Ablösungsbetrag für die Gesamterschließung in Höhe von 35,00 EUR pro Quadratmeter liegen Berechnungen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 133 Absatz 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 11 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Sonsbeck sowie des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für die Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“ zugrunde.

§ 4 Kaufpreisfälligkeit

- (1) Der vorläufige Gesamtkaufpreis in Höhe von _____ (in Worten: _____ Euro) ist innerhalb von zehn Bankarbeitstagen fällig, wenn alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung des Verkäufers, vorliegen, nicht jedoch vor dem _____ (drei Monate nach der Beurkundung). Die Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.

Der Käufer verpflichtet sich, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung unverzüglich zu beschaffen.

Die Vertragsbeteiligten verzichten einvernehmlich auf eine Fälligkeitsmitteilung durch den beurkundenden Notar. Der Notar hat auf die mit dieser Vereinbarung verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken ausdrücklich hingewiesen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Gesamtkaufpreises beim Empfangsberechtigten an.

Der Kaufpreis ist zu zahlen auf das Konto des Verkäufers IBAN DE59 3545 0000 1145 03 (BIC: WELADED1MOR) bei der Sparkasse am Niederrhein.

Der Käufer kommt mit der Zahlung des Kaufpreises ohne Mahnung in Verzug, wenn er diesen nicht fristgerecht zahlt. Bei verspäteter Zahlung ist der Kaufpreis vom Tage der Fälligkeit an mit 10 % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen hat der Käufer innerhalb von vierzehn Tagen seit der Anforderung durch den Verkäufer auf das vorgenannte Konto des Verkäufers zu zahlen.

- (2) Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des in dieser Urkunde genannten Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Dem Verkäufer kann vierzehn Tage nach Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

Mehrere Erwerber haften als Gesamtschuldner.

§ 5

Erschließungskosten

Mit der Zahlung des Kaufpreises gelten die Erschließungskosten für die erstmalige Erschließung des Kaufgrundbesitzes im Sinne des §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) als abgelöst.

Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz werden von dem Käufer getragen, soweit sie nach der erstmaligen Erschließung fällig werden. Der Verkäufer versichert, dass zu erwartende Beiträge in naher Zukunft nicht anfallen.

Es ist den Vertragsparteien bekannt, dass die übrigen Versorgungsanschlüsse (z. B. Strom, Wasser, Telefon, Gas usw.) bei den einzelnen Versorgungsträgern zu beantragen sind und die Kostenbeiträge für zu beantragende Anschlüsse vom Erwerber zu tragen sind.

§ 6

Vereinbarungen über die Nutzung des Kaufgrundbesitzes

- (1) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Kaufgrundbesitz innerhalb einer Frist von zwei Jahren - vom Tage der Vertragsunterzeichnung an gerechnet - einen Gewerbebetrieb, und zwar spezialisiert auf den Bereich _____, zu errichten und die Geschäftstätigkeit nach Abschluss der Baumaßnahme unverzüglich auf dem Kaufgrundbesitz aufzunehmen.

Umfang und Lage der Betriebsgebäude ergeben sich aus den der Gemeinde Sonsbeck eingereichten Grundriss- und Ansichtszeichnungen, Stand _____. Die Gebäude dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck von diesen Plänen nur unwesentlich abweichen, es sei denn, dass baurechtliche Bestimmungen eine solche Abweichung

erforderlich machen. Eine wesentliche Abweichung von den eingereichten Grundriss- und Ansichtszeichnungen bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck. Dies gilt auch für Betriebserweiterungen. Die Grundriss- und Ansichtszeichnungen sind den Vertragsbeteiligten vollumfänglich bekannt. Auf das Beifügen der genannten Unterlagen als Anlage zu dieser Urkunde wird nach Belehrung durch den Notar allseits verzichtet.

- (2) Eine Änderung der gewerblichen Nutzung, die von § 8 Absätze 1 und 2 der Baunutzungsverordnung NRW abweicht, bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck. Diese Verpflichtung gilt für zwanzig Jahre vom Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch an gerechnet.

Die Zustimmung zur Nutzungsänderung wird ohne Eingehung einer Rechtspflicht in Aussicht gestellt, wenn der Kaufgrundbesitz für einen Fertigungsbetrieb einer anderen Branche genutzt werden soll und dieser Betrieb keine größere Umweltbelastung verursacht als der unter Absatz 1 genannte Betrieb.

- (3) Gewerbebetriebe dienen gemäß § 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauNVO NRW) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Den Beteiligten ist bekannt, dass gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO NRW ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Errichtung eines Betriebswohngebäudes bzw. einer Betriebswohnung im Sinne des § 8 Absatz 3 BauNVO NRW bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck, wenn nicht nachfolgend eine Zustimmung bereits erteilt wurde.

Die Zustimmung für den Bau einer Betriebswohnung, die ober- oder innerhalb eines Betriebsgebäudes liegt, gilt als erteilt, wenn die Wohnung eine Wohnfläche von 140 qm gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) nicht überschreitet. Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnfläche bedarf der vorherigen Zustimmung des Rates der Gemeinde Sonsbeck. Diese Verpflichtung gilt für zwanzig Jahre vom Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch an gerechnet.

Nach Ablauf der zwanzig Jahre bedarf somit eine Überschreitung der vorgenannten Wohnfläche nicht mehr der vorherigen Zustimmung des Rates der Gemeinde Sonsbeck. Die Zustimmungsvorschrift des § 8 Absatz 3 BauNVO NRW bleibt aber auch nach Ablauf der zwanzig Jahre hiervon unberührt.

Die Zustimmung zur Errichtung eines freistehenden bzw. angebauten Betriebswohnhauses wird ohne Eingehung einer Rechtspflicht erst in Aussicht gestellt, wenn die Betriebsgebäude errichtet sind (Vorlage des Schlussabnahmescheines der Bauordnungsbehörde bzw. Fertigstellungsanzeige des Architekten) und die dem Wohnhaus zuzurechnende Grundstücksfläche einschließlich der Freifläche 600 qm nicht übersteigt und diese Fläche nicht mehr als 40 % der insgesamt nutzbaren Grundstücksfläche ausmacht.

Die Zustimmung für den Bau eines freistehenden bzw. angebauten Betriebswohnhauses wird erst erteilt, wenn der Erwerber für 40 % der Grundstücksfläche, maximal für 600 qm, einen Wertzuschlag gezahlt hat und der Betrag auf ein Konto der Gemeinde

Sonsbeck gutgeschrieben wurde. Nach heutiger Sicht beträgt der Wertzuschlag 65,00 EUR (in Worten: fünfundsechzig Euro) pro Quadratmeter. Es handelt sich um den Unterschiedsbetrag zwischen dem vom Gutachterausschuss des Kreises Wesel festgesetzten Richtwert für das Gewerbegebiet Sonsbeck und 70 % des Richtwertes für allgemeine Wohnbauflächen im Ortsteil Sonsbeck (Baugebiet Sonsbeck Nordost) nach dem Stand vom 01.01.2016. Die vorstehende Nachzahlungsverpflichtung gilt für zwanzig Jahre vom Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch an gerechnet. Nach Ablauf dieser Frist kann die Zustimmung für den Bau eines freistehenden bzw. angebauten Betriebswohnhauses auch ohne die vorstehende Nachzahlungsverpflichtung erteilt werden, und zwar im Rahmen des geltenden öffentlichen Baurechts.

Wird ein Wohnhaus ohne die vorherige Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck errichtet, kann die Gemeinde Sonsbeck den entschädigungslosen Abriss auf Kosten des Erwerbers verlangen.

- (4) Für den Fall, dass der Käufer mit den in § 6 Absätze 1 bis 3 dieser Urkunde übernommenen Verpflichtungen in Verzug gerät oder eine dieser Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung nicht erfüllen sollte oder ihr zuwiderhandelt oder einem der in den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 enthaltenen Verbote zuwiderhandelt, ist die Gemeinde Sonsbeck berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und die schulden- und lastenfreie Rückübertragung des in dieser Urkunde erworbenen Grundbesitzes zu verlangen. Dieses Recht steht der Gemeinde Sonsbeck auch hinsichtlich Teilflächen des Kaufobjektes zu, wenn die vorbezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich dieser Teilflächen vorliegen.

Dieselben Rechte stehen der Gemeinde Sonsbeck auch zu, wenn der Käufer vor vollständiger Erfüllung seiner in § 6 Absatz 1 dieser Urkunde übernommenen Bebauungsverpflichtungen

- den hier erworbenen Grundbesitz ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck ganz oder teilweise weiterveräußert, oder
 - über das Vermögen des Käufers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder
 - in das Kaufobjekt Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung) angeordnet und nicht innerhalb von zwei Monaten wieder aufgehoben werden.
- (5) Der Rücktritt ist durch eingeschriebenen Brief zu erklären, und solange möglich, wie der Rücktrittsgrund besteht. Macht die Gemeinde Sonsbeck von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, ist sie verpflichtet, dem Käufer den gemäß § 3 dieser Urkunde gezahlten Kaufpreis abzüglich 300,00 EUR (in Worten: dreihundert Euro) zu erstatten. Der Erstattungsbetrag ist nicht zu verzinsen.

Weitere Ersatzansprüche des Käufers für bereits begonnene oder fertiggestellte Betriebsgebäude sind auf den Wert beschränkt, den die Gemeinde Sonsbeck bei einer Weiterveräußerung des Grundbesitzes an einen Dritten zusätzlich zu dem vorgenannten Erstattungsbetrag erzielt. Die Gemeinde Sonsbeck wird sich dabei bemühen, mindestens den Verkehrswert der gewerblichen Anlagen zu erlösen. Die Gemeinde Sonsbeck ist berechtigt, ein Wertgutachten von einem unabhängigen vereidigten Sachverständigen

einzuholen und den dort ermittelten Wert zugrunde zu legen. Nach Ablauf eines Jahres kann die Gemeinde Sonsbeck zu jedem Preis verkaufen, wenn der ermittelte Wert nicht erzielt werden konnte. Die Kosten des Verkaufs und des Wertgutachtens gehen zu Lasten des Käufers aus dieser Urkunde.

Die Ersatzleistung ist fällig, sobald die Gemeinde Sonsbeck das Grundstück weiterveräußert und den durch die bereits erbrachten Bauleistungen eingetretenen Wertzuwachs erzielt hat. Jeder weitere Anspruch wegen der vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen - egal aus welchem Rechtsgrund - ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Dem Käufer steht jedoch ein Wegnahmerecht für die durch ihn erfolgten baulichen oder sonstigen Anlagen zu, und zwar bis drei Tage nach Zugang der Mitteilung über die erfolgte Eigentumsumschreibung auf die Gemeinde Sonsbeck im Grundbuch durch das Amtsgericht Rheinberg.

Die mit dem Rücktritt und der Rückabwicklung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers aus dieser Urkunde.

- (6) Der bedingte Anspruch der Gemeinde Sonsbeck auf Rückübertragung ist durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern.

Die Beteiligten bewilligen demgemäß zu Lasten des erworbenen Grundbesitzes und zugunsten der Gemeinde Sonsbeck die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch.

Diese Rückauflassungsvormerkung soll gleichzeitig mit dem Eigentumswechsel in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Gemeinde Sonsbeck ist verpflichtet, die Löschung der Vormerkung auf Anforderung zu bewilligen, wenn der Käufer die gemäß § 6 Absatz 1, 2 und 3 dieser Urkunde übernommenen Verpflichtungen vollständig erfüllt hat bzw. im Rahmen der unter den Absätzen 1 bis 3 genannten Fristen kein Rücktrittsgrund eingetreten ist. Die mit der Löschung verbundenen Kosten trägt der Käufer.

- (7) Die Gemeinde Sonsbeck verpflichtet sich, Grundpfandrechten den Vorrang vor der für die Gemeinde Sonsbeck einzutragenden Rückauflassungsvormerkung einzuräumen, wenn sichergestellt ist, dass die Darlehensbeträge zur Herstellung des Betriebes und der Betriebsstätte verwendet werden.

Die Gemeinde Sonsbeck weist darauf hin, dass eine Eintragung von Grundpfandrechten erst nach erfolgter Eigentumsumschreibung in das Grundbuch erfolgen kann.

- (8) Eine katastermäßige Teilung des Kaufgrundbesitzes nach Abschluss des heutigen Kaufvertrages bedarf unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Genehmigungsfähigkeit der vorherigen Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck.

§ 7

Weitere Vereinbarungen

- (1) Das Kaufobjekt wird im gegenwärtigen Zustand übertragen, ohne Haftung für erkennbare oder verborgene Sachmängel und ohne Garantie für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels sind

deshalb ausgeschlossen. Dies gilt nicht für in dieser Urkunde enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien sowie für Fälle des Vorsatzes oder der Arglist. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel und Altlasten nicht bekannt sind. Die Beweislast dafür, dass eine Altlast besteht und aus der Zeit vor heute stammt, trägt der Käufer. Von dem Haftungsausschluss ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich (§ 309 BGB). Der Käufer hat das Kaufobjekt vor der Beurkundung besichtigt. Der Käufer bestätigt, dass der Verkäufer ihm außerhalb dieser Urkunde keine Angaben oder Garantien zur Beschaffenheit des Kaufgrundbesitzes gemacht hat.

Sollte der vorstehende Haftungsausschluss unwirksam sein, so soll der gesetzlich weitestgehende Haftungsausschluss gelten, hilfsweise sind die Parteien verpflichtet, den gesetzlich weitestgehenden Haftungsausschluss zu vereinbaren.

- (2) Im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen sowie Baulasten werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer jedoch nicht bekannt. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz auf den Käufer frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben zu übertragen. Solange diese Lastenfreistellung nicht sichergestellt ist, kann der Käufer die Zahlung des Kaufpreises verweigern.

- (3) Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Rechte und Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Wirkung zum Tage des Vertragsabschlusses, und zwar unabhängig von der noch nicht erfolgten Kaufpreiszahlung.

Der Notar hat die Vertragsbeteiligten über die mit dieser Vereinbarung verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen und Risiken ausführlich belehrt.

- (4) **Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Kaufpreis gezahlt wurde und die Arbeiten zur Ersterschließung (Kanal und Baustraße) abgeschlossen sind.**

- (5) Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Der Verkäufer haftet dafür, dass kein Miet- oder Pachtverhältnis besteht und alle beendeten Miet- oder Untermietverhältnisse bzw. Pacht- oder Unterpachtverhältnisse vollständig abgewickelt sind.

- (6) Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgrundbesitz auf eigene Kosten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Mindestanforderungen an eine ausreichende Eingrünung ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. aus den textlichen Festsetzungen (insbesondere Ziffer 3 - Pflanzgebot -) zum Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“.

Die auf dem Grundstück anfallenden Regenwassermengen sind gemäß Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“ - soweit sie keinem besonderen Verunreinigungsrisiko ausgesetzt sind - örtlich zu versickern (z. B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Dabei ist vorrangig eine großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone vorzunehmen. Bei geringfügigem Verschmutzungsgrad ist das von notwendigerweise befestigten Betriebsflächen abfließende Wasser (eventuell über eine geeignete Vorbehandlung) ebenfalls einer Flächenversickerung zuzuführen. Dies gilt insbesondere für nicht überdachte Lagerbereiche, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Die notwendigen Einzelmaßnahmen sind mit der jeweils zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Etwaige Genehmigungserfordernisse bleiben unberührt. Alle übrigen Abwässer sind in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind dem Erwerber bekannt.

- (7) Im Bereich der „mittelalterlichen Landwehr“ sind gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“ die Vorgaben aus der Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22.09.2015 zu beachten.
- (8) Über das Bebauungsplangebiet Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“ liegt das „Baugrundgutachten“ des Geotechnischen Büros Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner, Krefeld, vom 10.02.2016 vor.

Der Baugrund befindet sich danach im Grundwassereinflussbereich. Die Bauherren verpflichten sich, bei sämtlichen Gründungs- und Auffüllungsarbeiten ein zulässiges Material in Abstimmung mit dem Kreis Wesel als untere Wasserbehörde in den Untergrund einzubringen.

- (9) Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtskosten einschließlich der Kosten und Gebühren der erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen und Erklärungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Etwaige mit der Freistellung des erworbenen Grundbesitzes von nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen verbundene Kosten trägt der Verkäufer.

§ 8

Auflassung, Eigentumsumschreibung

- (1) Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht.

Sie bewilligen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

- (2) Die Beteiligten stimmen der Löschung aller Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches rein vorsorglich zu und bewilligen die Löschung auch, soweit sie selbst berechtigt sind, auch an etwaigen Mithaftstellen.
- (3) Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn ihm die Zahlung des Gesamtkaufpreises nebst eventuellen Zinsen nachgewiesen oder die Zahlung sichergestellt ist. Vorher soll er keine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde aushändigen.

§ 9

Weiterveräußerung an Dritte

Auch nach Erfüllung der Verpflichtung gemäß § 6 Absatz 1 des Kaufvertrages bedarf eine Weiterveräußerung des Kaufgrundbesitzes oder von Teilen des Kaufgrundbesitzes innerhalb von zwanzig Jahren ab dem Tage der Eigentumsumschreibung der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Sonsbeck. Die Zustimmung zur Weiterveräußerung wird erteilt, wenn gewährleistet ist, dass eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 Absatz 1 und 2 der Baunutzungsverordnung erfolgt und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere die gemäß § 6 Absatz 6 dieses Vertrages im Grundbuch einzutragende Rückauflassungsvormerkung zur Sicherung des (bedingten) Anspruches der Gemeinde Sonsbeck auf Rückübertragung und die diesem Anspruch zugrundeliegenden Verpflichtungen des Käufers bzw. Verbote des Verkäufers gegenüber dem Käufer vom Drittkäufer übernommen werden.

Die Vertragsbeteiligten verzichten einvernehmlich auf eine dingliche Absicherung des vorgenannten Rechts. Der Notar hat die Vertragsbeteiligten ausführlich über die damit verbundenen rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken hingewiesen.

§ 10

Grundbucheklärungen

- (1) Die Vertragsbeteiligten bewilligen und der Käufer beantragt zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung zu Lasten des hier verkauften Grundbesitzes die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Die Vertragsbeteiligten weisen den beurkundenden Notar jedoch an, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung nur auf besondere schriftliche Anweisung wenigstens einer der Vertragsbeteiligten zu stellen. Das Recht des Notars auf Antragstellung bleibt hiervon unberührt.

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

- (2) Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

§ 11 Genehmigungen und Zustimmungen

Genehmigungen und Zustimmungen zu dieser Urkunde bleiben vorbehalten und werden allen Vertragsbeteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar. Der Notar soll diese Genehmigungen und Zustimmungen herbeiführen.

§ 12 Hinweise

- (1) Alle Vertragsvereinbarungen sind beurkundungspflichtig. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.
- (2) Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch über; bis dahin können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden; vor der Eigentumsumschreibung müssen alle erforderlichen Genehmigungen und die Grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
- (3) Der Steuerbehörde gegenüber haften Verkäufer und Käufer für die den Grundbesitz treffenden Steuern und die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner insoweit, als die Steuergesetze es vorschreiben. Auch für die Gerichts- und Notargebühren haften Verkäufer und Käufer als Gesamtschuldner nach den Vorschriften des Gerichts- und Notarkostengesetzes.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Sonsbeck.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vereinbarungen in dieser Urkunde aus rechtlichen und/oder tatsächlichen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen voll wirksam; die Beteiligten sind verpflichtet, im Rahmen des rechtlich Möglichen diejenigen Regelungen zu treffen, die dem Gewünschten und Gewollten so nahe wie möglich kommen, hilfsweise gelten die gesetzlichen Regeln.

§ 15 Vollmacht

Vorsorglich bevollmächtigen die Beteiligten, und zwar jederzeit widerruflich, den beurkundenden Notar bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt sowie die Notarfachangestellten

- Tim Admiral,
- Nils Janßen,
- Karola Kamperdick-Voß,
- Claudia Kahles,
- Pia Engenhorst,

alle dienstansässig in Xanten, Karthaus 4 - 6, jeden für sich und von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit, alles zu erklären und zu veranlassen, was dem Vollzug dieser Urkunde dient, insbesondere diese Urkunde zu ergänzen oder zu berichtigen.

Einen der Vollmacht entsprechenden Auftrag übernimmt jeder Bevollmächtigte ausschließlich durch deren Gebrauch. Er wird dabei durch die Beteiligten, soweit zulässig, von jeder Haftung freigestellt. Die Vollmacht soll durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschen.

Diese Niederschrift wurde von dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von diesem genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Gewerbegebiet-Sonsbeck Nr. 36 Peterskaul-KAUFVERTRAGSBEDINGUNGEN-Stand 21.07.2017

Nachrichtlich:

In § 6 als Absatz 9 aufzunehmende ergänzende vertragliche Vereinbarung für den Käufer des im Aufteilungsplan vom 09.02.2017 zum Bebauungsplangebiet Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“ mit der **Ziffer 5** gekennzeichneten Gewerbegrundstückes:

- (9) Der Käufer verpflichtet sich, die im Aufteilungsplan vom 09.02.2017 zum Bebauungsplangebiet Sonsbeck Nr. 36 „Peterskaul“ im Grenzbereich zum Nachbargrundstück Gemarkung Sonsbeck, Flur 4, Flurstück 354, befindliche und gekennzeichnete Überbauung mit einer Terrassenmauer (L-Steine) auf einer Länge von ca. 9,6 m und einer Breite von ca. 0,15 m unentgeltlich zu dulden. Diese Verpflichtung ist auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Auf die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch wird verzichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Sonsbeck, Flur 4, Flurstück 354, verpflichtet sind, bei einem Rückbau der Terrassenmauer und der Errichtung einer neuen Grenzeinfriedung die tatsächliche Grundstücksgrenze zu beachten.