

Grundstückskaufvertrag

und

Städtebaulicher Vertrag

Urkundenrolle Nr. _____ für 2019

Heute, den ● 2019

erschieden vor mir, dem unterzeichnenden

●

Notar mit dem Amtssitz in ●

1. **Für die Stadt Lübbecke**

Herr

geschäftsansässig:

ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als ●,

– nachstehend: „Stadt“ genannt –

2. Für die für die **HBB Gewerbebau Projektgesellschaft siebenundachtzig mbH & Co. KG**, Brooktorkai 22, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA ●,

Herr ●,

geboren am ●,

geschäftsansässig: ●,

ausgewiesen durch gültigen Lichtbildausweis,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaften mbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 118020, diese wiederum handelnd als alleinige Komplementärin für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft siebenundachtzig mbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg

– nachstehend „Investor oder HBB“ genannt –

– Stadt und Investor nachstehend auch gemeinsam „Parteien“ und einzeln „jeweiliger Käufer“ bzw. „jeweiliger Verkäufer“ genannt –

Stadt und Investor, in Teil I dieser Urkunde nachstehend auch jeweils „**Partei**“ und/oder gemeinsam „**die Parteien**“ oder „**die Vertragspartner**“ genannt.

Aufgrund der Einsichtnahme vom ● in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts ● bescheinigt der beurkundende Notar hiermit gem. § 21 BNotO die Vertretungsberechtigung des Erschienenen zu 2. sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin.

Die Erschienenen wiesen sich zu ihrer Person aus durch Vorlage ihrer amtlichen Ausweispapiere.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er vor der Protokollierung die Erschienenen darüber zu befragen hat, ob bei der nachstehend beurkundeten Angelegenheit einer seiner Partner oder er selbst außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist. Die Erschienenen erklärten, dass dies nicht der Fall ist.

[INHALTSVERZEICHNIS]

Grundstückskaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag

Präambel

- a) Investor und Stadt sind daran interessiert, den Bereich östlich der Wallstraße zwischen der Lange Straße und dem Niederwall / Papendiek (im Lageplan gemäß **Anlage I.1** blau umrandet) nach Abbruch der bestehenden und Entmietung des zum Teil leer stehenden Kaufhauses [REDACTED] sowie Abriss des städtischen Parkhauses durch Einfügung eines attraktiven, in das Stadtbild eingepassten Einkaufsquartiers mit ca. 7.900 m² Bruttogeschossfläche städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten. Diese, in den nachfolgenden Ziff. 3 und 4 noch näher konkretisierten Maßnahmen werden im nachfolgenden Grundstückskaufvertrag und städtebaulichen Vertrag als „Baumaßnahme“ oder „Bauvorhaben“ bezeichnet.
- b) Der Investor hat hierfür das ehemalige Kaufhaus [REDACTED] in der Innenstadt von Lübeck erworben und plant den Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung eines Einkaufsquartiers. Der dazu vom Investor mit den bisherigen Eigentümern geschlossene Grundstückskaufvertrag ist aufschiebend bedingt und noch nicht vollzogen. Der Investor ist durch eine Auflassungsvormerkung gesichert (Vertrag vom 30.01.2017, UR-Nr. 248/2017, Nachtrag Nr. 1 vom 20.09.2017, UR-Nr. 2033/2017, Nachtrag Nr. 2 vom 04.07.2018, UR-Nr. 1350/2018 sowie Nachtrag Nr. 3 vom 30.04.2019, UR-Nr. 934/2019 des Notars Daniel Großer, Hamburg).
- c) Das Einkaufsquartier soll über ca. 5.300 m² Verkaufsfläche verfügen (optional ca. 6.100 m²). Es ist beabsichtigt, auf Ebene 0 des geplanten Einkaufsquartiers (Höheniveau Papendiek) etwa 2.500 m² Verkaufsfläche zu schaffen, davon mindestens 2.000 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter. Im Erdgeschoss / Ebene 1 (Höheniveau Lange Straße) sollen ca. 2800 m² Verkaufsfläche aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen entstehen. Optional können auf der Ebene 2 ca. 800 m² weitere Verkaufsfläche geschaffen werden. Auf allen Flächen können ergänzend oder alternativ Flächen für Gastronomie, Büro und Dienstleistungen geschaffen werden. Das vorläufige Nutzungskonzept

des geplanten Quartiers ist dem Vertrag in **Anlage I.2** beigelegt. Abhängig von den Marktgegebenheiten kann das realisierte Konzept von den vorstehend beschriebenen beabsichtigten Nutzungen abweichen. Dabei beabsichtigt der Investor die in Teil II § 3 Ziff. 1 genannten, bereits mietvertraglich gebundenen Nutzungen (Lebensmittelvollsortimenter, Kleinkaufhaus, Drogeriemarkt, Schuhe) umzusetzen.

- d) Die erforderlichen Stellplätze werden von dem Investor nördlich vor dem Lebensmittelvollsortimenter auf der Ebene 0 (Papendiek) auf Teilflächen des ehemaligen Parkhauses und dem heutigen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) errichtet (im Lageplan gemäß **Anlage I.1** grün umrandet). Der ZOB wird von der Stadt vorher in die Straße Niederwall verlegt (im Lageplan gemäß **Anlage I.1** gelb umrandet).
- e) Gegenstand des Grundstückskaufvertrages (Teil I) sind der Verkauf bzw. der Tausch von Grundstücken, um die Bebauung samt Erschließung realisieren zu können, sowie die Regelung der Voraussetzungen und der Modalitäten zur Rückabwicklung im Falle des Rücktritts einer der Vertragsparteien.
- f) Gegenstand des städtebaulichen Vertrages (Teil II) sind im Wesentlichen die Begründung von Bau- und Betriebsverpflichtungen, die Vereinbarung von Verkaufsflächenobergrenzen, die Ausgestaltung von projektbezogenen Schnittstellen, die Regelung von Details zur Ausgestaltung des Einkaufsquartiers, die Regelung der Voraussetzungen und Modalitäten zur Rückabwicklung im Falle der Kündigung einer der Vertragsparteien sowie Kostenregelungen zu Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

TEIL I

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

§ 1 GRUNDBUCHVERHÄLTNISSE

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Lübbecke, Blatt 5308 ist die **Stadt** als Eigentümerin des nachstehenden Grundbesitzes eingetragen: (Prüfung durch den Notar!)

Gemarkung Lübbecke Flur 8

lfd. Nr. im BV	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
19	727	Gebäude und Freifläche, Papendiek	1.816
36	802	Verkehrsfläche, Niedernstraße	2.736
41	815	Verkehrsfläche, Blütenstraße	259
42	818	Verkehrsfläche, Blütenstraße	117
43	819	Gebäude und Freifläche, Lange Straße 10, 12	57
44	821	Verkehrsfläche Lange Straße	3.819
49	825	Verkehrsfläche, Gerichtsstraße, Papendiek, Wallstraße	7.849

- a) In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1 - lastend auf dem Flurstück 727: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung einer Transformatorenstation) für die Stadtwerke Lübbecke GmbH in Lübbecke

Lfd. Nr. 2 – lastend auf dem Flurstück 818: Grunddienstbarkeit (Recht auf Überbauung der belasteten Grundstücke für die Dauer von achtzig Jahren) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Lübbecke Flur 8 Flurstück 432, 615, 617, 618, 619, 626, 627, 628, 629 und 630, zur Zeit eingetragen im Grundbuch von Lübbecke Blatt 0975.

Lfd. Nr. 3 – lastend auf dem Flurstück 775: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 8 Parzelle 1255/188 der Gemarkung Lübbecke. (evtl. zu löschen)

b) In Abteilung III sind keine Belastungen eingetragen.

c) Die Stadt erklärt zu den in Abt. II eingetragenen Rechten:

Das Recht II/1 lastet auf dem Flurstück 727 (Parkhausgrundstück Papendiek 9). Die gesicherte Transformatorenstation besteht noch. Sie befindet sich in der nordwestlichen Ecke des belasteten Grundstücks und wird von der Berechtigten aktiv betrieben. Das Recht wird in Bezug auf die mit diesem Vertrag an die HBB veräußerten Trennstücke zur Löschung gebracht.

Das Recht II/2 lastet auf dem Flurstück 818 (nördlicher Teil der Blütenstraße). Herrschende Grundstücke sind die Parzellen Gemarkung Lübbecke Flur 8 Flurstücke 432, 615, 617, 618, 619, 814, 817 und 822. Die Dienstbarkeit sichert eine über dem nördlichen Teil der Blütenstraße im Luftraum vorhandene Überbauung des ehemaligen Kaufhauses [REDACTED]. Der Investor hat das frühere Kaufhaus [REDACTED] erworben und plant diese abzureißen (siehe dazu Ziffer 1 der Präambel). Mit dem Erwerb der herrschenden Grundstücke durch den Investor und dem Vollzug des Abbruchs verliert die Dienstbarkeit ihre inhaltliche Berechtigung und ist zu löschen.

Das Recht II/3 lastet auf einem Grundstück der Stadt, das zu den von dieser Urkunde erfassten Vertragsgegenständen keinerlei räumlichen Bezug hat (Am Markt 3, historisches Rathaus). Das Recht ist für den Investor insoweit unbeachtlich.

2. Der Investor wird Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Lübbecke, Blatt 189 eingetragenen Grundbesitzes und ist insoweit durch Eigentumsübertragungsvormerkung gesichert:

Gemarkung Lübbecke Flur 8

lfd. Nr. im BV	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m²
29	548	Hof- und Gebäudefläche, Niedernstraße 47 u. 49	609

a) In Abt. II sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 12: Nießbrauch für [REDACTED]

[REDACTED]

lfd. Nr. 13: Aufschiebend bedingter Nießbrauch für [REDACTED]

[REDACTED]

Lfd. Nr. 22: Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten des Investors (Vertrag vom 30.01.2017, UR-Nr. 248/2017 des Notars Daniel Großer, Hamburg).

- b) In Abteilung III sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 34: [REDACTED]

[REDACTED]

- c) Der Investor erklärt zu den in Abt. II und III der im Grundbuch eingetragenen Rechten:

Der Grundbesitz zu § 1 Ziff. 2 ist dem Investor vom bisherigen Eigentümer, [REDACTED]
[REDACTED] lastenfrei zu übertragen (Vertrag vom 30.01.2017, UR-Nr. 248/2017 des Notars Daniel Großer, Hamburg).

3. Der Investor wird ferner Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes Lübbecke, Blatt 975 u.a. eingetragenen Grundbesitzes und ist insoweit durch Eigentumsübertragungsvormerkung gesichert:

Blatt 975 Gemarkung Lübbecke Flur 8

48	817	Hof- und Gebäudefläche, Lange Straße 10/12	813
49	822	Verkehrsfläche, Niedernstraße	69

- a) In Abt. II sind folgende Belastungen auf beiden Flurstücken eingetragen;

Lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, nämlich:

- ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit,
- ein Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen für die Stadt Lübbecke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 1. März 1977 eingetragen am 28. August 1978.

Lfd. Nr. 8: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zur Verfügung stellen für den öffentlichen Fußgängerverkehr) zugunsten der Stadt Lübbecke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Januar 1984 mit dem Rang vor den Grundschulden Abt. III Nr. 2 bis 4 und 23 bis 29 und im gleichen Rang mit den Dienstbarkeiten Abt. II Nr. 9 und 10 eingetragen am 13.03.1984.

Lfd. Nr. 12: Eigentumsverschaffungsvormerkung für die HBB Gewerbebau Projektgesellschaft siebenundachtzig mbH & Co. KG, Hamburg, - Amtsgericht Hamburg, HRA 114290 - Bezug: Bewilligung vom 31.01.2017 (UR-Nr. 248/2017, Daniel Großer, Hamburg).

- b) In Abt. III sind folgende Belastungen eingetragen:

pp., hier noch vom Notar ausführen

- c) Der Investor erklärt zu den in Abt. II und III eingetragenen Rechten:

Mit Durchführung dieses Kaufvertrages und der von HBB vorgesehenen Neubaumaßnahmen verliert die Dienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 5 a) ihre inhaltliche Bedeutung und kann zur Löschung gebracht werden. Gleiches gilt für die Vormerkung Abt. II lfd. Nr. 12. Mit den vorgesehenen Neu- und Umnutzungsmaßnahmen muss die Dienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 5 b) angepasst werden. Sollte sich während des Genehmigungsverfahrens für das von der HBB geplante Bauvorhaben herausstellen, dass die Dienstbarkeit zur Löschung gebracht werden kann, erklärt sich die Stadt bereits jetzt damit einverstanden.

Die Dienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 8 sichert ein Wegerecht, das sich räumlich nur noch auf die Flurstücke 632, 813, 816 und den südwestlichen Teil des Flurstücks 817 erstreckt. Das Wegerecht ist insoweit auch zukünftig erforderlich. Auf den Flurstücken 814 und 822 kann es zur Löschung gebracht werden.

Die in Abt. III eingetragenen Rechte werden zumindest in Bezug auf die mit diesem Vertrag an die Stadt veräußerten Trennstücke zur Löschung gebracht (Pfandfreigabe).

4. Den jeweiligen Grundbuchstand hat der Notar am ● 2019 feststellen lassen und mit den Parteien erörtert. Nach Auskunft des Grundbuchamtes vom [●vom Notar zu ergänzen] liegen keine offenen Anträge zur Eintragung vor. Die Beurkundung erfolgt auf dieser Grundlage.

§ 2 KAUFGRUNDSTÜCKE

1. Die Stadt verkauft von dem in § 1 Ziff. 1 bezeichneten Grundbesitz an den dies annehmenden Investor
- a) das Flurstück 818 zur Größe von 117 m². Der Kaufpreis beträgt pro m² 100,00 EUR, also insgesamt 11.700,00 EUR.
 - b) das Flurstück 819 zur Größe von 57 m². Der Kaufpreis beträgt pro m² 250,00 EUR, also insgesamt 14.250,00 EUR.
 - c) folgende, noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 821 zur Größe von ca. 19 m². Der Kaufpreis beträgt pro m² 250,00 EUR, also insgesamt 4.750,00 EUR.
 - d) folgende, noch zu vermessende Teilflächen aus den Flurstücken 802, 815, und 825 zur Größe von circa 844 m². Der Kaufpreis beträgt pro qm 100,00 EUR, also insgesamt etwa 84.400,00 EUR.
 - e) eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 727 zur Größe von circa 1.207 m². Der Kaufpreis beträgt pro m² 300,00 EUR, also insgesamt etwa 362.100 EUR.

Etwaige nach der Vermessung der Teilflächen gem. Buchst. c) bis e) sich ergebende Mehr- oder Mindergrößen werden zu den vorstehend bestimmten Kaufpreisen pro m² ausgeglichen.

2. Das vorstehend unter e) bezeichnete Flurstück 727 entspricht dem Grundstück des bestehenden städtischen Parkhauses Papendiek 9. Das aufstehende, jahrzehntealte Parkhaus entspricht nicht mehr den Anforderungen, die heute an eine solche Zweckimmobilie zu stellen sind. Es ist zudem erheblich sanierungsbedürftig. Das Parkhaus soll aus den vorbezeichneten und insbesondere auch aus wirtschaftlichen Gründen seitens der Stadt durch eine neue Parkierungseinrichtung an anderer, aus Sicht der Stadt besser geeigneter Stelle im zentralen Kernstadtbereich ersetzt werden. Das Flurstück 727 soll demgemäß als Standort für ein Parkhaus aufgegeben und in Form eines freigelegten Baugrundstücks einer höherwertigen innenstadtrelevanten Nutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Umstände hat die Stadt ein extern und sachverständig erstelltes Verkehrswertgutachten für das Flurstück 727 eingeholt. Der Verkehrswert für das im Hinblick auf eine vorgesehene Neubebauung aus Sicht eines potenziellen Käufers als unbelastet, unbebaut und frei von nicht marktgängigen Zweckimmobilien darzustellende Flurstück wurde in dem Wertgutachten mit dem oben unter e) vereinbarten m²-Preis ermittelt.

Dem Investor ist der Inhalt des Verkehrswertgutachtens in allen Teilen bekannt. Der Investor erwirbt die vorstehend unter d) bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 727 zu dem mit 300,00 EUR/m² vereinbarten Preis.

Der Investor wird im Zuge seines Bauvorhabens auf seine Kosten die vorstehend beschriebene, auf dem Flurstück 727 vorhandene Altbausubstanz (Parkhaus) selbst mit abbrechen bzw. abbrechen lassen. Die ihm insoweit entstehenden Freilegungskosten einschließlich des Abbruchs der Fundamente bis auf das Niveau von minus 1 Meter ab deren Oberkante sowie von Oberflächenmaterialien werden von dem Investor mit 360.000,00 EUR einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer geschätzt. Den dem Investor für diese Freilegung des Kaufgegenstandes entstehenden Aufwand wird er pauschal in vorgenannter Höhe von 360.000 EUR in Ansehung der vorstehenden Ausführungen zu dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert des Flurstücks 727 gegen den für die ihm aus dem Flurstück 727 verkaufte Teilfläche zu zahlenden Kaufpreis gegenrechnen. Die Stadt erklärt sich damit einverstanden. Es wird ein Betrag in Höhe von 360.000 EUR einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer verrechnet werden.

Sollten sich im Parkhaus Gebäudeschadstoffe und auf dem Grundstück des Parkhauses Altlasten befinden, erhöht sich dieser zu verrechnende Betrag nicht. Die Stadt weist darauf hin, dass sich im Untergeschoss des Parkhauses (Flurstück 727) eine in Nordsüdrichtung verlaufende Fahrgasse befindet, die sich in Form einer Untertunnelung der südlich angrenzenden Niedernstraße (Flurstück 825) bis in das Kaufhaus [REDACTED] (Flurstück 817) fortsetzt. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die Fahrgasse und auch die Untertunnelung der Niedernstraße von dem Investor auf seine Kosten mit zu beseitigen sind; eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.

Die Vertragsparteien stellen an dieser Stelle klar, dass es sich bei den vorstehend getroffenen Vereinbarungen nicht um die Erteilung eines Bauauftrages seitens der Stadt an den Investor handelt.

Die Stadt verpflichtet sich, bis zum Besitzübergang des Flurstückes 727 die dort befindliche Trafostation zu verlegen bzw. verlegen zu lassen.

3. Der verkaufte Grundbesitz zu § 2 Ziff. 1 lit. a) bis lit. e) wird nachfolgend insgesamt als „**Kaufgrundstücke HBB**“ bezeichnet und ist im anliegenden Lageplan **grün** gekennzeichnet (**Anlage I.3 Lageplan, Kaufgrundstücke**).
4. Der Investor verkauft von dem in § 1 Ziff. 2 bezeichneten Grundbesitz an die annehmende Stadt eine noch zu vermessende Teilfläche aus dem Flurstück 548 zur Größe von ca. 471 m². Der Kaufpreis beträgt pro qm 100,00 EUR, also insgesamt ca. 47.100 EUR.

Der Investor verkauft von dem in § 1 Ziff. 3 bezeichneten Grundbesitz an die dies annehmende Stadt folgende noch zu vermessende Teilflächen aus den Flurstücken 817 und 822 zur Größe von circa 101 m². Der Kaufpreis beträgt pro m² 100,00 EUR, also insgesamt circa 10.100,00 EUR.

Etwaige, sich nach der Vermessung der vorgenannten Teilflächen ergebende Mehr- oder Mindergrößen werden zu den vorstehend bestimmten Kaufpreisen pro m² ausgeglichen.
5. Der verkaufte Grundbesitz zu § 2 Ziff. 4 wird nachfolgend als **Kaufgrundstück Stadt** bezeichnet und ist im anliegenden Lageplan orange gekennzeichnet (**Anlage I.3 Lageplan Kaufgrundstücke**).
6. Der saldierte Gesamtkaufpreis beträgt unter Verrechnung der vorstehend vereinbarten Kaufpreise zwischen Stadt und Investor voraussichtlich 420.000,00 EUR zugunsten der Stadt. Die oben nach Ziffer 2 getroffene Vereinbarung (Verrechnung von Abbruch- bzw. Freilegungskosten) bleibt unberührt.
7. Die Stadt bestätigt, dass eine straßenrechtliche Entwidmung der o.a. Kaufgrundstücke HBB für die Realisierung der vorgesehenen Nutzung durch HBB nicht erforderlich ist.

§ 3 VERMESSUNG

1. Der Investor wird die Vermessung der Kaufgrundstücke in Auftrag geben.
2. Die Kosten der Vermessung der Kaufgrundstücke HBB und der Kaufgrundstücke Stadt fallen dem Investor zur Last. Bei der Wahl des Vermessers setzt sich der Investor mit der Stadt ins Benehmen.
3. Der Notar wird beauftragt, nach Vermessung der Kaufgegenstände und Vorliegen des Veränderungsnachweises im Rahmen einer Identitätserklärung für die Vertragspartner die Identität der Kaufgegenstände festzustellen.
4. Die Stadt erklärt sich bereit, geringfügige Abweichungen von den sich nach Maßgabe dieses Vertrages ergebenden Flurstücksgrenzen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens notwendig werden, zu akzeptieren, soweit keine städtischen Belange entgegenstehen; diese Flächenarrondierung ist im Wege eines Nachtrages zu diesem Kaufvertrag vorzunehmen.

§ 4 KAUFPREIS

Der endgültige Kaufpreis für die Kaufgrundstücke gemäß § 2 Ziff. 6 und unter Berücksichtigung der Verrechnung gemäß § 2 Ziff. 2 wird nach Vermessung bestimmt.

§ 5 KAUFPREISFÄLLIGKEIT

1. Der an die Stadt zu zahlende saldierte Kaufpreis für die Kaufgrundstücke ist auf deren Konto bei der **Sparkasse Minden-Lübbecke**, IBAN: **DE62 4905 0101 0000 0003 98** zu zahlen.
2. Der Kaufpreis ist wie folgt fällig:
 - a) ein Kaufpreisabschlag in Höhe von 50.000 EUR ist zahlbar, sobald der Notar dem Investor das Vorliegen der folgenden Voraussetzungen bestätigt hat:
 - aa) Die Auflassungsvormerkungen gem. § 8 Ziff. 3 sind in den Grundbüchern eingetragen, und zwar im Rang nur nach solchen Rechten, die in § 1 Ziffern 1, 2 und 3 aufgeführt sind oder nach Rechten, bei denen – jeweils bezogen auf die auf den Investor bzw. die Stadt zu übertragenden Grundstücke/Teilflächen - der Investor bzw. die Stadt als jeweiliger Käufer mitgewirkt hat.
 - bb) Die Löschungsbewilligungen bzw. Pfandfreigabeerklärungen der in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Gläubiger, soweit sie nicht übernommen werden, liegen auflagenfrei vor.
 - cc) sämtliche für die Wirksamkeit und Durchführbarkeit dieses Vertrages erforderlichen behördlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste liegen vor, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die keine Fälligkeitsvoraussetzung ist.
 - dd) die Stadt dem amtierenden Notar schriftlich darüber informiert hat, dass die vom Investor zu beantragende Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben erteilt und bestandskräftig im nachstehenden Sinne ist. Bestandskräftig ist die Baugenehmigung dann, wenn keine fristgerecht erhobene Klage gegen die Baugenehmigung von solchen Dritten vorliegt, denen die Baugenehmigung auf schriftliche Aufforderung des Investors seitens der Stadt förmlich zugestellt worden ist. Diese schriftliche Aufforderung hat der Investor innerhalb von zwei Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung der Stadt zu übersenden (maßgeblich ist der Eingang bei der Stadt). Die Kosten für die Zustellung übernimmt der Investor. Der Investor erklärt sich zudem damit einverstanden, dass ausschließlich der Textteil der Baugenehmigung (also insbesondere keine Pläne, Gutachten o.ä.) zugestellt werden.
 - b) der nach dem Vermessungsergebnis zu bestimmende Restbetrag des Kaufpreises abzüglich des Verrechnungsbetrages gem. § 2 Ziff. 2 (pauschal 360.000 EUR für Abbruch einschließlich Altlastenbeseitigung) ist fällig und zahlbar, sobald der erste Kaufpreisabschlag fällig ist und zusätzlich das Schlussergebnis der amtlichen Teilungsvermessung bezüglich der Kaufgegenstände in Form der katasteramtlichen Fortführungsnachweise vorliegt.
3. Der Notar wird beauftragt, den Parteien den Eintritt der Fälligkeiten jeweils schriftlich mitzuteilen.

4. Der Kaufpreisabschlag und die Schlusszahlung müssen bei Fälligkeit auf dem oben genannten Konto eingegangen sein. Der Investor kommt in Verzug, wenn er die Zahlungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit an die Stadt leistet. Einer Mahnung bedarf es gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht. Der Notar hat die Parteien auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt, der sich zum 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahres verändern kann. Der Basiszinssatz beträgt nach Mitteilung des Notars zurzeit **x % p.a.**
5. Der Investor verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer unverzüglich nach Anforderung durch das Finanzamt zu zahlen.
6. Wegen aller Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag unterwirft sich der Investor der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der amtierende Notar wird bevollmächtigt, auf jederzeitiges Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, jedoch nicht bevor die gemäß § 5 Ziff. 2 zu bestätigenden Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und nicht vor Ablauf der in § 5 Ziff. 4 festgelegten Zahlungsfristen. Der amtierende Notar wird den Investor unverzüglich von der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung durch einfachen Brief in Kenntnis setzen.

§ 6 BESITZÜBERGANG

1. Der Besitzübergang der Kaufgrundstücke erfolgt an dem auf die Zahlung des Kaufpreisabschlages (§ 5 Ziff. 2 lit. a) folgenden Tag. Der Investor hat das Recht, auf einzelne oder alle ausschließlich ihn schützende Fälligkeitsvoraussetzungen zu verzichten und den Kaufpreisabschlag schon vor Fälligkeit zu zahlen und damit den Besitzübergang herbeizuführen. Dies bedeutet, dass der Besitzübergang frühestens dann erfolgt, wenn insbesondere die Auflassungsvormerkungen zu Gunsten der Stadt eingetragen sind (§ 5 Ziff. 2 a) aa)) und die Löschungs- und Pfandfreigabeerklärungen bzgl. des Kaufgrundstücks Stadt auflagenfrei vorliegen (§ 5 Ziff. 2 bb)). Will der Investor den Kaufpreis vor Fälligkeit zahlen und damit den Besitzübergang herbeiführen, muss er die Stadt vorab mindestens 5 (fünf) Werktage vor dem Ende des laufenden Monats darüber informieren, der Besitzübergang erfolgt dann zum ersten Kalendertag des übernächsten Monats.
2. Vom Tage des Besitzübergangs an gehen auf den Investor bzw. die Stadt über:
 - a) Nutzen und Lasten,
 - b) die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes,
 - c) die Haftung als Grundstücksbesitzer,
 - d) die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben,
 - e) die Ansprüche öffentlicher und privater Versorgungsbetriebe.
3. Der Investor hat schon vor Übergabe das Recht, die Kaufgrundstücke zum Zwecke der Vorbereitung von Baugesuchen zu betreten und die erforderlichen Maßnahmen zur Vorbereitung der Baugrundstücke (Abbrucherkundung und Altlastenerkundung) zu veranlassen. Zu diesem Zweck wird die Stadt dem Investor sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen

und alle sonstigen wesentlichen Unterlagen in Kopie übergeben, soweit sie in seinem Besitz sind. Die Ausübung der Maßnahmen nach diesem Absatz hat der Investor mit der Stadt abzustimmen.

Abbruch- und Altlastensanierungsmaßnahmen darf der Investor vor Zahlung der ersten Kaufpreiskasse erst nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt durchführen. Zur Erteilung der Zustimmung ist die Stadt nicht verpflichtet.

4. Soweit der Investor von den Rechten nach dieser Ziff. 3 Gebrauch macht, stellt er die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Ausübung dieser Rechte, insbesondere von Ansprüchen wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, auf erstes Anfordern frei.
5. Die Stadt erklärt, dass sie etwaige gesetzliche Vorkaufsrechte bezüglich der Kaufgrundstücke nicht ausüben wird.

§ 7 ERSCHLIEßUNG

1. Die Kaufgrundstücke sind erschlossen. Zusätzlich sollen jedoch zur Verbesserung der verkehrlichen Situation Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum durchgeführt werden, die im Städtebaulichen Vertrag (Teil II dieser Urkunde) geregelt sind. Dazu gehören insbesondere die Schaffung von Stellplätzen und die Verlegung des Bahnhof ZOB. Einzelheiten werden im Städtebaulichen Vertrag (Teil II dieser Urkunde) geregelt.
2. Alle bei Besitzübergang bestehenden Rückstände an fälligen und auch gestundeten Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen sowie sonstige Anliegerbeiträge wie auch alle Kosten für Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen, die bis zur Übergabe begonnen und / oder abgeschlossen, aber noch nicht fällig sind, trägt die Stadt. Die Parteien gehen davon aus, dass durch die Verlegung des ZOB und die zur Herstellung des Einkaufsquartiers erforderlichen Arbeiten sowie durch verkehrliche Maßnahmen im Umfeld des Einkaufsquartiers keine Straßenausbaubeiträge oder sonstige Anliegerbeiträge entstehen werden. Diese Annahme war Grundlage der Bewertung der Vertragsgrundstücke. Stellt die Stadt fest, dass entgegen dieser gemeinsamen Annahme der Parteien Beiträge anfallen werden, wird sie dies zum frühestmöglichen Zeitpunkt dem Investor mitteilen. Nach Erlass des Beitragsbescheids werden die Parteien in diesem Fall einen Nachtrag zu diesem Kaufvertrag vereinbaren, in dem der saldierte Kaufpreis in Ansehung der durch die Beitragsschuld geänderten Bewertung der betroffenen Grundstücke angepasst wird.

§ 8 AUFLASSUNG / AUFLASSUNGSVORMERKUNG

1. Die Stadt und der Investor sind sich darüber einig, dass das Eigentum der Stadt an den Kaufgrundstücken HBB auf den Investor und das Eigentum des Investors an den Kaufgrundstücken Stadt auf die Stadt übergeht.

Die Vertragspartner bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung in dem Grundbuch der jeweiligen Kaufgrundstücke und beantragen sodann die Eintragung der Kaufgrundstücke HBB in einem einheitlichen Grundbuchblatt.

2. Die Vertragspartner ermächtigen den Notar, nach erfolgter Vermessung die Identität des Kaufgegenstandes festzustellen (vgl. § 3). Die Eigentumsumschreibung an den neu gebildeten Flurstücken soll nach Vermessung beantragt werden; nach der evtl. erforderlichen Schlussvermessung erfolgt ggf. eine Zu- bzw. Abschreibung.

Der Notar wird von den Parteien unwiderruflich angewiesen, eine beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung des Kaufvertrages mit Auflassung erst herauszugeben bzw. die Umschreibung des Eigentums auf den Investor erst zu beantragen, nachdem ihm die Stadt die Zahlung des nach § 5 Ziff. 2 lit. a) geschuldeten Kaufpreisabschlags schriftlich bestätigt hat oder ihm durch Bestätigung der die Überweisung für den Investor durchführenden Bank nachgewiesen ist.

3. Auflassungsvormerkungen

- a) Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen zur Sicherung der wechselseitigen Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an den in § 2 bezeichneten Kaufgrundstücken die Eintragung jeweils einer Auflassungsvormerkung an nächst offener Rangstelle im jeweiligen Grundbuch.
- b) Der Investor und die Stadt bewilligen und beantragen hinsichtlich der nichtverkauften Teilflächen des Grundbesitzes die Löschung der Vormerkung sogleich nach Übernahme der Vermessung und Eintragung der Grundstücksteilung in das jeweilige Grundbuch einzutragen.

4. Vollzugsvollmacht

- a) Der Investor erteilt hiermit der Stadt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle zur Löschung der vorstehend bewilligten Auflassungsvormerkungen erforderlichen Erklärungen und Anträge abzugeben, insbesondere die Löschungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt.
- b) Von der Vollmacht gemäß vorstehend lit. a) kann nur vor dem amtierenden Notar, dessen Sozium, deren Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger erst dann Gebrauch gemacht werden, wenn der Investor dem Notar bestätigt hat, dass die aufschiebenden Bedingungen gem. § 15 dieses Vertrages eingetreten sind oder er auf sie verzichtet hat.

§ 9 VERSICHERUNG DES KAUFGEGENSTANDES

1. Es ist Sache des jeweiligen Käufers, das allgemeine Risiko des Kaufgegenstandes ab Besitzübergang durch abzuschließende Versicherungen zu decken.
2. Soweit der Investor bestehende Versicherungen der Stadt übernimmt oder umgekehrt die Stadt solche des Investors, hat der Übernehmer vom Tage des Besitzüberganges an die Versicherungsprämie bezüglich des Kaufgegenstandes zu tragen. Ab diesem Zeitpunkt stehen ihm dafür die Versicherungsleistungen zu.

§ 10 BELASTUNG, BAULASTEN

1. Die Stadt erklärt, dass
 1. ihr eine Stellungnahme und Luftbildauswertung des zuständigen Kampfmittelräumdienstes vorliegt. Danach sind Kampfmittel auf den Kaufgrundstücken nicht zu erwarten. Dennoch übernimmt die Stadt keine Haftung für die Kampfmittelfreiheit.
 2. ihr mit Ausnahme der in **Anlage I.4 a) – e)** dargestellten Leitungen keine Leitungen sowie Über- bzw. Unterbauten auf den Kaufgrundstücken bekannt sind. Dennoch übernimmt die Stadt keine Haftung für die Freiheit der Kaufgrundstücke von weiteren Leitungen oder Über- bzw. Unterbauten.
2. Die Vertragsparteien erklären, dass keine Baulasten zu Lasten der Kaufgrundstücke eingetragen sind.

Falls für die Durchführung des Bauvorhabens gemäß dem Städtebaulichen Vertrag (Teil II dieser Urkunde) vor Eigentumsumschreibung die Bestellung von Baulasten auf den Grundstücken erforderlich wird, die in das Eigentum des Investors übergehen, wird die Stadt an deren Bestellung mitwirken, soweit dies nach öffentlichem Recht geboten ist. Die Kosten trägt der Investor. Die Baulasten werden von ihm mit Wirkung zum Tage des Besitzüberganges übernommen.

§ 11 HAFTUNG FÜR SACH- UND RECHTSMÄNGEL/ABBRUCH/ALTLASTEN

1. Der Stadt und dem Investor ist der Zustand der Kaufgrundstücke bekannt.
2. Die Parteien haften einander für den ungehinderten Übergang von Besitz und Eigentum der Kaufgrundstücke auf die jeweils andere Partei, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Parteien haften dafür, dass die Kaufgrundstücke frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter übergeben werden.
3. Die Parteien erklären, dass ihnen von nicht eingetragenen privatrechtlichen Grundstückslasten (insbesondere von altrechtlichen Dienstbarkeiten) nichts bekannt ist. Sollten verborgene Mängel bis zur Zeit der Übergabe erkannt werden, kann der jeweilige Käufer deretwegen keine Gewährleistung verlangen oder die Leistung verweigern; auch das Recht zur Anfechtung ist insoweit ausgeschlossen. Ansprüche und Rechte wegen eines Sachmangels der Kaufgrundstücke sind ausgeschlossen, soweit nicht in diesem Vertrag, insbesondere nachfolgend Ziff. 5, ausdrücklich geregelt. Die Parteien versichern, dass ihnen versteckte Mängel nicht bekannt sind.
4. Die Kaufgrundstücke sind bebaut. Der Investor beabsichtigt, die auf den Kaufgrundstücken HBB und den Kaufgrundstücken Stadt aufstehenden Gebäude sowie etwaig vorhandene unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einschließlich Fundamente und Oberflächenmaterialien auf seine eigenen Kosten abzubrechen.

Die in § 2 Ziff. 2 getroffenen Regelungen zur Verrechnung der Abbruchkosten für das Parkhaus sowie zur Beseitigung der Fahrgassen und der Untertunnelung bleiben unberührt und gelten ergänzend.

5. Die jeweiligen Verkäufer tragen - unbeschadet der spezielleren Regelungen in § 2 Ziffer 2, 4. Absatz bzgl. des Flurstücks 727 (Parkhaus) - sämtliche angemessenen und erforderlichen Aufwendungen und Kosten, die in Zusammenhang mit der Beseitigung einer Altlast im Sinne dieses Vertrages stehen. Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Bodenbelastungen, Bodenveränderungen, Bodenluftveränderungen, Grundwasserveränderungen, Munitionsrückstände, Kampfstoffe – soweit Beseitigungskosten nicht vom Land NRW getragen - Stoffe in bzw. an Gebäuden bzw. Anlagen und / oder ganz oder teilweise unterirdische Gebäudeteile (z. B. Fundamente), die Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, Mehrkosten bei der Bodenauskoffnung im Vergleich zu unveränderten bzw. unbebauten Böden und / oder Mehrkosten bei der Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub bzw. Abbruchmaterial herbeiführen können, sowie Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Böden bzw. Bodenaushub der Einbauklassen Z 0, Z 1.1 und Z 1.2 gemäß TR-Boden (2004) bzw. LAGA-Bauschutt (1997/2003) gelten nicht als Altlast im Sinne dieses Vertrages. Aufwendungen und Kosten für deren Beseitigung sind vom Investor zu tragen. Die Vertragsparteien sind in diesem Bezug darüber einig, dass es sich bei der in § 2 Ziff. 2, 5. Absatz bezeichneten Untertunnelung der Niedernstraße und der ihr nördlich vorgelagerten Fahrgasse nicht um Altlasten im vorstehenden Sinne handelt und dass der Investor im Zuge der Durchführung seines Bauvorhabens auf seine Kosten diese Anlagen mit beseitigt.

§ 12 RÜCKTRITTSRECHTE DES INVESTORS

1. Der Investor kann von diesem Kaufvertrag zurücktreten, wenn
 - a) der diesem Vertrag als Teil II angefügte Städtebauliche Vertrag gekündigt wurde oder
 - b) im Gebiet der Stadt Lübbecke nach Vertragsabschluss ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder eine Baugenehmigung erteilt wird, auf deren Grundlage an anderen Stellen im Stadtgebiet neue Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von mehr als zusätzlichen 1.000 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten neu errichtet werden können.
2. Die Ausübung kann nur binnen sechs Monaten nach dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem der Investor Kenntnis von dem jeweiligen Rücktrittsgrund erlangt hat. Ein Rücktritt nach Baubeginn ist ausgeschlossen, es sei denn nach dem Städtebaulichen Vertrag kann eine Kündigung nach Baubeginn erfolgen; in diesen Fällen ist der Rücktritt gem. § 12 Nr. 1 lit. a) auch nach Baubeginn möglich. Als Baubeginn gilt der Beginn der Abbrucharbeiten.
3. Die Ausübung des Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar, der von der Stadt zum Empfang der Rücktrittserklärung bevollmächtigt wird. Der Notar wird die Stadt unverzüglich von der Ausübung benachrichtigen. Unabhängig davon wird der Investor der Stadt eine Kopie der Rücktrittserklärung per Fax (Fax-Nr. 05741-276111) zukommen lassen.
4. Der Investor kann jederzeit auf die Ausübung seiner Rücktrittsrechte schriftlich gegenüber der Stadt verzichten; eine Abschrift des Verzichts wird zu Informationszwecken an den amtierenden Notar erbeten.

§ 13 RÜCKTRITTSRECHTE DER STADT

1. Die Stadt hat das Recht, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Investor zurückzutreten, wenn
 - a) der dieser Urkunde als Teil II angefügte Städtebauliche Vertrag von einem seiner Vertragspartner gekündigt worden ist oder
 - b) der Investor nicht mindestens zwei Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten der Stadt eine schriftliche Bestätigung über die Sicherung der Finanzierung übersendet hat.

Die Ausübung des Rücktritts erfolgt schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar, der vom Investor zum Empfang der Rücktrittserklärung bevollmächtigt wird. Der Notar wird den Investor unverzüglich von der Ausübung benachrichtigen. Unabhängig davon wird die Stadt dem Investor eine Kopie der Rücktrittserklärung per Fax (Fax-Nr. 040-600907-119) zukommen lassen.

2. Die Ausübung kann nur binnen drei Monaten nach dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die Stadt Kenntnis von dem Rücktrittsgrund nach Ziff. 1 erlangt hat.

Ein Rücktritt nach Baubeginn ist ausgeschlossen, es sei denn, dass nach dem Städtebaulichen Vertrag eine Kündigung nach Baubeginn erfolgen kann; in diesen Fällen ist der Rücktritt gem. Teil I § 13 Nr. 1 lit. a) auch nach Baubeginn möglich. Als Baubeginn gilt der Beginn der Abbrucharbeiten.

§ 14 FOLGEN EINES RÜCKTRITTS

1. Im Falle der Ausübung des Rücktritts haben die Parteien den Kaufgegenstand jeweils lastenfrei mit Ausnahme der nach diesem Vertrag von den Parteien zu übernehmenden Belastungen und in dem Zustand zu übertragen, in dem er sich bei Besitzübergang befunden hat, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.
2. Bei Ausübung des Rücktritts hat die Stadt dem Investor den nach diesem Vertrag jeweils gezahlten Kaufpreis Zug um Zug zu erstatten. Eine Verzinsung des Betrages – dann in Höhe von **X** Prozentpunkten über dem Basiszinssatz - erfolgt, wenn der Rücktritt aus von der Stadt zu vertretenden Umständen erfolgt.
3. Im Falle der Rückabwicklung dieses Vertrages hat diejenige Partei die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges einschließlich seiner Rückabwicklung sowie etwa anfallende Steuern sowie evtl. an dem Grundstück entstandene Schäden zu tragen, die den Rücktritt zu vertreten hat. Ist der Rücktritt von keiner Vertragspartei zu vertreten, tragen Stadt und Investor jeweils die Hälfte der vorgenannten Kosten.

§ 15 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN

1. Mit Ausnahme dieses § 15 und der Bestimmungen in § 6 Ziff. 3 (Berechtigung zu vorbereitenden Untersuchungen), § 8 (Auflassung, Vollzugsvollmacht), § 12 bis § 14 (Rücktritt) steht die Wirksamkeit dieses Kaufvertrages unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Investor gegenüber der Stadt schriftlich erklärt hat, dass er diesen Kaufvertrag durchführen wird.
2. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht bis zum 30.06.2020 ein, hat jede Partei das Recht zum Rücktritt vom Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Partei. Für die Rücktrittserklärung und ihre Folgen gelten die Bestimmungen in § 13 Ziff. 2 und § 14 entsprechend.
3. Gleichwohl soll die Auflassungsvormerkung eingetragen werden und die erteilten Vollmachten bereits jetzt Bestand haben.
4. Der Investor kann jederzeit einseitig gegenüber dem Notar schriftlich erklären, dass die aufschiebende Bedingung – unabhängig vom tatsächlichen Eintritt – eingetreten ist und der Vertrag zur Durchführung gelangen soll.
5. Diese aufschiebende Bedingung ist beschränkt auf Teil I dieses Vertrages (Grundstückskauf- und Tauschvertrag). Die Regelungen im städtebaulichen Vertrag – Teil II – sind mit Ausnahme des § 7 Ziff. 5 nicht aufschiebend bedingt.

§ 16 BELEHRUNGEN

Die Vertragsparteien wurden von dem beurkundenden Notar eingehend hingewiesen auf:

- a) den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs,
- b) die Notwendigkeit der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung zur Eigentums-umschreibung im Grundbuch,
- c) die gesetzliche Haftung des Erwerbers für etwaige Rückstände öffentlicher Lasten und dinglicher Rechte,
- d) die beiderseitige Haftung für die Grunderwerbsteuer und die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Gebühren und Kosten,
- e) die Rechtsfolgen nicht beurkundeter Nebenabreden und unrichtiger Preisangaben,
- f) den Umstand, dass der Notar steuerlich nicht berät.

§ 17 AUFTRÄGE, ERMÄCHTIGUNGEN, VERSCHIEDENES

1. Die Parteien beauftragen und ermächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger den amtierenden Notar unter Befreiung von der persönlichen Haftung – außer bei Vorsatz oder grober

Fahrlässigkeit – und unabhängig von den übrigen Bestimmungen der Urkunde, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die nach seinem Ermessen für den Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckmäßig sind, den Vollzug zu überwachen, Eintragungsbewilligungen abzugeben und Eintragungsanträge zu stellen und auch zurückzunehmen und alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen, insbesondere Lastenfreistellungserklärungen zu beschaffen und Vermessungsaufträge zu erteilen sowie Teilungs- oder Vereinigungsanträge zu stellen. Der Notar darf diese Urkunde auch zum Teilvollzug vorlegen, gestellte Anträge ganz oder teilweise zurücknehmen oder wieder neu stellen. Alle Erklärungen Dritter werden mit Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam.

2. Die Ermächtigung erstreckt sich nicht auf die wirksame Entgegennahme von Bescheiden oder Erklärungen betreffend die vollständige oder teilweise Versagung von Genehmigungen oder betreffend die Ausübung von Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechten.
3. Der amtierende Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann zu stellen, wenn der Kaufpreisabschlag gem. § 5 Ziff. 2 nach Vorliegen sämtlicher erforderlicher Vermessungsergebnisse gezahlt ist. Er wird weiter angewiesen, vorher keine die Auflassung bzw. die Auflassungsvollmacht enthaltende Ausfertigung herauszugeben. Soweit Vollzugsvoraussetzungen vom Notar nicht überprüfbar sind, wird er die Eigentumsumschreibung erst dann beantragen bzw. Ausfertigungen dafür herausgeben, wenn er gleichlautende schriftliche Anweisungen von beiden Vertragsparteien vorliegen hat.
4. Nach Vollzug aller in dieser Urkunde gestellten Anträge ist dem Investor eine vollständige Grundbuchabschrift zu Händen des amtierenden Notars zu erteilen. Die Kosten der Abschrift werden von dem Investor getragen.
5. Der Investor und die Stadt verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Nur der amtierende Notar ist berechtigt, Anträge zu stellen.

§ 18 KOSTEN UND STEUERN

Die Kosten dieses Vertrages (Teil I und II) und seiner Durchführung, insbesondere auch die Kosten der Beurkundung, der Auflassungserklärung und der Grundbucheintragung sowie die zu entrichtende Grunderwerbsteuer und Vermessungskosten, trägt der Investor. Die Kosten der Pfandfreistellung bzw. Löschungen von Belastungen trägt der jeweilige Verkäufer bezogen auf die von ihm zu übertragenden Grundstücke.

§ 19 SONSTIGE BESTIMMUNGEN / SALVATORISCHE KLAUSEL

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmung oder durch Regelungslücken nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die in rechtlich zulässiger Weise dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahe kommt. Eine Regelungslücke ist durch eine Bestimmung auszufüllen, die dem Vertragszweck und den übrigen Regelungen des Vertrags entspricht.

§ 20 VERTRAGSBESTANDTEILE

1. Bestandteile des Grundstückskaufvertrages sind:

1. Lageplan (Anlage I.1)
2. Nutzungskonzept (Anlage I.2)
3. Lageplan Kaufgrundstücke (Anlage I.3)
4. Leitungspläne (Anlage I.4 a) – e))
 - a) Gas
 - b) Strom
 - c) Wasser
 - d) Abwasser
 - e) Deutsche Telekom

2. Im Fall von Widersprüchen zwischen diesem Vertrag und den genannten Vertragsbestandteilen haben die Regelungen dieses Vertrages Vorrang.

TEIL II

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen dem Investor und der Stadt wird folgender *Städtebaulicher Vertrag* geschlossen:

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

1. Gegenstand des Vertrages sind städtebauliche Vereinbarungen für die Baumaßnahme auf der in **Anlage I.1** blau umrandeten Fläche durch den Investor nach dessen Plänen in **Anlage I.2**.
2. Das zu errichtende Einkaufsquartier soll über ca. 7.900 m² Bruttogeschossfläche und eine Verkaufsfläche von ca. 5.300 m² Verkaufsfläche (optional ca. 6.100 m²) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verfügen. Zusätzlich können ergänzend oder alternativ weitere Nutzungen wie Gastronomie, Büro und Dienstleistungen angesiedelt werden
3. Der Vertrag begründet keine einklagbare Bauverpflichtung der Stadt.

§ 2 KOMMUNALE PLANUNGSHOHEIT

1. Die Stadt beabsichtigt, durch die Aufstellung eines neuen oder die Änderung der bestehenden Bebauungspläne die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Einkaufsquartiers nach Maßgabe des Nutzungskonzepts (**Anlage I.2**) zu schaffen.
2. Den Parteien ist bekannt und bewusst, dass durch diese Vereinbarung weder ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch auf bestimmte Festsetzungen eines Bebauungsplanes begründet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Planungshoheit der Stadt und ihre Verpflichtung, die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist von diesem städtebaulichen Vertrag unberührt. Ebenfalls unberührt bleibt das Recht der Stadt, aufgestellte Bauleitpläne aus städtebaulichen Gründen zu ändern oder aufzuheben.
3. Regelungen zur Kostenübernahme für Leistungen nach § 11 BauGB, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Einkaufsquartiers sind, sind in einem separaten Bauplanungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt (**Anlage II.1**)

§ 3 NUTZUNGSKONZEPT UND VERKAUFSFLÄCHEN

1. Der Investor hat ein Nutzungskonzept (**Anlage I.2**) erarbeitet, das in Abstimmung mit der Stadt entwickelt wurde und dessen Nutzungen die Stadt ausdrücklich zugestimmt hat. Der

Investor hat bereits Mietverträge mit mindestens 10 Jahren Laufzeit mit den Mietern Edeka (Lebensmittelvollsortimenter), Woolworth, Rossmann und K&K Schuhe abgeschlossen.

2. Nach dem Nutzungskonzept wird der Investor innerhalb des geplanten Einkaufsquartiers auf den Ebenen 0 und 1 eine Fläche von ca. 5.300 m² als Verkaufsfläche für den Einzelhandel entstehen lassen. Optional können auf der Ebene 2 ca. 800 m² weitere Verkaufsflächen geschaffen werden.
3. Ausgeschlossen ist innerhalb des Einkaufsquartiers die Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Sportartikel (Sportfachgeschäft bzw. –fachmarkt) sowie mit dem Hauptsortiment Spielwaren (Spielwarengeschäft). Der Investor verpflichtet sich, keinen Bauantrag zu stellen, der eine solche Nutzung beinhaltet und verzichtet auf eine Bescheidung eines dennoch gestellten solchen Bauantrages. Des Weiteren verpflichtet sich der Investor, diese Verpflichtungen durch Eintragung einer Baulast und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern und wird die entsprechenden Erklärungen auf schriftliche Anforderung der Stadt nach Beginn des Hochbaus für sein Bauvorhaben abgeben.

§ 4 ERRICHTUNG/KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

1. Der Investor verpflichtet sich, das Einkaufsquartier gemäß dem nach § 3 abgestimmten Nutzungskonzept zu errichten, ohne dass die Stadt aus dieser Verpflichtung auf Erfüllung oder Schadenersatz klagen könnte. Die innere Ausführung der einzelnen Ebenen im Rahmen des Nutzungskonzeptes kann sich noch verändern. Hierzu bedarf es keiner weiteren Abstimmung zwischen den Vertragsparteien.
2. Der für das Bauvorhaben notwendige Bebauungsplan Nr. 1/28/172 „Westertor“ sieht Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vor. Die Stadt übernimmt die Verpflichtung des Investors zur Anpflanzung von 36 Obstbäumen entlang der Aspeler Straße in Lübbecke. Für die Anpflanzung und Pflege der Bäume zahlt der Investor der Stadt einen Pauschalbetrag von EUR 28.200,00. Der Betrag ist fällig auf schriftliche Anforderung der Stadt, frühestens jedoch nach Beginn der Hochbauarbeiten.

§ 5 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG SOWIE WERBEANLAGEN

1. Der Planungsstand für das vom Investor geplante Bauvorhaben im Vertragsgebiet ist den Plänen des Nutzungskonzeptes und den Ansichten des Fassadenkonzeptes zu entnehmen, die dem Vertrag als **Anlagen I.2 und II.2** beigelegt sind. Die Ansichten (Fassadenkonzept) haben den Detaillierungsgrad einer Vorplanung. Die Gestaltung der Fassaden und der Werbeanlagen des Einkaufsquartiers im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bedarf der Zustimmung der Stadt.
2. Der Investor verpflichtet sich, vor Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung der Stadt zu dem Fassadenkonzept samt Werbeanlagen einzuholen. Der Investor ist damit einverstanden, dass vor der Entscheidung über die Zustimmung der Stadt der Bauantrag nicht beschieden wird.

3. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die städtebaulichen Qualitäten des Fassadenkonzeptes gemäß **Anlage II.2** angemessen fortgeschrieben werden. Die Stadt ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags eine Entscheidung herbeizuführen. Hat sich die Stadt hierzu innerhalb einer weiteren Woche nicht geäußert, gilt die Zustimmung als erteilt.

§ 6 ABBRUCH PARKHAUS / VERLEGUNG MISCHWASSERKANAL

1. Der Investor wird das auf dem Kaufgrundstück gem. Teil I § 2 Ziff. 1 lit. e) und der daran angrenzenden, im städtischen Eigentum verbleibenden Fläche gelegene Parkhaus einschließlich Fundamente und Oberflächenmaterialien vollständig abbrechen und das Grundstück baureif machen.
2. Der in der **Anlage I.4 d)** des Teils I dieser Urkunde dargestellte Mischwasserkanal muss gemäß der Darstellung in der **Anlage II.3** verlegt werden. Die Verlegung übernimmt der Investor während der Umsetzung seines Bauvorhabens auf seine Kosten. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten der Verlegung mit einem Betrag in Höhe von 107.000,00 EUR einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, zahlbar und fällig nach Abnahme der Baumaßnahmen durch die Stadt. Auf Grundlage der Anlage II.3 erstellt der Investor die Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis und legt diese der Stadt vor Beauftragung des ausführenden Unternehmens zur Zustimmung vor. Die Stadt ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Eingang der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses eine Entscheidung herbeizuführen. Hat sich die Stadt innerhalb einer weiteren Woche nicht geäußert, gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Beauftragung und ein Baubeginn vor Erteilung der Zustimmung ist unzulässig.
3. Der Investor verpflichtet sich, auf Verlangen und Kosten der Stadt entsprechende Gestattungsverträge zu schließen und die Eintragung von Dienstbarkeiten nach dem in **Anlage II.4a** beigefügten Muster in das Grundbuch zu veranlassen. Die Eintragung der Dienstbarkeiten hat im Grundbuch jeweils erstrangig – untereinander im Gleichrang – auf jeden Fall im Rang vor der zu Gunsten des Investors einzutragenden Auflassungsvormerkung und durch den Investor unter Ausnutzung der erteilten Finanzierungsvollmacht einzutragenden Grundpfandrechte zu erfolgen. Einzutragende Dienstbarkeiten sollen mit einem Wert von bis zu 5.000,00 EUR im Grundbuch vermerkt werden.

§ 7 VERLEGUNG ZENTRALER OMNIBUSBAHNHOF (ZOB)

1. Aus städtebaulichen Gründen verpflichtet sich die Stadt, den ZOB, der sich derzeit auf den Grundstücken nördlich des geplanten Einkaufsquartiers am Papendiek befindet, an die Straße Niederwall zu verlegen. (siehe **Anlage II. 5**)
2. Die Verlegung und Herstellung des ZOB ist spätestens fünfzehn Monate nach Beginn der Abbrucharbeiten im Rahmen der Baumaßnahme des Investors durch die Stadt auf deren Kosten fertig zu stellen und die Fläche des alten ZOB (grün umrandeter Bereich im Lageplan der **Anlage I.1**) an den Investor zu übergeben. Der Investor verpflichtet sich, den beabsichtigen Beginn der Abbrucharbeiten mindestens einen Monat zuvor schriftlich der Stadt mitzuteilen. Erfolgt die Mitteilung verspätet, verlängert sich die vorstehende Frist zur Fertigstellung um die Dauer der Verspätung.

3. Ein Verstoß gegen die in den vorstehenden Ziff. 1 und 2 geregelte Pflicht der Stadt löst ausschließlich die Kündigungsmöglichkeit nach § 11 Ziff. 2 f) mit der daran anknüpfenden Möglichkeit des Rücktritts gemäß Teil 1 § 12 und 13 des Kaufvertrages aus. Insbesondere sind somit etwaige Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche des Investors ausgeschlossen, soweit im Rahmen der Rückabwicklungsregelungen nichts anderes bestimmt ist.
4. Stadt und Investor verpflichten sich, die jeweiligen Baumaßnahmen baubetrieblich und terminlich aufeinander abzustimmen und etwaige Synergien zu nutzen.
5. Der Investor erstattet der Stadt den Betrag, der bei Rückzahlung der Fördermittel für den alten ZOB fällig wird, sowie den Eigenanteil der Stadt, den diese für die Errichtung des neuen ZOB zu tragen hat. Maßgeblich für die Höhe des Erstattungsanspruches ist die Festsetzung im entsprechenden Rückforderungsbescheid sowie im Förderbescheid für den neuen ZOB; eine Verpflichtung der Stadt, gegen diese Bescheide Rechtsmittel einzulegen, besteht nicht. Die Höhe der Gesamterstattung durch den Investor ist auf einen Betrag von maximal 376.000 EUR begrenzt. Der Betrag ist fällig und zahlbar innerhalb von 30 Tagen, nachdem die Stadt die Rückzahlungsforderung sowie ihren Eigenanteil der HBB schriftlich nachgewiesen hat. Der Erstattungsanspruch steht unter der aufschiebenden Bedingung gemäß § 15, Ziffer 1 in Teil I dieser Urkunde.

§ 8 STELLPLÄTZE UND STRAßENBAU

1. Die Stadt gestattet dem Investor, die zur Herstellung des Einkaufsquartiers bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände des ehemaligen Parkhauses und des ehemaligen ZOB auf seine Kosten zu errichten (grün umrandeter Bereich im Lageplan der **Anlage I.1**). Der Investor wird ca. 140 Stellplätze bauen.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird die Stadt auf ihrem Grundstück eine Stellplatzbaulast bewilligen (siehe auch unten, Ziffer 4).

Des Weiteren gestattet die Stadt auf dem Gelände die Errichtung von bis zu drei Einkaufswagenboxen.

Mit der Herstellung der Stellplätze erfüllt der Investor im Umfang der tatsächlichen Herstellung der Stellplätze seine ihm in der Baugenehmigung auferlegte Stellplatzpflicht, so dass insoweit eine Stellplatzablöse nicht anfällt.

Der ZOB ist durch die Stadt auf deren Kosten so rechtzeitig zu verlegen, dass die Stellplätze spätestens zur Inbetriebnahme des Einkaufsquartiers fertig gestellt werden können.

Die Errichtung der Stellplatzanlage erfolgt gemäß der Baubeschreibung in **Anlage II.6**). Der grün umrandete Bereich in **Anlage I.1** ist der HBB durch die Stadt frei von Nutzungen und Belastungen zu übergeben. Die öffentliche Verkehrsfläche muss für die Anlieger der Wallstraße und des Papendieks während der Bauzeit des Einkaufsquartiers befahr- und begehbar sein. Temporäre Einschränkungen und Sperrungen während der Ausführung sind nach vorheriger Ankündigung möglich. Auf Grundlage der Anlage II.6 erstellt der Investor die Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis und legt diese der Stadt vor Beauftragung des ausführenden Unternehmens zur Zustimmung vor. Die Stadt ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Eingang der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses eine Entscheidung herbeizuführen. Hat sich die Stadt innerhalb einer weiteren Woche nicht geäußert,

gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Beauftragung und ein Baubeginn vor Erteilung der Zustimmung ist unzulässig.

2. Der Investor verpflichtet sich, die Niedernstraße in den in der **Anlage II.8** orange markierten Bereich zu verlegen und an die Straße Papendiek anzuschließen. Die Errichtung der Straße Niedernstraße sowie der Anschluss an die Straße Papendiek erfolgt gemäß der Baubeschreibung in **Anlage II.7**. Die neu anzulegende Verbindung zwischen Niedernstraße und Papendiek muss während der Bauzeit des Einkaufsquartiers weiter befahr- und begehbar sein. Während der notwendigen Verlegung des Mischwasserkanals ist eine Sperrung der Verbindung für einen beschränkten Zeitraum unerlässlich. Während dieser Zeit wird die Niedernstraße als Sackgasse ausgebildet. Weitere temporäre Einschränkungen und Sperrungen während der Ausführung sind nach vorheriger Ankündigung möglich. Auf Grundlage der Anlage II.7 erstellt der Investor die Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis und legt diese der Stadt vor Beauftragung des ausführenden Unternehmens zur Zustimmung vor. Die Stadt ist verpflichtet, innerhalb eines Monats nach Eingang der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses eine Entscheidung herbeizuführen. Hat sich die Stadt innerhalb einer weiteren Woche nicht geäußert, gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Beauftragung und ein Baubeginn vor Erteilung der Zustimmung ist unzulässig.
3. Sollten sich auf der Fläche im grün umrandeten Bereich in **Anlage I.1** Altlasten befinden, trägt die Stadt sämtliche Aufwendungen und Kosten, die in Zusammenhang mit der Beseitigung einer Altlast im Sinne dieses Vertrages entstehen.

Altlasten im Sinne dieses Vertrages sind Bodenbelastungen, Bodenveränderungen, Bodenluftveränderungen, Grundwasserveränderungen, Munitionsrückstände, Kampfstoffe, Stoffe in bzw. an Gebäuden bzw. Anlagen und / oder ganz oder teilweise unterirdische Gebäudeteile (z. B. Fundamente), die Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, Mehrkosten bei der Bodenauskoffnung im Vergleich zu unveränderten bzw. unbebauten Böden und / oder Mehrkosten bei der Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub bzw. Abbruchmaterial herbeiführen können, sowie Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Böden bzw. Bodenaushub der Z 0, Z 1.1 und Z 1.2 gem. TR-Boden (2004) bzw. LAGA-Bauschutt (1997/2003) gelten nicht als Altlast im Sinne dieses Vertrages. Aufwendungen und Kosten für deren Beseitigung sind vom Käufer zu tragen.

4. Die Stadt gestattet die dauerhafte Inanspruchnahme der Flächen für Stellplätze und verpflichtet sich, dem Investor auf den in ihrem Eigentum verbleibenden Flächen der Flurstücke 727 und 825 auf Verlangen eine Grunddienstbarkeit nach dem in **Anlage II.4b** beigefügten Muster einzuräumen und die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenverzeichnis und Dienstbarkeit im Grundbuch zu veranlassen. Die Eintragung der Dienstbarkeit hat im Grundbuch jeweils erstrangig, ggf. gleichrangig mit anderen Rechten in Abt. II, jedenfalls mit Rang vor etwaigen Rechten in Abt. III, zu erfolgen. Die Einräumung der Grunddienstbarkeit erfolgt kostenfrei. Die Vertragspartner sind sich einig, dass der mit der Gestattung der Grundstücksnutzung für den Investor verbundene Vorteil durch die Nutzungs- und Bewirtschaftungsbefugnis nach der nachfolgenden Ziff. 5 aufgewogen wird.

Schuldrechtlich wird vereinbart und als schuldrechtliche Vereinbarung in die Urkunde zur Bestellung der Grunddienstbarkeit mit Weitergabeverpflichtung an einen etwaigen Rechtsnachfolger aufgenommen: Der Investor gestattet der Stadt die Nutzung der Stellplätze für die Öffentlichkeit. Der Investor wird keine Kennzeichnung der Stellplätze verlangen, aus der deren bauordnungsrechtliche Zweckbestimmung hervorgeht. Er wird keine Abwehransprüche

gegen das Abstellen von Kraftfahrzeugen durch Dritte im üblichen Umfange eines Parkvorgangs auf diesen Stellplätzen geltend machen und seinen Mietern keine exklusiv ihren Nutzungen zugeordneten Stellplätze zusichern.

5. Die Stadt wird die Stellplatzanlage dauerhaft betreiben. Die Bewirtschaftung der hergestellten Stellplätze, ihre Instandhaltung und die Verkehrssicherungspflicht übernimmt die Stadt. Zur Bewirtschaftung gehören auch die Reinigung der Stellplatzanlage sowie der Winterdienst, soweit diesen nicht eine Mieterin des vom Investor errichteten Vorhabens aufgrund separater Vereinbarung mit der Stadt übernimmt, unter Berücksichtigung vorrangiger Beseitigungspflichten. Die Stadt stellt dabei sicher, dass die Stellplätze während der Öffnungszeiten des Einkaufsquartiers für dessen Kunden zur Verfügung stehen; Die Regelung der Parkzeit erfolgt durch Parkscheiben. Die Parkdauer ist während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums auf 60 Minuten begrenzt. Die Stadt garantiert 60 Minuten kostenfreie Parkdauer unter Ausschluss von Dauerparkflächen. Die Stadt ist zur regelmäßigen Kontrolle der Einhaltung der Parkzeiten berechtigt und im Rahmen des üblichen Umfangs solcher Kontrollen in der Innenstadt von Lübbecke verpflichtet.

§ 9 ANTRÄGE, BEAUFTRAGUNGEN

1. Der Investor veranlasst auf seine Kosten die Erstellung sämtlicher Genehmigungsanträge, behördlicher Anzeigen, Planungen und Unterlagen für die Durchführung seines Bauvorhabens einschließlich der Verkehrsanlagen gemäß § 8, Ziffern 1 und 2. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, holt er auf seine Kosten sämtliche erforderlichen Gutachten für die Errichtung der baulichen und sonstigen Anlagen ein.
2. Es sind für die Gutachten und Durchführung der Bauleistungen fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen auszuwählen.

§ 10 ZEITPLAN/FRISTEN

1. Stadt und Investor werden einen Zeitplan für die Umsetzung des Bauvorhabens des Investors (Einkaufsquartier) abstimmen. Unabhängig davon gelten folgende Fristen:
 - a) Einreichung der vollständigen, prüf- und genehmigungsfähigen Genehmigungsanträge (ohne Statik und Entwässerungsgesuch) und Anzeigen, soweit solche für die Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sind, nicht später als sechs Monate nach Rechtskraft des für das Bauvorhaben notwendigen Bebauungsplanes. Die Stadt wird die Vollständigkeit der Anträge und Anzeigen innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen prüfen und sich dazu schriftlich erklären. Äußert sich die Stadt innerhalb dieser Frist nicht, gelten die Anträge und Anzeigen als vollständig im Sinne der vorstehenden Regelung. Der Stadt steht dennoch eine spätere, berechtigte Nachforderung/Nachbesserung frei.
 - b) Beginn der Verlegung des ZOB durch die Stadt spätestens vier Monate nach Beginn der Abbrucharbeiten durch den Investor und Fertigstellung der Verlegung des ZOB spätestens fünfzehn Monate nach Beginn der Abbrucharbeiten.

- c) Beginn der Hochbauarbeiten für das Bauvorhaben des Investors: spätestens zwölf Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung. Bestandskraft der Baugenehmigung liegt unter den in Teil 1 § 5 Ziff. 2 a) dd) geregelten Voraussetzungen vor.
- d) Eröffnung des Einkaufsquartiers: spätestens 24 Monate nach Beginn der Hochbauarbeiten. Diese Frist verlängert sich entsprechend, wenn die in der Anlage I.1. grün umrandete Fläche des ehemaligen ZOB dem Investor von der Stadt nicht bis spätestens einen Monat nach Fertigstellung des neuen ZOB bereitgestellt wurde.

§ 11 KÜNDIGUNGSRECHTE

1. Die Stadt kann diesen Vertrag kündigen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:
 - a) Über das Vermögen des Investors wird vor Eröffnung des Einkaufsquartiers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens wird mangels Masse abgelehnt.
 - b) Eine Partei tritt von dem Grundstückskaufvertrag (Teil I dieses Vertrages) zurück.
 - c) Nach Ablauf von weiteren 6 (sechs) Monaten nach Ablauf der Frist im Sinne des § 10 Ziff. 1 lit. a) dieses Vertrages ist noch kein vertragsgemäßer, genehmigungsfähiger und vollständiger Bauantrag für die Errichtung des Einkaufsquartiers eingereicht.
 - d) Nach Bereitstellung des grün umrandeten Bereichs in **Anlage I.1** und nach Ablauf von 12 Monaten nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung ist noch nicht mit dem Hochbau des Einkaufsquartiers begonnen worden. Bestandskraft der Baugenehmigung liegt unter den in Teil 1 § 5 Ziff. 2 a) dd) geregelten Voraussetzungen vor.
2. Der Investor kann diesen Vertrag kündigen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:
 - a) Die Baugenehmigung für das Einkaufsquartier wird trotz Vorliegens eines vertragsgemäßen, vollständigen (ohne Statik und Entwässerungskonzept) und genehmigungsfähigen Bauantrags nicht binnen drei Monaten nach Stellung des vollständigen Antrags antragsgemäß erteilt.
 - b) Eine Partei tritt von dem Grundstückskaufvertrag (Teil I dieses Vertrages) zurück.
 - c) Eine Klage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung für das Einkaufsquartier oder gegen die Verlegung des ZOB wurde eingereicht und nicht vor Erklärung der Kündigung zurückgenommen.
 - d) Die Baugenehmigung für das Einkaufsquartier wird entweder in einem Gerichtsverfahren rechtskräftig aufgehoben oder von der Stadt nach § 48 VwVfG zurückgenommen.
 - e) Die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfes eines Dritten gegen die Baugenehmigung wird unanfechtbar angeordnet und die Baugenehmigung kann deshalb nicht ausgeübt werden.

- f) Die Stadt hat vier Monate nach Beginn der Abbrucharbeiten des Investors mit der Verlegung des ZOB noch nicht begonnen.
 - g) Die Stadt hat nach Ablauf von 15 Monaten nach Beginn der Abbrucharbeiten des Investors die Verlegung des ZOB nicht abgeschlossen.
 - h) Die Stadt hat nach Ablauf von einem Monat nach Fertigstellung des neuen ZOB den grün umrandeten Bereich in **Anlage I.1** dem Investor noch nicht übergeben.
3. Die Kündigung nach den vorstehenden Regelungen kann nur erklärt werden bis zum Ablauf von 3 (drei) Monaten seit dem Zeitpunkt, zu dem die die Kündigung erklärende Partei den Kündigungsgrund kennt. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang der Kündigungserklärung an. Die Kündigung ist per eingeschriebenem Brief gegenüber dem beurkundenden Notar zu erklären. Die andere Partei ist parallel unverzüglich zu unterrichten. Die Stadt kann diesen Vertrag längstens bis zum Baubeginn kündigen, der Investor ebenfalls längstens bis Baubeginn für das Bauvorhaben des Investors. Als Baubeginn gilt der Beginn der Abbrucharbeiten. Hiervon abweichend bestehen die Kündigungsmöglichkeit des Investors nach vorstehender Ziffer 2 f) bis 2 h) und die Kündigungsmöglichkeit der Stadt nach vorstehender Ziffer 1 c) und d) auch nach Beginn der Abbrucharbeiten durch den Investor, aber längstens bis zum Beginn der Hochbauarbeiten.
4. Im Falle der Kündigung findet keine Rückabwicklung der im Städtebaulichen Vertrag geregelten Leistungen statt. Bezüglich der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages gelten die dort unter Teil 1, § 14 getroffenen Regelungen sowie ergänzend die nachfolgende Ziff. 5.
5. Die Vertragspartner haben in dem Grundstückskaufvertrag (Teil I dieses Vertrages) Rücktrittsrechte vereinbart. Der Investor kann Ansprüche gegen die Stadt wegen seiner Verwendungen auf das Grundstück nur nach Maßgabe des Grundstückskaufvertrags geltend machen. Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass der Investor nach Beginn der Abbrucharbeiten von seiner Kündigungsmöglichkeit nach Ziffern 2 f) bis 2 h) oder die Stadt von ihrer Kündigungsmöglichkeit nach Ziffern 1 c) oder d) Gebrauch macht und daran anknüpfend ein Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt wird. In diesem Fall ist der Investor verpflichtet, die Abbruchmaßnahmen auf dem Flurstück 727 (Parkhaus) sowie den in Ziff. 6 aufgeführten Flurstücken (ehemaliges Kaufhaus [REDACTED]) zu Ende zu führen.

Das Parkhaus und das Kaufhaus [REDACTED] werden oberirdisch bis auf das Niveau Papendiek (Parkhaus) bzw. bis auf das Niveau Niedernstraße (Kaufhaus) komplett abgebrochen. Die Keller werden gemäß den statischen Erfordernissen, so dass die Standsicherheit der Nachbarbebauung ohne weitere Maßnahmen gegeben ist, zurückgebaut und mit dem Abbruchmaterial aufgefüllt. Die Übergabehöhe der Flurstücke ergibt aus den Auffüllungen des zur Verfügung stehenden Abbruchmaterials.

Bezüglich der Abbruchkosten für das Parkhaus gelten die Regelungen im Rahmen der Rückabwicklung gemäß Teil 1 § 14 Ziff. 2 und gemäß der nachfolgenden Ziff. 6.

6. Darüber verpflichtet sich die Stadt auf Verlangen des Investors hiermit für den Fall des Rücktritts gemäß Ziffern 1 d) oder 2 f) bis 2 h) einen Kaufvertrag über den Ankauf der folgenden Grundstücke (ehemaliges Kaufhaus [REDACTED]), abzuschließen:

Blatt 975 Gemarkung Lübbecke Flur 8

lfd. Nr.	Flurstück	Größe
----------	-----------	-------

im BV		in m ²
30	432	4
28	615	955
33	616	4
25	617	189
34	618	2
35	619	5
31	632	1
45	813	105
46	816	118
47	814	9
48	817	813
49	822	69

Blatt 189 Gemarkung Lübbecke Flur 8

29	548	609
----	-----	-----

Die vorstehenden Grundstücke werden nachfolgend der „**Kaufgegenstand** [REDACTED]“ genannt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, vor Ausübung des Verlangens über eine Anpassung des Bauvorhabens des Investors sowie der vertraglichen Regelungen der Teile I und II dieses Vertrages in Verhandlungen zu treten, um einen Ankauf des Kaufgegenstandes [REDACTED] durch die Stadt nach Möglichkeit zu vermeiden.

Beabsichtigt der Investor einen Verkauf des Kaufgegenstandes [REDACTED], ist er verpflichtet, der Stadt den Kaufgegenstand zuerst anzubieten.

Diese Ziff. 6 steht insgesamt unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Investor gem. Teil I, § 12.1 a) den Rücktritt wegen einer Kündigung des Städtebaulichen Vertrages gem. Teil II, § 11 Ziffern 2 f) bis 2 h) oder die Stadt gemäß Teil I § 13 Ziff. 1 a) den Rücktritt wegen einer Kündigung des Städtebaulichen Vertrages gem. Teil II § 11 Ziffern 1 c) oder d) wirksam erklärt. Die aufschiebende Bedingung gilt als endgültig ausgefallen, wenn die Kündigungsrechte gemäß Teil II, § 11 Ziffern 1 c) und d) sowie Ziffern 2 f) bis 2 h) erloschen sind, ohne dass es zuvor wirksam eines der vorstehenden Rücktrittsrechte ausgeübt wurde.

Für den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrages gilt folgendes: In dem Kaufvertrag vereinbaren die Parteien einen Kaufpreis in Höhe von [REDACTED], der nach Garantie des Investors (selbständiges verschuldensunabhängiges Garantieverprechen) dem Kaufpreis aus dem Ankaufsvertrag gemäß Präambel lit. b) entspricht, zzgl. der nachgewiesenen Kaufnebenkosten. Der Kaufpreis erhöht sich jedoch nach vollendetem Abbruch bei Fälligkeit um die Kosten für die vom Investor am Kaufgegenstand [REDACTED] durchgeführten Abbrucharbeiten einschließlich Entsorgungskosten sowie etwaige Kosten der Altlastensanierung, soweit diese angemessen und erforderlich sind und vom Investor in prüffähiger Form der Stadt nachgewiesen wurden. Der Kaufgegenstand [REDACTED] wird ohne bauliche Anlagen oder Reste hiervon gemäß der Definition in vorstehender Ziff. 5, 2. Absatz sowie ohne etwaige Altlasten gemäß der Definition in Teil I § 11 Ziff. 5 übergeben. Im Übrigen bestimmt die Stadt die Regelungen

des Kaufvertrages nach billigem Ermessen, sofern keine Einigung der Parteien über die fraglichen Regelungen zustande kommt.

Eine Erstattung von Planungskosten für das Vorhaben erfolgt nicht, es sei denn die Stadt oder ein von ihr dazu ermächtigter Dritter will das Vorhaben unter Nutzung der Planung des Investors (auch teilweise) realisieren; in diesem Fall kann die Stadt das Nutzungsrecht gegen Erstattung der vom Investor aufgewandten Kosten erwerben; eine Verpflichtung zum Erwerb des Nutzungsrechtes durch die Stadt besteht nicht. Klarstellend betrifft die vorstehende Regelung auch die Kosten der sonstigen Gutachten für die Herrichtung des Kaufgegenstandes und der Kosten für die Bauantragsplanung, nicht aber die Kosten der Bauleitplanung inklusive der für diese notwendigen Gutachten

§ 12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Der Investor übernimmt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.
2. Die Stadt haftet für den Fall eines Scheiterns des Bauvorhabens, gleich aus welchem Grund (insbesondere wegen Einstellung der Bauleitplanung, gerichtlicher oder behördlicher Aufhebung des Bebauungsplanes oder der Baugenehmigungen oder Kündigung des städtebaulichen Vertrages/Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag), nicht, insbesondere nicht auf Aufwendungs- oder Schadensersatz, soweit im Grundstückskaufvertrag oder im städtebaulichen Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.
2. Die Vertragspartner haben sich bei der Vertragsdurchführung gegenseitig zu unterstützen. Falls ein Dritter gegen einen ggf. aufgestellten Bebauungsplan einen Rechtsbehelf einlegt, wird die Stadt den Investor unverzüglich informieren und ihn über den weiteren Gang des Verfahrens auf dem Laufenden halten.
3. Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum mit der Verpflichtung, diese seinerseits etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, weiterzugeben.
4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit keine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel.
5. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Eine Ausfertigung ist für die Stadt, eine für den Investor.
6. Erfüllungsort ist Lübecke.
7. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, oder sollte dieser Vertrag eine Lücke enthalten, bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Im Falle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Falle einer Lücke gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder die Lücke gekannt hätten.

§13 VERTRAGSBESTANDTEILE

1. Bestandteile dieses städtebaulichen Vertrages sind
 - a. Bauplanungsvertrag (Anlage II.1)
 - b. Fassadenkonzept (Anlage II.2)
 - c. Planung Verlegung Mischwasserkanal (Anlage II. 3)
 - d. Muster Dienstbarkeiten (Anlage II.4a – Mischwasserkanal und 4b Stellplätze)
 - e. Verkehrsplanung (Anlage II. 5)
 - f. Baubeschreibung Stellplatzanlage (Anlage II.6)
 - g. Baubeschreibung Neubau Niedernstraße (Anlage II.7)
 - h. Lageplan Neubau Niedernstraße (Anlage II.8)
2. Im Fall von Widersprüchen zwischen diesem Vertrag und den genannten Vertragsbestandteilen haben die Regelungen dieses Vertrags Vorrang. Bei Widersprüchen zwischen den einzelnen Vertragsbestandteilen richtet sich die Rangfolge nach der Reihenfolge in Ziff. 1.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben