

Urkunden-Rolle Nr. /2009

Verhandelt

am 2009.

vor mir

Notar

**Dr. jur. Heinz Behrends**

mit dem Amtssitz in Jever

erschieden:

- 1) für die Stadt Jever, Rathaus, Am Kirchplatz 11, 26441 Jever, diese vertreten durch die Bürgermeisterin, Frau Angela Dankwardt,
- 2) Herr Dr. rer.pol. Karl-Friedrich Harms, geb. am 7.2.1950, geschäftsansässig Am Bullhamm 39, 26441 Jever,

beide dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinn des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Sodann wurde erklärt:

Wir schließen folgenden

**städtebaulichen Vertrag**  
**mit Übertragung von**  
**Grundbesitz**  
**und**  
**Teilungserklärung mit Rückübertragungsverpflichtung**

Arbeitstitel für die Gesamtanlage:

- St. Annen-Höfe,
- St. Annen-Hof,
- Annenhöfe,
- Lindenhof,
- Lindenhöfe.

**I.**

**Städtebauliche Vereinbarung**

§ 1 Präambel

Herr Dr. Karl Harms, nachfolgend auch „Investor“ genannt, beabsichtigt Grundstücke in Jever nach Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Altstadtquartier St.-Annenstraße/Große Wasserfortstraße“ zu bebauen und zu nutzen.

Bestandteil des Vorhabens sind ein ebenerdiger Parkhof, eine Tiefgarage, ein SB-Markt mit einer angrenzenden Shop-Zone, Einrichtungen für betreutes Wohnen und sonstige Wohnungen und gewerbliche Einheiten in einem ersten Bauabschnitt.

In einem zweiten Bauabschnitt soll ein Hotel errichtet und betrieben werden, wenn hierfür ein Investor gefunden und die erforderlichen Grunderwerbsbemühungen erfolgreich abgeschlossen werden können.

Die Stadt fördert den ersten Bauabschnitt des Vorhabens mit zweckgebundenen Zuschüssen, dem Verkauf von jetzt stadteigenen Grundstücken an den Investor und dem Erhalt von KFZ-Einstellplätzen als Sondereigentum gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 WEG.

Das Vorhaben soll mit seinem ersten Bauabschnitt bis zum 31.12.2011 fertiggestellt sein.

Der zeitliche Einhalt hängt davon ab, dass zeitnah die für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke, einschließlich der Teilflächen von Dritten, uneingeschränkt zur Verfügung stehen und der lastenfreie Erwerb gesichert ist.

***Die Vorhabenfertigstellung erfordert vom Beginn der Bauarbeiten bis zur Fertigstellung einen Zeitraum von zwei Jahren.***

Dieser Vertrag regelt die Grundlagen der Projektziele, der Projektdurchführung und die hierzu eingegangenen Verpflichtungen.

## § 2 Realisierungsverpflichtung

Die Stadt fördert das Vorhaben des Investors aus städtebaulichen Gründen. Der Verkauf städtischer Grundstücke und die Gewährung städtischer Zuschüsse erfolgen in der Erwartung, dass der erste Bauabschnitt in allen Teilen realisiert wird.

Der Investor ist verpflichtet, vor Baubeginn den Nachweis durch eine entsprechende schriftliche Erklärung einer deutschen Bank oder Sparkasse zu erbringen, dass die Finanzierung des ersten Bauabschnitts gesichert ist.

***Der Investor erklärt, dass für den Lebensmittelmarkt ein Mietvertrag über 15 Jahre Laufzeit und das betreute Wohnen ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen wird.***

### § 3 Verkauf von Grundstücken durch die Stadt

Die Stadt verkauft die Flurstücke 790/3, 1831/792, 1916/793, 1917/794, 795 und eine Teilfläche von ca. 30 qm aus dem Straßenareal Flurstück 2777/794, sämtlich Flur 7 Gemarkung Jever an den Investor mit der Maßgabe, bis zum 31.12.2011 die vorhandenen Baulichkeiten auf diesen Grundstücken abzureißen und diese Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen und zu nutzen.

***Der Verkauf erfolgt miet-, pacht- und lastenfrei.***

***Der Kaufpreis beträgt 400.000 € und ist mit dem Zuschuss für die Tiefgarage zu verrechnen.***

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, dies gilt insbesondere auch für Bodenverunreinigungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz.

Die Kosten des Verkaufs und seiner Durchführung tragen Stadt und Investor zu gleichen Teilen.

Der Investor wird im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Vorhabens Finanzierungsmittel in Anspruch nehmen, die grundbuchlich erstrangig zu sichern sind. Die Stadt verpflichtet sich, an der rangrichtigen Eintragung solcher Rechte formgerecht mitzuwirken, unter der Voraussetzung, dass der Gläubiger des Investors schriftlich gegenüber der Stadt erklärt, dass die Valutierung der Grundpfandrechte ausschließlich der Finanzierung des Vorhabens erfolgt.

#### § 4 Zuschuss der Stadt zum Bau der Tiefgarage

Für den Bau der Tiefgarage zahlt die Stadt an den Investor einen Zuschuss in Höhe von 1,4 Millionen €. Der Zuschuss ist nach Verrechnung mit dem für die Grundstücke zu zahlenden Kaufpreis in Höhe von 400.000 € in folgenden Raten auszuführen:

- **200.000 € bei Beginn der Rohbauarbeiten der Tiefgarage,**
- **300.000 € bei Abschluss der Rohbauarbeiten der Tiefgarage,**
- **400.000 € bei Fertigstellung der Tiefgarage einschließlich aller technischen Systeme (mit Ausnahme des Fahrstuhls in der Tiefgarage), Übergabe und Abnahme von 30 markierten Einstellplätzen an die Stadt, Begründung des Sondereigentums zu Gunsten der Stadt und Verkehrsfreigabe der Tiefgarage,**
- **100.000 € bei Fertigstellung des 1. Bauabschnitts.**

Die Stadt ist berechtigt, den Bauzuschuss zurückzufordern, falls die Verpflichtung zur Herstellung des Vorhabens einschließlich der Fertigstellung der Tiefgarage und zur Übergabe der 30 Einstellplätze an die Stadt nicht erfüllt wird.

**Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben nicht bis zum 31.12.2011 einschließlich einer etwaigen Verlängerung der Ausführungsfrist aufgrund von Erschwernissen, die der Investor nicht zu vertreten hat, fertiggestellt wird. Nicht zur Fertigstellung gehört die mängelfreie Ausführung des der Stadt zu übertragenden Sondereigentums, soweit dessen Benutzbarkeit durch Mängel der Ausführung nicht in Frage gestellt wird.**

**Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs stellt der Investor der Stadt eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.575.000 € einer deutschen Bank oder Sparkasse.**

**Die Bürgschaft ist anteilig entsprechend den Leistungen der Stadt zur Verfügung zu stellen, d.h. mit der Übertragung der Grundstücke über 400.000 €, bei Beginn der Rohbauarbeiten der Tiefgarage 200.000 €, 300.000 € bei Abschluss der Rohbauarbeiten, 400.000 € bei Fertigstellung der Tiefgarage einschließlich aller technischen Systeme (mit Ausnahme des Fahrstuhls in der Tiefgarage), Übergabe und Abnahme von 30 markierten Einstellplätzen an die Stadt, Begründung des Sondereigentums zu Gunsten der Stadt und Verkehrsfreigabe der Tiefgarage, 116.000 € bzw. 159.000 € bei Zahlung gemäß § 7.**

Die Stadt ist verpflichtet, die Bürgschaft nach Erfüllung des § 2 zurückzugeben.

Die Zahlungen über 116.000 € und 159.000 €, mithin 275.000 € sind fällig bei Rückbau des Objekts St.-Annenstr. 17 und Lindenbaumstraße 5 (§ 7).

#### § 5 Ausführung des Vorhabens

1.

Die Ausführung des gesamten Vorhabens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, architektonischen Gestaltung, Materialwahl erfolgt nach Maßgabe der

Entwurfsplanung und Baubeschreibung, die diesem Vertrag als Anlage, damit Bestandteil der Vereinbarungen, beigelegt ist.

Für den Fall, dass der Investor grundlegende Veränderungen hiervon beabsichtigt, bedürfen diese der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt.

**Grundlegend sind diejenigen Veränderungen, mit denen die Art der baulichen Nutzung gegenüber der Ursprungsplanung und der Geschäftsgrundlage dieses Vertrages wesentlich verändert wird, und Veränderungen der äußeren**

**Gestaltung, soweit diese Veränderungen besondere städtebauliche Wirkung entfalten.**

Die Stadt darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

2.

Die Ausführung des Vorhabens hat der Investor an leistungsfähige Firmen des Bauhandwerks und des Ausbaugewerbes zu vergeben. Dabei sind die für die Stadt gültigen Bestimmungen des Vergaberechts entsprechend anzuwenden.

#### § 6 Übertragung von 30 Einstellplätzen der Tiefgarage

1.

Der Investor verschafft der Stadt das Sondereigentum an 30 zusammenliegenden Einstellplätzen in der Tiefgarage, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Grundstück nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Der Investor wird für das Grundstück, auf dem die Tiefgarage errichtet werden wird, eine Teilungserklärung gemäß §§ 3 oder 8 WEG aufstellen, deren Inhalt mit der Stadt abzustimmen ist. Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und, soweit das WEG keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des BGB mit der Maßgabe, dass jede Beschränkung der Nutzbarkeit der Tiefgarage der Zustimmung der Stadt bedarf, es sei denn, die Stadt und der Investor einigen sich in dem Vertrag über die vertragliche Einräumung des Sondereigentums über abweichende Regelungen.

2.

***Mit der Verschaffung des Sondereigentums leistet der Investor Gewähr für Anzahl, Güte und Beschaffenheit der Einstellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten und der zugeordneten Gebäudetechnik nach den gesetzlichen Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik und den gesonderten Vereinbarungen.***

**3. Zur Absicherung etwaiger Gewährleistungsansprüche der Stadt stellt der Investor der Stadt eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe von 83.750 € zur Verfügung.**

Diese Bürgschaft sichert Ansprüche der Stadt gegen den Investor hinsichtlich der Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, soweit sich diese Mängel auf die Beschaffenheit der Tiefgarage (städtischer Anteil) einschließlich des Zubehörs beziehen.

4.

Hinsichtlich der Rückgabe der Bürgschaft gilt § 17 Nr. 8 VOB/B entsprechend.

#### § 7 Weitere Zuschüsse

1.

Die Stadt zahlt dem Investor einen Zuschuss für den Ankauf des Grundstücks Lindenbaumstraße 5 in Höhe von 116.000 € und einen Zuschuss zu den Kosten des Rückbaus des Gebäudes auf dem Grundstück St. Annen-Straße 17 in Höhe von 159.000 €.

Hierbei handelt es sich jeweils um einen Festbetrag. Die Beträge sind nicht umsatzsteuerbar.

§ 4 gilt entsprechend.

2.

**Die von der Stadt gegebenenfalls zu leistenden Aufwendungen für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses im Gebäude St.-Annenstr. 11 trägt allein die Stadt.**

## § 8 Untersuchungskosten

Im Zug der Baumaßnahmen ist eine archäologische Untersuchung des Baugrundes erforderlich, deren Zeitpunkt, Art und Umfang von der Unteren Denkmalsbehörde angeordnet werden.

Die Stadt trägt die notwendigen Kosten der Untersuchung und der gegebenenfalls zu veranlassenden Maßnahmen. Diese müssen bei Übergabe abgeschlossen sein.

## § 9 Rechtsnachfolge

Der Investor ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Übertragung auf einen Rechtsnachfolger bedarf der Zustimmung der Stadt, diese darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

## § 10 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1.

Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, Nebenabreden bestehen nicht.

2.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## II. Kaufvertrag

In Erfüllung der Grundlagenvereinbarung gemäß Ziffer I wird vereinbart:

1.

Die Stadt Jever ist eingetragene Eigentümerin der folgenden Grundbesitze:

a.

Grundbuch von Jever  
Blatt 4548  
Gemarkung Jever  
Flur 7  
Flurstück 790/3  
groß 480 qm  
St.-Annenstr. 9

b.

Grundbuch von Jever  
Blatt 8512  
Gemarkung Jever  
Flur 7  
Flurstück 1831/792  
groß 367 qm  
St.-Annenstr. 11

c.

Grundbuch von Jever  
Blatt 10373  
Gemarkung Jever  
Flur 7  
Flurstück 1916/793  
groß 107 qm  
St. Annenstraße  
Flurstück 795  
groß 175 qm  
Lindenbaumstraße  
Flurstück 1917/794  
groß 332 qm  
St. Annenstraße

d.  
ohne Grundbuch  
Gemarkung Jever  
Flur 7  
Flurstück 2777/794  
groß qm  
Lindenbaumstraße Straßenfläche

2.

Die Grundbücher weisen aufgrund erfolgter Grundbucheinsicht folgende Belastungen aus:

a.  
Blatt 4548

Abt. II keine

Abt. III keine

b.  
Blatt 8512

Abt. II Nr. 1 Goldmarkrecht für die Witwe Gesine Zehelin

Abt. III keine

c.  
Blatt 10373

Abt. II Nr. 1 nur lastend auf dem Flurstück 1916/793  
Vormerkung für die Erben F.C.G. Müller

Abt. III keine

d.  
ungebucht Straßenareal  
Gemarkung Jever  
Flur 7  
Flurstück 2777/794  
groß 306 qm

Rechte in Abt. II und III werden nicht übernommen.

Die Stadt Jever steht dafür ein, dass sie unverzüglich die formgerechte Löschung bezüglich der beiden Rechte in Abt. II betreibt.

3.

Das Baulastenverzeichnis des Landkreises Friesland ist vom Notar nicht eingesehen worden. Etwaige Baulasten werden übernommen.

Eine telefonische Nachfrage des Notars wird ohne Gewähr vorgetragen dahin, dass Baulasten im entsprechenden Verzeichnis zu Lasten sämtlicher vorbezeichneten Flurstücke nicht eingetragen sind.

## § 2 Verkauf

Die Stadt Jever, nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt verkauft dem Erschienenen zu 2), nachstehend auch „Käufer“ genannt, lastenfrei den in § 1 genannten Grundbesitz mit den darauf befindlichen Baulichkeiten mit allen wesentlichen Bestandteilen und Zubehör und vom Straßenareal Flurstück 2777/794 der Flur 7 Gemarkung Jever eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 30 qm.

## § 3 Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis beträgt pauschal

**400.000 €,**

i.W. vierhunderttausend Euro.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises der Verkäuferin

gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Der Verkäuferin kann nach Mitteilung der Fälligkeit jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, ohne dass dies weiterer Nachweise bedürfen soll.

2.

Der Kaufpreis ist fällig, sobald folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen vorliegen, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung,
- b. die Löschung der übernommenen Belastungen in den Grundbüchern vollzogen ist,
- c. die Stadt Jever dem Käufer schriftlich mitgeteilt hat, dass das Mietverhältnis „Spielhalle“ aufgehoben ist und die Räumung erfolgt ist.

3.

Der Kaufpreis ist nach Maßgabe der Grundlagenvereinbarung gemäß Ziffer I zu verrechnen.

4.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst dann zu veranlassen, wenn ihm nachgewiesen ist, dass der Käufer der Stadt die Bürgschaft nach Maßgabe der Grundlagenvereinbarung übergeben hat.

Vorher soll er dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthält.

#### § 4 Besitzübergang

1.

Das Kaufobjekt wird, geräumt und nach abgeschlossener Bodenuntersuchung übergeben mit Fälligkeit des Kaufpreises.

Am Tag der Besitzübergabe gehen Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahren und die das Eigentum betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

Seitens der Verkäuferin über den Tag der Übergabe hinaus bezahlte Lasten sind ihr auf Anforderung zu erstatten; Versicherungsbeiträge jedoch nur insoweit, als der Käufer Versicherungen übernimmt bzw. nicht von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht.

2.

Der Vertragsgegenstand ist derzeit hinsichtlich des Objekts St.-Annen-Str. 11 im Untergeschoss vermietet. Der Notar hat nach § 566 BGB belehrt.

Die Verkäuferin steht für Mietfreiheit ein.

## § 5 Weitere Vereinbarungen

1.

Die Verkäuferin schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstands.

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand werden hiermit ausgeschlossen. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.

2.

Die Kosten der Lastenfreimachung trägt die Verkäuferin.

3.

Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung bezüglich des Abschnitts II dieser Vereinbarung sonst verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, eingeschlossen auch die Kosten des Zuerwerbs von Grundstücken Dritter. Auch die Vermessungskosten für die Teilfläche Straßenareal trägt der Käufer.

4.

Erschließungs- und Abwasserbeiträge sind nach dem Ausbauzustand bei Vertragsabschluss sämtlich veranlagt und bezahlt.

5.

Die Vertragsteile haften für die durch diesen Vertrag ausgelösten Kosten und Steuern als Gesamtschuldner.

#### § 6 Auflassungen/Vormerkung/Grundbucheinträge/Vollmacht

1.

Die Stadt Jever beantragt zunächst,

das Flurstück 2777/794 der Flur Gemarkung Jever zu buchen und hierfür ein neues Grundbuchblatt anzulegen.

2.

Die Erschienenen erklärten die

A u f l a s s u n g

dahingehend, dass sie einig sind, dass das Eigentum an den in § 1 genannten Grundbesitzen a - c auf den Käufer übergeht.

Sie sind einig, dass auch das Eigentum an einer Teilfläche von ca. 30 qm am Flurstück 2777/794 der Flur 7 Gemarkung Jever auf den Käufer übergeht.

Sie bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumswechsel in die Grundbücher.

Die in diesem Vertrag genannten Notarfachangestellten, je einzeln, sind befugt, Identitätserklärungen abzugeben.

Sämtliche Flurstücke sind bei Blatt 4548 unter einer lfd. Nummer im Bestandsverzeichnis auszuweisen, die entsprechende Übertragung wird beantragt, nach Vollzug die anderen Grundbücher zu schließen, soweit kein Bestand mehr verbleibt.

3.

Der Notar hat die Erschienenen darauf hingewiesen, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung in den Grundbüchern übergeht und vorher alle erforderlichen Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen müssen, ferner müssen alle Kosten bezahlt sein.

4.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung können Vormerkungen in die Grundbücher eingetragen werden, mit Ausnahme des derzeit noch nicht gebuchten Grundbesitzes.

Die Erschienenen verzichteten nach Belehrung auf diese Sicherungsmittel.

5.

Die Vertragsparteien beantragen

die Löschung aller in Abt. II und III der Grundbücher nicht  
übernommenen Rechte, auch soweit sie selbst berechtigt sind.

6.

Die Erschienenen bevollmächtigen die Notarfachangestellten

- Helga Rohde, Elke Bruns und Angelika Spathmann,

sämtlich Lindenallee 18, 26441 Jever, und zwar jede einzeln, unter Befreiung von  
den Beschränkungen des § 181 BGB, alles zu tun, was zur Eigentumsumschreibung  
auf den Käufer materiell- und formalrechtlich noch erforderlich oder zweckmäßig ist.  
Die Vollmacht ist nur ausübbar vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich  
bestellten Vertreter.

Die Vollmacht soll durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschen.

7.

Der Notar wird mit dem Vollzug des Vertrags beauftragt.

In diesem Zusammenhang ist er insbesondere ermächtigt und beauftragt, alle zu  
dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen zu beantragen und für die Parteien  
in Empfang zu nehmen. Alle Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang  
beim Notar.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt  
zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Erschienenen  
bevollmächtigen den Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem

Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, soweit dies verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte.

## § 7 Genehmigungen/Hinweise

1.

Steuerliche Ratschläge sind vom Notar nicht erteilt worden.

Im Zusammenhang mit den von der Stadt zu leistenden Zuschüssen pp. hat der Notar vorsorglich auf grunderwerbsteuerliche Tatbestände hingewiesen, auch auf die Prüfung, ob Vertragsbestandteile umsatzsteuerbar sind.

Die Vertragsteile versichern, vor Vertragsschluss steuerberaterlichen Rat eingeholt zu haben.

2.

Der Notar hat auf die erforderlichen gerichtlichen und behördlichen Genehmigungen hingewiesen.

Einer Verzichtserklärung der Stadt bedarf es nicht. Sie ist selbst Vertragspartnerin.

3.

Der Notar soll alle Genehmigungen herbeiführen, die mit dem Eingang bei ihm wirksam werden.

4.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind. Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde können zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen.

5.

Die Stadt Jever erklärt gemäß § 4 der Verordnung vom 26.6.1997 über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden und Landkreise

(Nds. GVBl. Nr. 13/1997), dass bestehende Anzeigepflichten und das Verfahren nach § 3 beachtet worden sind.

## § 8 Kaufpreisfinanzierung/Belastungsvollmacht

Der Käufer finanziert. Hierfür gilt folgendes:

1.

Die Verkäuferin ist damit einverstanden, dass der Kaufgegenstand durch den Käufer auch bereits vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe und zu beliebigen Bedingungen belastet wird.

2.

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer, befreit von den gesetzlichen Beschränkungen des § 181 BGB, Grundschulden vor dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen und dabei in Ansehung der Grundpfandrechte den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die Vollmacht bezieht sich zusätzlich darauf, Zweckverwendungserklärungen außerhalb dieser Urkunde namens der Verkäuferin abzugeben.

Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die nachfolgende Sicherungsvereinbarung enthalten ist:

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit verwerten und/ oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuem Sicherungsgeber.

3.

Die Vollmacht ist insoweit eingeschränkt, als die Verkäuferin keine persönliche Haftung gegenüber der Gläubigerin übernimmt, keinerlei Kosten, und die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich – durch Verrechnung nach Maßgabe der Vereinbarungen gemäß Abschnitt I dieses Vertrags - dienen.

4.

Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

6.

Der Käufer tritt bereits jetzt seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreises an die Verkäuferin ab. Diese nimmt die Abtretung an. Die Verkäuferin und der Käufer weisen die Gläubigerin unwiderruflich an, die Zahlungen ausschließlich auf das genannte Konto der Verkäufer bzw. das Konto des Grundpfandrechtsgläubigers zu leisten.

### III. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

#### § 1 Vorbemerkung

Nach Vorlage der Baugenehmigung und unter Beachtung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird Dr. Karl Friedrich Harms eine Teilungserklärung zu notariellem Protokoll erklären.

Die Stadt Jever als zukünftige Miteigentümerin des Sondereigentums an einem Tiefgaragenanteil und Dr. Harms vereinbaren verbindlich, dass die Teilungserklärung u.a. die nachfolgenden Bestimmungen enthalten muss.

#### § 2 Teilung

1.

Der Eigentümer teilt gemäß § 3 WEG das Eigentum am Grundbesitz in verschiedene Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen gewerblichen Einheit bzw. einer Wohneinheit bzw. an KFZ-Einstellplätzen, bei letzteren teilweise auch als Sondernutzungsrecht, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verbunden ist.

2.

Die Teilung erfolgt:

.....

u.a.

in einen Miteigentumsanteil von 000,000/10.000  
am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den KFZ-Einstellplätzen  
Nr. .... (30 Stck.) in der Tiefgarage.

10.000/10.000

Der Miteigentumsanteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohn/und Nutzflächen zueinander genommen, wobei die Flächen für die Rampe/Zu- und Abfahrtsflächen im Verhältnis der Zahl der gesamten KFZ-Einstellplätze in der Tiefgarage einbezogen wird.

3.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan des Landkreises Friesland.

Die in diesem Vertrag genannten Bevollmächtigten sind vorsorglich befugt, die Identitätserklärung dazu abzugeben.

### § 3 Gemeinschaftsordnung (GO)

1.

Die Teileinheit Sondereigentum Stadt Jever ist nutzbar zu allen öffentlich-rechtlich, insbesondere baunutzungsrechtlich gestatteten Zwecken.

2.

An den 30 KFZ-Einstellplätzen besteht Sondereigentum. Die Sondereigentümerin hat das ausschließliche Nutzungsrecht an den ihr zugewiesenen Stellplätzen, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.

Unzulässig ist die Nutzung als Stellplatz für Wohnwagen, Liebhaber – oder Schrottautos oder als Lager für sonstige Zwecke.

3.

An den übrigen KFZ-Einstellplätzen werden Sondernutzungsrechte begründet zugunsten des Eigentümers, dem dieses Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.

4.

Dem Sondernutzungsberechtigten eines KFZ-Einstellplatzes obliegt die auch die Unterhaltungspflicht, die über den Hausmeister erfüllt wird. Dieses Recht ist dem Hausmeister von der Sondereigentümerin Stadt Jever nicht übertragen.

5.

Die Zuordnung des Sondereigentums an den KFZ-Einstellplätzen mit den Nummern .....an die Teileigentümerin Stadt Jever ist verbindlich und für die weiteren Miteigentümer nicht abänderbar.

6.

Die Stadt Jever als Miteigentümerin ist ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer berechtigt, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, im räumlichen Bereich und unmittelbaren Umfeld (ausgenommen Rampe, Zu- und Abfahrt) ihrer Einheit vorzunehmen, die zur Herstellung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Einheit notwendig sind und keine nachteiligen Auswirkungen in statischer, brandschutzrechtlicher und schallschutzmäßiger Art haben.

Im Fall der Bewirtschaftung ist es ausschließlich Sache der Stadt, die hierfür erforderlichen technischen Vorrichtungen zu schaffen und organisatorische Einrichtungen zur kostenfreien (Mit-) Benutzung) durch die übrigen Teil- und Wohnungseigentümer der Tiefgarage. Die Nutzung ist Tag und Nacht sicherzustellen.

7.

Weil die Tiefgarage teilweise als öffentliches Parkhaus betrieben wird und der ganz überwiegende Teil der KFZ-Einstellplätze in die übrige Teil- und Wohnungseigentümergeinschaft eingebunden ist, haben nur die Eigentümer der Tiefgaragengemeinschaft die auf die Tiefgarage entfallenden gemeinschaftlichen Kosten zu tragen, unter sich nach der Anzahl der KFZ-Einstellplätze zu verteilen.

Hierzu gehören auch z.B. Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung der Bodenplatte.

8.

Alle Eigentümer von KFZ-Einstellplätzen in der Tiefgarage haben die nach dem jeweiligen Verwaltervertrag auf jeden Stellplatz entfallende Verwaltervergütung und pro rata, also nach der Anzahl der Stellplätze, Versicherungsprämien zu zahlen, soweit die Zuordnung zur Tiefgarage möglich ist.

9.

Alle Eigentümer von KFZ-Einstellplätzen in der Tiefgarage haben nach dem Verhältnis der Anzahl der KFZ-Einstellplätze die Energiekosten in der Tiefgarage zu tragen, die jeweils nach Schließung der öffentlichen Parkgarage entstehen; insoweit sind Zähler mit Zeitschaltuhr zu installieren. Während der Öffnungszeiten der öffentlichen Parkgarage trägt die Tiefgaragengemeinschaft die Energiekosten.

Dies gilt auch, wenn keine Öffnungszeiten festgelegt werden.

10.

Die Kosten für gemeinschaftliche Hausmeister- und Reinigungsdienste (eingeschlossen den Winterdienst) werden mit % auf die Tiefgarage umgelegt und innerhalb der Gemeinschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

#### § 4 Übertragung des Teil- bzw. Wohnungseigentums

1.

Das Teil- bzw. Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

2.

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, jedoch dessen zeitgerechter schriftlicher Benachrichtigung.

#### § 5 Instandhaltungspflichten

Der Teil- bzw. Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.

## § 6 Lasten und Kosten

1.

Jeder Teil- bzw. Wohnungseigentümer trägt grundsätzlich Lasten und Kosten, die sein Sondereigentum betreffen, allein. Abweichend von Satz 1 sind Lasten und Kosten dann wie solche des Gemeinschaftseigentums zu behandeln, wenn das Gesetz dies vorschreibt oder sie nicht oder nicht mit vertretbarem wirtschaftlichen und organisatorischen Aufwand gemäß Satz 1 abtrennbar sind.

2.

Jeder Teil- bzw. Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Diese bestehen aus

a.

den Verwaltungskosten,

b.

den Betriebskosten, wie laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, den Kosten für die Versicherungen, den Kosten der öffentlichen Straßenreinigung, der Müllabfuhr, der Außenreinigung, des Winterdienstes, der Reinigung und Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen von und zu den Teil-bzw. Wohnungseinheiten, die Grundstückspflege, die Brandversicherung, Beiträge zur Deich- und Sielacht etc.

c.

Die Schornsteinfegergebühren und Immissionsschutzprüfungen werden pro Wohneinheit umgelegt, soweit solche zur Entstehung gelangen.

d.

Die Verwaltungskosten sind für jedes Teil- bzw. Wohnungseigentum gleich hoch.

e.

Der auf die Wohnungseigentümer entfallende Anteil der sonst umzulegenden Kosten wird nach dem Miteigentumsanteil ermittelt, der in § 2 der Teilungserklärung festgelegt ist.

Kosten der Ver- und Entsorgung werden nicht nach Miteigentumsanteilen verteilt, wenn sie aufgrund vorhandener Messeinrichtungen ermittelt werden können.

f.

Die Kostendeckung erfolgt durch Erhebung eines monatlichen Vorauszahlungsbetrags (Wohngeld).

Die Höhe des Wohngelds wird vom Verwalter aufgrund eines Wirtschaftsplans festgestellt und den Teil- bzw. Wohnungseigentümern jeweils rechtzeitig bekannt gegeben. Der für das Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen wirksam.

Das Wirtschaftsjahr dauert vom 1.1. bis zum 31.12. des Folgejahres, eine Änderung kann beschlossen werden.

Das Wohngeld ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das vom Verwalter angegebene Konto zu zahlen.

g.

Die Teil- bzw. Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum, deren Höhe sich nach dem Miteigentumsanteil richtet, zu bilden.

Der Verwalter hat diese Rücklage einem gesonderten Konto zuzuführen. Über die Höhe entscheidet ebenfalls die Eigentümerversammlung.

Die Instandhaltungsrücklage ist mit dem Wohngeld anzufordern und ebenfalls bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig.

h.

Sämtliche an die Gemeinschaft oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der sie verwaltet bzw. weiterleitet.

i.

Folgende Versicherungen werden unterhalten:

- eine Brandversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum gleitenden Neuwert,
- eine angemessene Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht wegen vom Eigentum ausgehender Schäden,
- Gebäudeversicherung (Sturm- und Leitungswasser).

j.

Kosten einer gemeinsamen Medienversorgung tragen die angeschlossenen Einheiten nach Zahl der Einheiten (und nicht nach Anteilsverhältnis oder nach Zahl der angeschlossenen Geräte).

k.

Für die Sondereigentümerin Stadt Jever gilt:

Soweit ihr Kosten durch Messeinrichtungen nicht zuordbar sind, trägt die Stadt Jever nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile die Kosten für

- Grundsteuer,
- Brandversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum gleitenden Neuwert,
- Haftpflichtversicherung gegen die Inanspruchnahme der Gemeinschaft aus der gesetzlichen Haftpflicht wegen vom Eigentum ausgehender Schäden,
- Gebäudeversicherung (Sturm- und Leitungswasser),
- Straßenreinigung,
- Beitrag Deich- und Sielacht,
- Verwaltung.

Die Stadt Jever ist an den Kosten der Abfallbeseitigung, Wasser/Abwasser, Telekommunikationsumlagen, Schornsteinfeger- und Immissionsprüfung, nicht zu beteiligen.

Sie leistet auch keinen Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung.

## § 7 Kosten

Die Kosten der Teilung und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

### **IV.**

#### **Übertragung Sondereigentum Tiefgaragenplätze**

Die Stadt Jever und Dr. Harms sind einig, dass das Eigentum an dem Teileigentum „Tiefgarage“ auf die Stadt Jever lastenfrei übergeht, das Eigentum an den restlichen Teil- bzw. Wohnungseigentumsgrundbesitzen auf Herrn Dr. Harms.

Entsprechende Eintragung der Rechtsänderungen wird hiermit bewilligt und beantragt.

Die Kosten der Auflassungen und des grundbuchlichen Vollzugs tragen die Vertragsteile entsprechend der Miteigentumsanteile.

### **V.**

#### **Schlussbestimmungen**

1.

Der Notar hat abschließend öffentlich-rechtliche Tatbestände angesprochen, die für die Wirksamkeit der getroffenen Vereinbarungen relevant sein könnten.

Die Vertragsteile erklären, dass solche Tatbestände nicht entgegenstehen.

Der Notar übernimmt hierzu keine Verantwortlichkeiten.

2.

Die Vertragsbeteiligten ermächtigen und beauftragen den Notar, den Vertrag getrennt für das Grundbuchamt auszufertigen, gesondert auch die Teilungserklärung.

3.

Der Vertrag ist unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die vom Käufer beabsichtigte Bebaubarkeit verbindlich für den Käufer geklärt ist.

Ist diese Klärung nicht bis zum 31.12.2010 erfolgt, ist jede Vertragspartei unbefristet berechtigt, durch schriftliche Erklärung vom Vertrag zurückzutreten. Die Erklärung hat gegenüber dem Notar zu erfolgen, der zur Empfangnahme hiermit ermächtigt wird.

Sollte die Nichtdurchführbarkeit in der Sphäre der Stadt Jever liegen, werden die Kosten des Vertrags und seiner bis dahin erfolgten Durchführung von beiden Vertragsteilen zu gleichen Teilen getragen. Ist die Nichtdurchführbarkeit in der Sphäre des Käufers begründet, trägt dieser Kosten allein.

Im Fall des Rücktritts stehen den Vertragsparteien wechselseitig keine Ansprüche, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, zu. Vorsorglich wird auf solche Ansprüche wechselseitig verzichtet und der entsprechende Verzicht wechselseitig angenommen.

Weiterer Nachweise gegenüber dem Grundbuchamt soll es nicht bedürfen.

3.

Auf die zeichnerischen Anlagen wurde verwiesen. Sie wurden den Beteiligten vorgelegt, erörtert und genehmigt. Die weiteren Anlagen und das Protokoll wurden den Erschienenen vom Notar vorgelesen, alles wurde von ihnen erörtert und eigenhändig wie folgt unterschrieben: