



Verhandelt

zu Bad Rothenfelde

am 22. Februar 2022

Vor dem unterzeichneten Notar

Harald Baasch

in Bad Rothenfelde

erschieden heute:

1. der Bürgermeister Herr Marc Schewski, geboren am 31. Juli 1972,
geschäftsansässig: Osnabrücker Str. 1, 49176 Hilter aTW.,
- dem Notar von Person bekannt -
2. Frau Susanne Menke, geboren am 01. Dezember 1976,
geschäftsansässig: Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück,
- dem Notar von Person bekannt -

Der Erschienene zu 1. handelt nicht in eigenem Namen, sondern für die

Gemeinde Hilter aTW.,
Osnabrücker Str. 1, 49176 Hilter,

- nachstehend "**Gemeinde**" genannt -.

Die Erschienene zu 2. handelt nicht in einem Namen, sondern als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite und zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken ermächtigte Prokuristin für die im Handelsregister des Amtsgerichts Osnabrück unter HRB 17587 eingetragene

Osnabrücker Land- Entwicklungsgesellschaft mbH (oleg) mit Sitz in Osnabrück.
Geschäftsanschrift: Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück,

- nachstehend "**oleg**" genannt -.

Der Notar hat die Beteiligten gefragt, ob er oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, außerhalb der heutigen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Diese Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Erklärung nach der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO):

Uns, den Erschienenen, ist bekannt, dass der Notar unsere Daten EDV-mäßig speichert. Mit der Einspeicherung unserer Daten und dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen - auch in elektronischer Form per unverschlüsselter E-Mail - sind und waren wir einverstanden. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass, sollte dieser Weg künftig nicht mehr gewünscht sein, eine einfache schriftliche Mitteilung an den Notar genügt.

Die Erschienenen erklären Folgendes:

1. Vertragsgegenstand

Die Gemeinde beauftragt die oleg, im Rahmen des vorliegenden Vertrags allgemein damit, Grundstücke für gewerbliche Entwicklungen innerhalb der Gemeinde zu erwerben. Dazu können Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete gehören.

Die oleg wird gleichzeitig von der Gemeinde beauftragt, alle für den Erwerb der vorgenannten Grundstücke eventuell erforderlichen Tauschflächen zu erwerben. Diese Tauschgrundstücke können ggf. auch außerhalb des Gebietes der Gemeinde liegen. Die oleg kann in diesem Rahmen auch Flächenpakete erwerben, die ggfs. über den konkreten Bedarf hinausgehen, wenn dies für die Sicherung wichtiger Flächen notwendig ist.

Der der oleg im Rahmen des vorliegenden Vertrags erteilte Auftrag umfasst den Erwerb und sodann die Veräußerung der Grundstücke - jedoch nicht deren Erschließung. Für eine Erschließung ist bei Bedarf jeweils für ein konkretes Erschließungsvorhaben ein gesonderter Erschließungsvertrag privatrechtlich abzuschließen.

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

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

Die Parteien sind sich einig, dass der Gemeinde kein Herausgabe- oder Erwerbsanspruch oder sonstige wirtschaftliche Vorteile an den von der oleg erworbenen Grundstücken zusteht.

2. Finanzierung, Kostenersatz

- (1) Der Grundstückskaufpreis und die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) werden - im Außenverhältnis - zunächst von der oleg getragen.

Die oleg beabsichtigt, die Grundstücke soweit möglich an zum Vorsteuerabzug berechnigte Unternehmer 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 die Gewerbeflächen.

- (2) Die Gemeinde erstattet der oleg - im Innenverhältnis - sämtliche mit der Finanzierung und dem Eigentum/Besitz aller Grundstücke (sowohl die im Vertragsgebiet liegenden als auch die Tauschgrundstücke) im Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich Umsatzsteuer, soweit die Gemeinde die oleg nicht schon unmittelbar von Kosten freistellt. Zu diesen Kosten 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; sowie eventuelle 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 die genannten Kosten rechnet die oleg zum Ende der Projektlaufzeit mit der Gemeinde ab. Die Kosten sind der oleg von der Gemeinde sodann binnen eines Monats nach Rechnungsstellung zu erstatten. A-conto-Zahlungen durch die Gemeinde sind jederzeit möglich. Ergibt die Kostenabrechnung zum Ende der Projektlaufzeit einen Überschuss, ist dieser an die Gemeinde auszukehren. Dies gilt nur, soweit die oleg aus dem Projekt Erlöse tatsächlich vereinnahmt hat.

2 a. Besondere Vereinbarungen/Verpflichtungen

Die Gemeinde stellt die oleg von den aus dem Erwerb der sog. "Gewerbeflächen" und der Tauschflächen herrührenden Verkehrssicherungspflichten in umfassender Weise frei und 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 möglichst zur Ansiedlung von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieunternehmen weiterveräußern.
- (2) Die oleg schließt die Verkaufsverträge erst ab, wenn die jeweiligen Käufer mit der Gemeinde Ablösungsverträge (z. B. gemäß § 133 Absatz 3 Satz 5 BauGB) geschlossen haben, oder die Übernahme der Erschließungskosten nachgewiesen oder in anderer Form vertraglich vereinbart wurde.
- (3) In dem jeweiligen Kaufvertrag wird sich die oleg ein Wiederkaufsrecht zum Erwerbspreis zu ihren Gunsten für den Fall vorbehalten, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss das Grundstück nicht mit Betriebsgebäuden bebaut oder das Grundstück oder Teile davon unbebaut weiterveräußert 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.
- (4) 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. Ziff. 4 dieses Vertrages den Kauf der erworbenen Flächen (und zwar sowohl die sog. "Gewerbeflächen" als auch die Tauschflächen) anzudienen, spätestens fünf Jahre ab dem Datum des jeweiligen Erwerbs-Kaufvertrages zwischen oleg und bisherigem Grundstückseigentümer.

Das Recht entfällt, sobald die oleg mit Zustimmung der Gemeinde Flächen inzwischen anderweitig veräußert hat.

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 Ziff. 2 des vorliegenden Vertrages der oleg bereits erstattet wurden. Erklärter Wille der Beteiligten ist, dass die Gemeinde im Rahmen einer Endabrechnung alle ggf. noch ausstehenden Kosten trägt, so z. B. auch für den Fall, dass die oleg auf Wunsch der Gemeinde Grundstücke unter Erwerbskosten veräußert, dass eine Gewährleistung auftritt oder ähnliches.
- (3) Die Gemeinde trägt die Kosten der notariellen Beurkundung, die Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer.

6. Laufzeit

Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Beide Vertragsparteien sind berechtigt, diesen Vertrag bis zum letzten Werktag eines Kalenderjahres zum Ablauf des übernächsten Kalenderjahres zu kündigen.

Die Kündigung muss schriftlich durch Einwurf-Einschreiben an die andre Partei erfolgen. Maßgeblich ist der Poststempel.

7. Salvatorische Klausel

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

8. Wert und Kosten

- (1) Der Wert dieses Vertrages wird mit 1.000.000,00 € angegeben.
- (2) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung werden von der Gemeinde getragen. Die oleg tritt hinsichtlich dieser Kosten in Vorlage und rechnet diese gem. Ziff. 2 des vorliegenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Gemeinde ab.

9. Schwebende Unwirksamkeit

Der vorliegende Vertrag ist bis zur Genehmigung durch den Landkreis Osnabrück (Kommunalaufsicht) schwebend unwirksam.

10. Abschriften

Je eine beglaubigte Abschrift erhalten die Vertragsparteien; die Gemeinde eine weitere beglaubigte Abschrift zwecks Vorlage beim Landkreis Osnabrück sowie die Übermittlung einer pdf-Datei dieses Vertrages an die Beteiligten.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom amtierenden Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Marc Schewski

gez. ppa. Susanne Menke

L.S.

gez. Harald Baasch, Notar