



Der Bürgermeister der Gemeinde Bad Essen erklärt vorab, dass er die nachstehenden Erklärungen vorbehaltlich eines zustimmenden Beschlusses des Rates der Gemeinde Bad Essen und vorbehaltlich der Genehmigung durch den Landkreis Osnabrück abgibt.

Die Notarin trug den Erschienenen vorweg den Inhalt der Mitwirkungsverbote gemäß § 3 Beurkundungsgesetz vor. Sie wies insbesondere darauf hin, dass sie eine Beurkundung nicht vornehmen darf, wenn

- es sich um Angelegenheiten einer Person handelt, für die die Notarin außerhalb ihrer notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder tätig ist,
- es sich um Angelegenheiten einer Person handelt, für die in derselben Angelegenheit Personen außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig waren oder tätig sind, mit denen sich die Notarin zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat (Sozien) oder mit denen sie gemeinsame Geschäftsräume hat (angestellte Rechtsanwälte, Mitglieder einer Bürogemeinschaft).

Auf Befragen erklärten die Erschienenen, dass eine Vorbefassung der Notarin im vorstehenden Sinne nicht vorgelegen hat oder vorliegt.

Die Beteiligten erklärten sodann den folgenden

### **Vertrag über den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken**

zu notariellem Protokoll:

#### **§ 1 Vertragsgegenstand**

Die Gemeinde beauftragt die oleg, im Rahmen des vorliegenden Vertrages damit, allgemein für die Gemeinde Grundstücke für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu erwerben.

Die oleg kann auch alle für den Erwerb von Grundstücken eventuell erforderlichen Tauschflächen erwerben. Die Tauschgrundstücke können gegebenenfalls auch außerhalb des Gebietes der Gemeinde liegen.

Hinsichtlich Preis, Lage und Art der zu kaufenden Grundstücke stimmt sich die oleg vor dem Kauf mit der Gemeinde ab.

Der Auftrag der oleg umfaßt den Erwerb sowie die anschließende Veräußerung der Grundstücke. In Absprache mit der Gemeinde kann auch die Vorbereitung der baurechtlichen Überplanung von der oleg übernommen werden. Die Erschließung des Gebietes ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages.

Grundstücksflächen sollen möglichst zur Ansiedlung von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieunternehmen weiter veräußert werden. Tauschflächen dürfen auch an Landwirte veräußert werden.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde kein Herausgabe- oder Erwerbsanspruch und auch keine sonstigen wirtschaftlichen Vorteile hinsichtlich der von der oleg erworbenen Grundstücke zustehen.

## **§ 2 Finanzierung, Kostenersatz**

1.

Der Grundstückskaufpreis und die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) werden von der oleg getragen. Gleiches gilt auch für den Aufwand für die Vorbereitung der baurechtlichen Überplanung.

Die oleg beabsichtigt, die Grundstücke soweit möglich an zum Vorsteuerabzug berechnigte Unternehmen zu veräußern. In Bezug auf diese Veräußerungen wird die oleg in den abzuschließenden notariellen Verträgen gem. § 9 Abs. 1-3 UStG zur Umsatzsteuer optieren und auf die Steuerschuld der Grundstückserwerber hinweisen (§ 13 b Abs. 2 Nr. 3 Abs. 5 S. 1 UStG). Diese Regelung gilt nur für Gewerbeflächen.

2.

Die Gemeinde erstattet der oleg - im Innenverhältnis - sämtlichen mit der Finanzierung und dem Eigentum/Besitz aller Grundstücke (sowohl für die im Vertragsgebiet liegenden als auch die Tauschgrundstücke) in Zusammenhang stehenden Aufwand einschließlich Umsatzsteuer, soweit die Gemeinde die oleg nicht schon unmittelbar von diesem Aufwand freistellt. Zu diesem Aufwand gehören insbesondere Schuldzinsen und Bürgschaftsprovisionen zur Finanzierung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten sowie alle Gebühren, Beiträge und Abgaben (z. B. Erschließungskosten, Anliegerbeiträge, Grundsteuer) und alle Bewirtschaftungskosten. Zu dem Aufwand gehören auch die Planungskosten sowie alle eventuellen Provisionen für die Vermittlung von Tauschflächen und eventuelle Mindereinnahmen, wenn und soweit Grundstücke unter den Erwerbskosten veräußert werden. Gegenzurechnen sind eventuelle Pachteinahmen der oleg.

3.

Für die bei der oleg entstehenden Verwaltungskosten zahlt die Gemeinde nach notariellem Grundstückserwerb eine einmalige Verwaltungskostenpauschale von 2 % des Grundstückskaufpreises bzw. Tauschwertes zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

4.

Über den genannten Aufwand rechnet die oleg zum Ende der Projektlaufzeit mit der Gemeinde ab. Der Aufwand ist der oleg von der Gemeinde sodann binnen eines Monats nach Rechnungsstellung zu erstatten. A-conto-Zahlungen der Gemeinde sind jederzeit möglich. Ergibt die Abrechnung zum Ende der Projektlaufzeit einen Überschuss, ist dieser an die Gemeinde auszukehren.

## **§ 2a Besondere Vereinbarungen Verpflichtungen**

Die Gemeinde stellt die oleg von den aus den Erwerb der Grundstücke und der Tauschflächen herrührenden Verkehrssicherungspflichten in umfassender Weise frei. Sie trägt die Gefahr der zufälligen Verschlechterung sowohl der Gewerbeflächen als auch der Tauschflächen.

## **§ 3 Verkauf erworbener Grundstücksflächen**

1.

Die oleg wird die im Vertragsgebiet erworbenen Grundstücksflächen weiterveräußern. Die entsprechenden Verkaufsverträge schließt die oleg erst ab, wenn die jeweiligen Käufer mit der Gemeinde Ablösungsverträge ( z.B. gem. § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB) geschlossen haben.

2.

In dem jeweiligen Kaufvertrag wird sich die oleg ein Wiederkaufsrecht zum Erwerbspreis zu ihren Gunsten für den Fall vorbehalten, dass innerhalb der festgesetzten Frist nach Vertragsabschluss auf dem Grundstück nicht mit dem Bau von Betriebsgebäuden begonnen worden ist oder das Grundstück oder Teile davon unbebaut weiterveräußert werden. Die regelmäßige Frist soll 3 Jahre betragen und bedarf keiner besonderen Abstimmung mit der Gemeinde. Kürzere oder längere Fristen können in Abstimmung mit der Gemeinde vereinbart werden.

Die oleg wird den/die Erwerber verpflichten, auf ihr - der oleg - Verlangen, den bei Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruch der oleg auf Rückübereignung des Grundstücks durch Eintragung einer Vormerkung an rangbereiter Stelle im Grundbuch zu sichern. Die oleg wird mit dieser Vormerkung hinter die für die Finanzierung der Bebauung des Grundstücks erforderlichen dinglich zu sichernden Fremdmittel zurücktreten. Alle durch den Wiederkauf entstehenden Kosten hat der Käufer/Wiederverkäufer zu tragen. Zinsen werden nicht gezahlt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Zur Löschung der genannten Vormerkung genügt die Vorlage des Rohbauabnahmescheins.

3.

Die oleg besitzt auf dem Gebiet des Verkaufs von Grundstücken zur Förderung und Entwicklung von Gewerbegebieten langjährige Fach- und Sachkunde. Die Parteien sind sich daher einig, dass es allein der oleg obliegt, geeignete Käufer zu finden und die Kaufpreise auszuhandeln und zu vereinbaren. Ein Weisungsrecht der Gemeinde bei dem Verkauf der Grundstücke gegenüber der oleg besteht nicht.

## **§ 4 Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen**

Die Gemeinde ist bestrebt, unverzüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der gewerblichen Flächen zu schaffen. Ziel ist es, entsprechende Bebauungspläne aufzustellen und möglichst bald in Kraft zu setzen. Den Beteiligten ist bewusst, dass eine verpflichtende Erklärung der Gemeinde mit dieser Absichtserklärung indes nicht verbunden ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch

nicht durch Vertrag wirksam begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 134 BGB).

### **§ 5 Andienungsrecht**

1.

Die oleg ist berechtigt, der Gemeinde frühestens drei Jahre ab dem Datum des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes gem. § 4 dieses Vertrages den Kauf der erworbenen Flächen (und zwar sowohl die sog. "Gewerbeflächen" als auch die Tauschflächen) anzudienen. Unabhängig hiervon entsteht dieses Andienungsrecht spätestens fünf Jahre ab dem Datum des jeweiligen Erwerbs-Kaufvertrages zwischen oleg und dem bisherigen Grundstückseigentümer.

Bei Ausübung dieses Andienungsrechtes ist die Gemeinde verpflichtet, spätestens innerhalb eines Jahres nach Zugang der Andienungserklärung die angebotenen Grundstücksflächen durch notariellen Vertrag von der oleg zu übernehmen.

2.

Der von der Gemeinde zu zahlende Kaufpreis entspricht anteilig dem von der oleg für den Erwerb der Grundstücksflächen gezahlten Kaufpreis zzgl. aller Erwerbsnebenkosten und zzgl. aller sonstigen Kosten, soweit diese nicht nach § 2 des vorliegenden Vertrages der oleg bereits erstattet wurden. Erklärter Wille der Beteiligten ist, dass die Gemeinde im Rahmen einer Endabrechnung allen ggf. noch ausstehenden Aufwand trägt, so z. B. auch für den Fall, dass die oleg auf Wunsch der Gemeinde Grundstücke unter Erwerbskosten veräußert oder dass eine Gewährleistung auftritt oder Ähnliches.

3.

Für die Übernahme der angedienten Grundstücke trägt die Gemeinde die Kosten der notariellen Beurkundung, die Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

### **§ 6 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung der vorliegenden Verhandlung unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen der Verhandlung davon nicht berührt. Vielmehr gilt in diesem Fall eine Regelung als vereinbart, durch die der mit der unwirksamen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck rechtswirksam weitestgehend erreicht werden kann.

### **§ 7 Kosten**

Die Kosten der vorliegenden Verhandlung werden von der oleg getragen. Ihr Erstattungsanspruch gegenüber der Gemeinde bleibt unberührt.

Der Wert der Verhandlung wird im Kosteninteresse mit

€

angenommen.

Das Protokoll wurde mit allen handschriftlichen Änderungen und Ergänzungen vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben: