

Verhandelt in ...am ...

Vor dem unterzeichneten Notar ...erschieden heute

1. Herr **Michael Grubert**, geboren am 25. September 1959, dienstansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis/Reisepass, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow,
2. Herr **Hartmut Piecha**, geboren am 16. Juni 1959, dienstansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis/Reisepass, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Stellvertreter des Bürgermeisters der Gemeinde Kleinmachnow,

nachgewiesen durch Vorlage der öffentlichen Bekanntmachung vom 6. Dezember 2016 - eine beglaubigte Fotokopie des Amtsblattes für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 17/2016 wird als **Anhang 1** zu dieser Urkunde genommen und hiermit beglaubigt - und durch Beschluss Drucksache-Nr. 177/14 vom 18.12.2014 - eine beglaubigte Fotokopie der Drucksache wird als **Anhang 2** zu dieser Urkunde genommen -,

- Verkäufer -

3. Herr **Thomas Schmidt**, geboren am 29.01.1961 dienstansässig in 14532 Kleinmachnow, Fahrenheitstraße 1, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis/Reisepass/Dienstausweis, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als stellvertretender Verbandsvorsteher des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ mit dem Sitz in Kleinmachnow, Fahrenheitstraße 1,
4. Herr **Hans-Peter Goetz**, geboren am 29.06.1961, wohnhaft in Wiesenstraße 17, 14513 Teltow, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis/Reisepass, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vorsitzender der Verbandsversammlung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ mit dem Sitz in Kleinmachnow, Fahrenheitstraße 1,

- Käufer -.

Aufgrund Einsicht in das Protokoll der Verbandsversammlung vom 22.11.2017 betreffend die Wahl des Erschienenen zu 3. zum stellvertretenden Verbandsvorsteher sowie das Protokoll der Verbandsversammlung vom 14.08.2019 betreffend die Wahl des Erschienenen zu 4. zum Vorsitzenden der Verbandsversammlung bescheinige ich, der amtierende Notar, dass die vorbeschriebene Vertretungsbefugnis der Erschienenen zu 3. und 4. besteht.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten auf die Frage des Notars eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift.

Nach Belehrung durch den Notar über die seit dem 25. Mai 2018 erweiterten Informationspflichten bei der Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13 Abs. 1 und 2 DSGVO und Information über die Verwendung ihrer Daten, erteilten die Erschienenen - handelnd wie angegeben - ihre Zustimmung zur elektronischen Speicherung und automatisierten Verarbeitung ihrer im Zusammenhang mit dieser Urkunde erhobenen persönlichen Daten, soweit dies zur Bearbeitung des notariellen Auftrags sowie zum Vollzug nachstehender Urkunde erforderlich oder zweckmäßig ist.

Die Erschienenen wurden von dem Notar über ihre Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz hingewiesen. Der/Die Erschienene zu 1. gab daraufhin an, bei dem nachfolgend zu beurkundenden Geschäft auf Rechnung der Gemeinde Kleinmachnow zu handeln. Die Erschienenen zu 3. und 4. gaben daraufhin an, bei dem nachfolgend zu beurkundenden Geschäft auf Rechnung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ zu handeln.

Auf Ansuchen der gleichzeitig vor mir anwesenden Erschienenen beurkunde ich ihre Erklärungen wie folgt:

I. Präambel

Der Käufer betreibt im Rahmen und zur Durchführung seiner satzungsgemäßen Aufgabe der Trinkwasserversorgung in seinem aus der Gemeinde Kleinmachnow, der Gemeinde Stahnsdorf, der Gemeinde Nuthetal mit dem Ortsteil Nudow und der Stadt Teltow bestehenden Verbandsgebiet ein Wasserwerk in der Gemeinde Kleinmachnow.

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit qualitativ hochwertigem Trinkwasser in der von der Bevölkerung im Verbandsgebiet benötigten Menge soll das Wasserwerk Kleinmachnow in den kommenden Jahren umgebaut und erweitert werden. Geplant ist die Erweiterung der Fördermenge von 6.000 m³/d auf bis zu 10.000 m³/d sowie die Aufstellung zusätzlicher Einrichtungen für die Aufbereitung von Rohwasser zu Trinkwasser.

Zur Errichtung der zur Wasseraufbereitung erforderlichen Einrichtungen sowie zur Sicherung des Wasserwerks gegen Einträge von Verunreinigungen in Boden und Grundwasser sowie gegen Eingriffe Unbefugter beabsichtigt der Käufer, das Eigentum an den Grundstücken in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Flurstücke 368, 369, 371, 372, 4185 und 4187 sowie an der nordwestlich an das Flurstück 376, östlich an das Flurstück 4185, südlich an das Flurstück 378/5 und westlich an die Flurstücke 373 und 4187 grenzenden Teilfläche des Flurstücks 4186 zu erwerben.

§ 1 Grundbuchstand, Beschaffenheit des Grundstücks

- (1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Kleinmachnow ist eingetragen

Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche in m²	Nutzung
7019	23	1	368	1.249	Nadelholz
7019	24	1	369	1.088	Nadelholz
6111	366	1	371	1.250	Nadelholz
6111	367	1	372	1.251	Nadelholz
6694	25	1	4185	1.471	Wasserwerk
6694	25	1	4186	1.724 anteilig	Weg, Laubholz
6694	25	1	4187	4.303	Wasserwerk

Die vorstehend aufgeführten Flächen werden nachstehend als „Grundstück“ bezeichnet.

In Abt. I ist der Verkäufer als Eigentümer eingetragen.

In Abt. II und Abt. III befinden sich keine Eintragungen.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am ... einsehen lassen.

- (2) Der Verkäufer hat dem Käufer am 18.05.2001 die schriftliche Gestattung erteilt, die Flurstücke 4185 und 4187 (ehemals Flurstücke 272, 273, 374, 375 und 377) dauerhaft zum Betrieb des Wasserwerks zu nutzen.
- (3) Die in Absatz 1 bezeichneten Flurstücke 4185 und 4187 liegen mit Teilflächen in Zone I des Wasserschutzgebietes, das durch Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 02], S.34) festgesetzt worden ist.

Die übrigen in Absatz 1 bezeichneten Flurstücke sowie die nicht in Zone I des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow belegenen Teilflächen der Flurstücke 4185 und 4187 liegen in Zone II des Wasserschutzgebietes, das durch Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 02], S.34) festgesetzt worden ist.

II. Verkauf

§ 2 Verkauf, aufschiebende Bedingung der Genehmigung der Aufsichtsbehörde

- (1) Der Verkäufer verkauft die in § 1 Absatz 1 bezeichneten Grundstücke mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör an den dies annehmenden Käufer.
- (2) Dieser Verkauf – mit Ausnahme der Auflassung und der Erklärungen zum Grundbuch in Teil III - steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow diesen Vertrag genehmigt. Die aufschiebende Bedingung gilt als eingetreten, wenn dem Notar der Beschluss der Gemeindevertretung Kleinmachnow über die Genehmigung zugegangen sind.

§ 3 Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis für die in § 1 Absatz 1 bezeichneten Grundstücke beträgt 16.600,00 EUR (in Worten: sechzehntausendsechshundert Euro).
- (2) Der Kaufpreis ist 14 Tage nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars bei dem Käufer über das Vorliegen der folgenden Voraussetzungen fällig:
 - a) die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch des Grundstücks ist erfolgt;
 - b) die zur Wirksamkeit dieses Vertrags und zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen liegen vor;
 - c) sämtliche sonstigen Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und der Einzahlung der Gerichtskosten, sind erfüllt oder sichergestellt.
- (3) Der Kaufpreis ist unter Angabe des Verwendungszwecks „Erwerb von Grundstücken für das Wasserwerk Kleinmachnow“ auf das folgende Konto des Verkäufers zu zahlen:

MBS Potsdam
IBAN: DE09 1605 0000 3523 0373 86
BIC: WELADED1PMB
- (4) Für die Rechtzeitigkeit der Kaufpreiszahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die Gutschrift auf dem Verkäuferkonto maßgeblich. Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder von Teilen des Kaufpreises in Verzug, so hat der Käufer vom Tage des Verzugs an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p.a. über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) an den Verkäufer zu zahlen.
- (5) Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen seit dem in Absatz 2 genannten Fälligkeitstermin dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den Notar, dem Verkäufer auf Verlangen, bei Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gem. Abs. 2, eine vollstreckbare Ausfertigung der Verhandlung auf Kosten des Käufers zu erteilen.

§ 4 Rechte des Käufers bei Mängeln, Altlasten

- (1) Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt, also die Haftung für Sachmängel – außer für die nachstehend vereinbarten Beschaffenheiten – wird ausgeschlossen.

Die Parteien vereinbaren die folgenden Beschaffenheiten im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 1 BGB:

Der Käufer erwirbt das Grundstück zum Zwecke des Betriebs und der Erweiterung des Wasserwerks Kleinmachnow.

Der Verkäufer sichert zu, dass das Grundstück im Rahmen der Vorgaben der Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmachnow für diesen Zweck nutzbar und bebaubar ist und verweist ergänzend auf die privilegierte Zulässigkeit von Vorhaben zur öffentlichen Versorgung mit Wasser nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.

- (2) Dem Käufer ist der Zustand des Grundstücks aus dem bereits seit 1993 von ihm durchgeführten Betrieb des bestehenden Wasserwerks bekannt.
- (3) Dem Käufer ist weiter bekannt, dass sich das Grundstück im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers Untere Havel BE (DE_GB_DEBE_HAV_UH_1) befindet, der durch anthropogene Einträge mit Schadstoffen belastet ist, und dass die Aufbereitung des aus dem Grundwasserkörper gewonnenen Rohwassers nach Maßgabe der an den Käufer gerichteten, bestandskräftigen Verfügung zur Grundwassersanierung des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 vom 20.11.2018 zu Gesch.Z. LFU-W11-3065/21+27#125303/2018 vor der Abgabe in das Trinkwassernetz die in der Verfügung genannten Reinigungsmaßnahmen erfordert.

Der Käufer verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen zur Reinigung des Rohwassers auch weiterhin in eigener Verantwortung durchzuführen.

Gewährleistungsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer aus diesen Umständen sind ausgeschlossen.

- (4) Das Grundstück wird frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs verkauft, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich abweichend geregelt.
- (5) Etwaige Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden von dem Käufer übernommen. Der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm solche Beschränkungen nicht bekannt sind und dass er keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis veranlasst hat.
- (6) Der Verkäufer haftet außerdem dafür, dass Steuern und Abgaben sowie Zinsen, die das Grundstück betreffen und die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen, von ihm geleistet werden.

§ 5 Bauverpflichtungen des Käufers

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundstück die Arbeiten zum Umbau und zur Erweiterung des Wasserwerks Kleinmachnow durchzuführen.
- (2) Der Käufer wird die hierzu erforderlichen Baugenehmigungen, die zur Erhöhung der Fördermenge erforderliche wasserrechtliche Bewilligung der Benutzung des Grundwassers und alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Zustimmungen unverzüglich, spätestens bis zum 31.12.2022 beantragen.

Der Käufer hat den Verkäufer von der Beantragung sowie von der Erteilung der genannten Zulassungsentscheidungen in Kenntnis zu setzen.

Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Käufer den prüffähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung oder der Bewilligung für die Benutzung des Grundwassers, zusammen mit den hierfür erforderlichen Unterlagen, nicht fristgemäß gestellt hat.

Das Rücktrittsrecht erlischt mit dem Zeitpunkt der Stellung des Antrags, wenn es nicht zuvor wirksam ausgeübt wurde, spätestens jedoch binnen sechs Monaten nach Ablauf der vorgenannten vertraglichen Antragsfrist.

- (3) Der Käufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben gemäß Absatz 1 bis zum 31.12.2026 auf eigene Kosten und Gefahr fertig zu stellen und dem Verkäufer die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.

Die Frist verlängert sich um die Zeiträume, die der Käufer aus Umständen, die er nicht zu vertreten hat, gehindert ist, mit dem Bau zu beginnen bzw. das Bauvorhaben fortzusetzen.

Der Käufer kann sich auf eine derartige Fristverlängerung jedoch nur berufen, wenn er dem Verkäufer jeweils unverzüglich schriftlich den Eintritt und das Ende der Behinderung angezeigt hat.

Maßgeblich für den Zeitpunkt der Fertigstellung ist der letzte Tag der Schlussabnahme des Bauvorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

- (4) Der Käufer verpflichtet sich, als Ersatz für den auf dem Flurstück 4186 verlaufenden Weg auf dem im Eigentum des Verkäufers stehenden Flurstück 2226 Flur 1 eine neue Wegeverbindung zwischen der Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße Flurstück 378/5 und dem bereits als Weg genutzten Flurstück 376 anzulegen.

Die neu anzulegende Wegeverbindung ist als Rad- und Fußweg mit einer Breite von 3,50 m, einer Abschrägung mit 2,0 x 2,0 m an der Einmündung Flurstück 378/5 und einer Konstruktionsdicke von 25 cm, davon 20 cm Natursteingemisch aus Grauwacke 0/45 und 5 cm Natursteingemisch aus Grauwacke 0/8, jeweils Z0-Material auszuführen.

Die Kosten der Herstellung dieser Wegeverbindung trägt der Käufer. Die Wegeverbindung ist vom Käufer so rechtzeitig fertigzustellen und dem Verkäufer zu übergeben, dass jederzeit eine von Radfahrern, Fußgängern und Wartungsfahrzeugen des Verkäufers nutzbare Verbindung zwischen den Flurstücken 378/5 und 376 zur Verfügung steht.

Die ungefähre Lage der neu anzulegenden Wegeverbindung ergibt sich aus **Anlage 1** zu diesem Vertrag, die von beiden Parteien zum verbindlichen Vertragsbestandteil erklärt wird. Der genaue Wegeverlauf auf Flurstück 2226 ist unter Berücksichtigung von Topografie und Baumbestand einvernehmlich zwischen Verkäufer und dem Käufer festzulegen.

Der Verkäufer erklärt als Eigentümer von Flurstück 2226 seine unwiderrufliche Zustimmung zur Herstellung der Wegeverbindung in der vorstehend beschriebenen Lage und Ausführung. Von einer grundbuchlichen Sicherung sehen die Vertragsparteien übereinstimmend ab. Nach Fertigstellung der Wegeverbindung übernimmt der Verkäufer diese in seine Verantwortung.

- (5) Der Käufer verpflichtet sich ferner, auf seine Kosten auf den Flurstücken 2259 und 387 im Bereich des Brunnens 7 eine Befestigung der zur Wartung des Brunnens erforderlichen Rangierfläche mit einer Konstruktionsdicke von 25 cm, davon 20 cm Natursteingemisch aus Grauwacke 0/45 und 5 cm Natursteingemisch aus Grauwacke 0/8, jeweils Z0-Material auszuführen.

Die Lage der zu befestigenden Fläche ergibt sich aus **Anlage 2** zu diesem Vertrag, die von beiden Parteien zum verbindlichen Vertragsbestandteil erklärt wird.

Der Verkäufer erklärt als Eigentümer der Flurstücke 2259 und 387 seine unwiderrufliche Zustimmung zur Herstellung der Befestigung in der vorstehend beschriebenen Lage und Ausführung. Von einer grundbuchlichen Sicherung sehen die Vertragsparteien übereinstimmend ab.

- (6) Die in diesem Kaufvertrag enthaltenen Rechte und Ansprüche des Verkäufers bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung dieses § 5 durch den Käufer sind abschließend. Darüberhinausgehende gesetzliche Rechte und Ansprüche des Verkäufers sind ausgeschlossen.

§ 6 Nutzungsbindung, beschränkt persönliche Dienstbarkeit

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück ab Fertigstellung gemäß § 5 Absatz 3 ausschließlich zum Zwecke des Betriebs des Wasserwerks Kleinmachnow im Rahmen der Erfüllung seiner satzungsgemäßen Aufgabe der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu nutzen und eine andere Verwendung des Grundstücks zu unterlassen.

Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer die endgültige Einstellung der Nutzung unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- (2) Zur Sicherung der Nutzungsbindung gemäß Absatz 1 bewilligt und beantragt der Käufer zugleich mit der Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch des Grundstücks auf seine Kosten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Verkäufers als Berechtigten einzutragen.

Dieser Dienstbarkeit gehen die in § 7 Absatz 6 bestellte Rückkauflassungsvormerkung und das in § 10 bestellte Vorkaufsrecht im Rang vor.

Ansonsten dürfen im Rang nur solche Belastungen in Abt II und III des Grundbuchs vorgehen, denen der Verkäufer den Vorrang ausdrücklich einräumt.

§ 7 Weiterveräußerungsverbot, Wiederkaufsrecht, Rückbauverpflichtung, Rückkauflassungsvormerkung

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 5 Absätze 1 und 3 und während des Zeitraums der Nutzungsbindung gemäß § 6 Absatz 1 nicht an Dritte weiter zu veräußern, es sei denn, der Verkäufer erteilt hierzu seine schriftliche Einwilligung.

Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind.

- (2) Der Verkäufer hat das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn
- a) der Käufer seine Bauverpflichtung gemäß § 5 Absatz 1 nicht binnen der in § 5 Absatz 3 festgelegten Frist erfüllt,
 - b) der Käufer die Aufgabenzuständigkeit als Träger der öffentlichen Wasserversorgung während der Nutzungsbindung durch Änderung der gesetzlichen Grundlagen dauerhaft verliert oder in Folge einer von der Verbandsversammlung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ beschlossenen Änderung der Verbandssatzung dauerhaft einstellt,
 - c) die Aufgabe der öffentlichen Wasserversorgung im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ dauerhaft auf einen anderen Aufgabenträger übertragen wird,
 - d) der Käufer die endgültige Einstellung der Nutzung nach § 6 Absatz 1 schriftlich angezeigt hat.

Das Wiederkaufsrecht nach Satz 1 ist binnen 12 Monaten nach Eintritt eines Ereignisses nach Buchst. a) bis d) geltend zu machen.

- (3) Der Verkäufer hat ebenso das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn der Käufer das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 5 Absatz 3 oder während des Zeitraums der Nutzungsbindung gemäß § 6 Absatz 1 ohne Einwilligung des Verkäufers an Dritte weiterveräußert.

Das Wiederkaufsrecht gem. Abs. 3 ist binnen drei Monaten nach Kenntnis des Verkäufers von der Weiterveräußerung schriftlich gegenüber dem Käufer auszuüben. Maßgeblich für die Kenntnis des Verkäufers ist die Kenntnis eines für den Verkäufer – wenn auch nur gemeinschaftlich – vertretungsberechtigten Organs des Verkäufers.

- (4) Übt der Verkäufer aus einem der in Absatz 2 oder 3 genannten Gründe das Wiederkaufsrecht aus, so ist das Grundstück lastenfrei, mit Ausnahme derjenigen Belastungen, hinsichtlich derer der Verkäufer selbst der Berechtigte ist, zurück zu übertragen.

Im Falle des Wiederkaufs zahlt der Verkäufer dem Käufer einen Wiederkaufspreis in Höhe des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt; ebenso wenig werden zwischenzeitliche Veränderungen des Geldwertes berücksichtigt. Die bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts angefallenen Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, ebenso wie die Kosten seiner Rückabwicklung, trägt der Käufer.

- (5) Der Käufer ist im Falle der Rückabwicklung dieses Vertrages nach Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer dazu verpflichtet, die von ihm auf dem Grundstück errichteten Anlagen des Wasserwerks auf seine Kosten zurückzubauen und alle Bestandteile der Anlagen von dem Grundstück zu entfernen.

Dem Käufer steht ein Anspruch auf Ersatz seiner bis dahin nachweislich angefallenen Verwendungen und Aufwendungen für das Grundstück, die die Planungs- und die Baukosten umfassen, nur insoweit zu, als diese, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verkäufers an der künftigen Nutzung des Grundstücks, zu einer Werterhöhung des Grundstücks gegenüber dem Zustand bei Besitzübergang gemäß § 11 geführt haben.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht über den Betrag der von dem Verkäufer anzuerkennenden Werterhöhung, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten eines gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt.

Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen binnen einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der ersten schriftlichen Aufforderung durch eine Vertragspartei, unter Vorschlag eines Sachverständigen ihrer Wahl, bei der anderen Vertragspartei nicht einigen, so wird dieser von dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark ernannt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

- (6) Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts gemäß Absätzen 2 und 3 bewilligt und beantragt der Käufer mit Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch des Grundstücks auf seine Kosten eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers einzutragen. Dieser Rückauflassungsvormerkung dürfen im Rang nur solche Belastungen in Abt II und III des Grundbuchs vorgehen, denen der Verkäufer den Vorrang ausdrücklich einräumt.

§ 8 Mehrerlösklausel

- (1) Übt der Verkäufer im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung gemäß § 7 Absatz 1 sein Wiederkaufsrecht nicht aus, so kann er von dem Käufer die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen.
- (2) Die Höhe des zu zahlenden Mehrerlösbetrags bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden. Liegt letzterer unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Vertragsparteien über den Wert des Mehrerlösbetrags nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten eines gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt. Die Regelung in § 7 Absatz 5 zum Sachverständigenverfahren findet entsprechende Anwendung.

§ 9 Besichtigungsrecht

Der Verkäufer oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, innerhalb der vereinbarten Fristen nach § 5 das Grundstück sowie die darauf errichteten baulichen Anlagen jederzeit während der normalen Betriebszeiten nach vorheriger Anmeldung zu besichtigen und an Ort und Stelle zu prüfen, ob er Rechte aus diesem Vertrag geltend machen kann. Der Käufer verpflichtet sich, sicherzustellen, dass der Verkäufer oder sein Beauftragter bei der Besichtigung sachkundig geführt wird und dass ihm alle im Rahmen dieses Vertrags interessierenden Auskünfte erteilt werden.

§ 10 Vorkaufsrecht

- (1) Der Käufer räumt dem Verkäufer für alle Verkaufsfälle ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Grundstück ein. Der Käufer bewilligt und beantragt, mit Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch des Grundstücks die Eintragung dieses Vorkaufsrechts auf seine Kosten. Diesem Vorkaufsrecht geht nur die gemäß § 7 Absatz 6 bestellte Rückkauflassungsvormerkung im Rang vor. Ansonsten dürfen ihr im Rang nur solche Belastungen in Abt II und III des Grundbuchs vorgehen, denen der Verkäufer den Vorrang ausdrücklich einräumt.
- (2) Die Frist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate. Sie beginnt jeweils mit dem Tag des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrags beim Verkäufer.

§ 11 Besitzübergang

- (1) Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht geht auf den Käufer mit Wirkung vom Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags an über (Übergangsstichtag).

Der Käufer ist berechtigt, sich zum Übergangsstichtag in Besitz des Grundstücks zu setzen.

- (2) Der Käufer verpflichtet sich, vom Übergangsstichtag an auf seine Kosten die Geh- und Fahrbahnen vor dem Grundstück sowie etwaige Privatstraßen und Privatwege gemäß den gesetzlichen und polizeilichen Vorschriften von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen sowie hierüber die vorgeschriebene Verpflichtungserklärung der zuständigen Behörde gegenüber abzugeben und dies dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen.
- (3) Spätestens bis zum Übergangsstichtag hat der Verkäufer dem Käufer sämtliche Grundstücksunterlagen, wie Steuer- und Abgabenbescheide, den Einheitswertbescheid und ähnliches, zumindest in Kopie zu übergeben, soweit er solche noch im Besitz hat.

III. Eigentumsverschaffungsvormerkung für Käufer, Auflassung, Löschungsanträge und sonstige Grundbucheintragungen

§ 12 Eigentumsverschaffungsvormerkung

- (1) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, zu Gunsten des Käufers eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums im Grundbuch des Grundstücks einzutragen.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jetzt schon, die vorgenannte Eigentumsverschaffungsvormerkung wieder zu löschen, sobald der Käufer als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist und keine Zwischeneintragungen erfolgt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.

- (2) Der Käufer verpflichtet sich zudem, die Eigentumsverschaffungsvormerkung gemäß Absatz 1 auch dann wieder löschen zu lassen, wenn der Verkäufer gemäß § 3 wegen Zahlungsverzugs oder gemäß § 5 Absatz 1 wegen nicht fristgemäßer Beantragung der Baugenehmigung von diesem Vertrag zurückgetreten ist oder Schadensersatz statt der Leistung geltend macht.

- (3) Zu diesem Zweck bevollmächtigen die Vertragsparteien jeweils die Notariatsangestellten ... und ..., und zwar jeweils einzeln, die Löschung der zu Gunsten des Käufers eingetragenen Eigentumsverschaffungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden, der ihre vertragsgemäße Ausübung überwacht. Bei der Abgabe der Erklärungen sind die Notariatsangestellten von jeder Haftung befreit.
- (4) Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, die Löschungsbewilligung für die Eigentumsverschaffungsvormerkung des Käufers dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug vorzulegen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) im Falle der verspäteten Zahlung:
- der Notar hat die Bestätigung über die Fälligkeit des Kaufpreises gemäß § 3 an den Käufer zu der in dieser Urkunde angegebenen Anschrift abgesendet und die Zahlungsfrist von 14 Tagen danach ist verstrichen;
 - der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist oder die Erfüllung des Vertrags abgelehnt hat;
 - der Käufer hat dem Notar auf schriftliche Anforderung hin nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung des Anforderungsschreibens nachgewiesen, dass der Kaufpreis gezahlt ist; weist der Käufer dem Notar nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrags erfolgen;
 - der Verkäufer hat dem Notar etwa bereits ausgehändigte vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde zurückgereicht;
- b) im Falle des Rücktritts gemäß § 5:
- der Verkäufer hat dem Notar schriftlich mitgeteilt, dass er wegen nicht rechtzeitiger Beantragung der Baugenehmigungen, der zur Erhöhung der Fördermenge erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligung der Benutzung des Grundwassers oder aller sonstigen öffentlich-rechtlichen Zustimmungen gemäß § 5 Absatz 2 von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist oder die Erfüllung des Vertrags abgelehnt hat;
 - der Käufer hat dem Notar auf schriftliche Anforderung hin nicht innerhalb von 4 Wochen nach Absendung des Aufforderungsschreibens eine schriftliche Bestätigung der zuständigen Behörde vorgelegt, dass der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung der Bewilligung der Benutzung des Grundwassers oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Zustimmungen fristgerecht eingereicht wurde.
- (3) Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung wird ausgeschlossen.

§ 13 Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstück auf den Käufer übergeht.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch auf den Käufer.

§ 14 Löschanträge und sonstige Grundbucheklärungen

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen jeweils die Löschung aller etwaigen der Eigentumsverschaffungsvormerkung des Käufers vorgehenden, vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch.

Der Verkäufer ist außerdem verpflichtet, die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Rückkauflassungsvormerkung gemäß § 7 Absatz 6 sowie der Dienstbarkeit gemäß § 6 Absatz 2 zu bewilligen, sobald die zugrunde liegenden gesicherten Ansprüche nach diesem Vertrag erloschen sind.

Das Vorkaufsrecht gemäß § 10 bleibt unberührt.

IV. Beauftragung des Notars, Vollzugsvollmacht, Schlussbestimmungen

§ 15 Beauftragung des Notars

- (1) Die Vertragsparteien ermächtigen hiermit jeweils den beurkundenden Notar, in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere auch Anträge einzeln zu stellen und zurückzunehmen, soweit hierdurch der Vollzug des Kaufvertrags gefördert wird. Sie beauftragen den Notar mit der Durchführung des Vertrags, insbesondere damit, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung bezüglich der Grunderwerbsteuer zu beschaffen, sowie alle zu diesem Vertrag noch erforderlichen Genehmigungen zu beantragen und für sie entgegenzunehmen.

Die Erschienenen, die von dem Notar über den Datenschutz und die Verschwiegenheitspflicht des Notars belehrt worden sind, erklären sich mit der Übersendung vollständiger Abschriften dieser Urkunde an die Behörden, und finanzierende Kreditinstitute und abzulösende Gläubiger einverstanden.

- (2) Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach Anträgen des Notars erfolgen. Der Käufer verzichtet auf das ihm zustehende Recht, die Eigentumsumschreibung selbst zu beantragen.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels erst zu stellen, wenn ihm die Bezahlung des vollständigen Kaufpreises nebst etwaiger Verzugszinsen, die nicht mit anderen Auflagen verbunden ist, als in diesem Vertrag ausdrücklich vorgesehen, und das Erlöschen des Rücktrittsrechts gemäß § 5 Absatz 2 vom Verkäufer schriftlich bestätigt worden ist. Bis dahin darf der Notar keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthalten.

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar den vollständigen Kaufpreiseingang und das Erlöschen des Rücktrittsrechts gemäß § 5 Absatz 2 unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 16 Vollzugsvollmacht Notariatsangestellte

Die Vertragsparteien bevollmächtigen jeweils die Notariatsangestellten ... und ..., und zwar jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags zu erklären, die auf Grund von Beanstandungen des Grundbuchamtes oder zur beabsichtigten Durchführung dieses Vertrags erforderlich werden. Die Notariatsangestellten sind insbesondere bevollmächtigt, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zu treffen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen. Die Vollmacht umfasst außerdem die Bewilligung und Beantragung der Löschung einer für die Vertragsparteien eingetragenen Vormerkung oder sonstiger Rechte im Grundbuch.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, sicherzustellen, dass von der Vollmacht nur nach Abstimmung mit den Berechtigten Gebrauch gemacht wird. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt. Bei der Abgabe der Erklärungen sind die Notariatsangestellten von jeder Haftung befreit.

§ 17 Belehrung durch Notar

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass

- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und etwaige nicht beurkundete Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrags in Frage stellen;
- das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn unter anderem alle notwendigen Genehmigungen und Freistellungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt und alle Kosten bezahlt sind;
- der Kaufgegenstand für etwaige Rückstände an öffentlichen Abgaben haftet;
- beide Vertragsparteien – ungeachtet der zwischen ihnen in dieser Niederschrift getroffenen Regelungen – nach außen für Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notarkosten gesamtschuldnerisch haften;
- der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Aufsichtsbehörde des Verkäufers steht und erst mit deren Zugang wirksam wird und bis dahin schwebend unwirksam ist.

§ 18 Kosten, Steuern, Abschriften

- (1) Die Notargebühren für Beurkundung, Vollzug und Betreuung, die Kosten erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erklärungen, die anfallenden Grundbuchkosten und die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, mit Ausnahme etwaiger Grundbuchkosten für eine vertragsgemäße Lastenfreistellung sowie der ggf. anfallenden Kosten für erforderliche Genehmigungen seiner Erklärungen auf Seiten des Verkäufers, die der Verkäufer trägt.

Die Kosten seiner anwaltlichen Vertretung trägt jeder Vertragsbeteiligte allein.

- (2) Von dieser Urkunde erhalten:

- a) beglaubigte Abschrift (auszugsweise ohne Auflassung):
 - jeder Verkäufer,
 - jeder Käufer,
 - Grundbuchamt,
 - die Genehmigungsstelle nach § 79 BbgKVerf,
- b) einfache Abschrift:
 - die Grunderwerbsteuerstelle – mit Veräußerungsanzeige,
 - der Gutachterausschuss,
- c) Ausfertigung (auszugsweise nur Auflassung):
 - Grundbuchamt – nach vollständiger Kaufpreiszahlung.