

Teil I

K a u f v e r t r a g

Präambel (Eidesstattliche Versicherung)

Die Vergaberichtlinien für das Baugebiet „Am Gänsbrunnen“ in Bad König sind dem Käufer mit Information vom _____ und den darin geforderten Erklärungen bekannt gegeben worden.

Wir, die zu 2. und 3. Erschienenen versichern hiermit gegenüber der Stadt Bad König, nachdem wir zuvor vom amtierenden Notar über die Bedeutung einer eidesstattlichen Versicherung und auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen oder fahrlässig falsch abgegebenen Erklärung an Eides statt belehrt worden sind, folgendes an Eides statt:

Wir bestätigen, dass die im Bewerbungsbogen getätigten Angaben der Wahrheit entsprechen.

Der dieser Urkunde als Anlage beigefügte Bewerbungsbogen wurde den Erschienenen vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem beurkundenden Notar eigenhändig unterschrieben. Er bildet einen Bestandteil dieser Urkunde.

§ 1 (Vertragsparteien)

Die HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, 34121 Kassel, Wilhelmshöher Allee 157 - 159,

- im folgenden "Verkäuferin" genannt -

verkauft an (geb. am []) wohnhaft in [],

- im folgenden "Käufer" genannt - (unabhängig von Anzahl und Geschlecht)

- zu Alleineigentum / zu gleichen Teilen-

den in § 2 näher bezeichneten Grundbesitz.

- im folgenden "Grundbesitz" genannt -:

§ 2 (Grundbesitz)

Amtsgericht Michelstadt, Grundbuch von Bad König Blatt []

Gemarkung **Bad König**

lfd. - Nr.	Flur	Flurstück	Kulturart (Nutzungsart) und Lage	Größe m ²
------------	------	-----------	----------------------------------	----------------------

Der vorgenannte Grundbesitz ist in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs jeweils lastenfrei.

Der Grundbesitz liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Gänsbrunnen“. Das genannte Baugebiet wird derzeit erschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch den Magistrat der Stadt Bad König als Satzung beschlossen und ist rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist dem Käufer vollumfänglich bekannt.

§ 3 (Kaufpreis und Fälligkeit)

1) Der Kaufpreis beträgt [] €/m² und somit bei [] m² insgesamt

[] €

(in Worten: [] Euro).

Die durch den Käufer bereits entrichtete Reservierungsgebühr in Höhe von [] € wird mit dem Kaufpreis verrechnet, somit sind vom Käufer noch [] € zu zahlen.

2) Der Kaufpreis ist fällig am [], nicht jedoch vor Ablauf von 14 Tagen, nachdem der amtierende Notar dem Käufer Mitteilung darüber gemacht hat, dass

- a) die Vertretungsnachweise, wie Genehmigungen, Vollmachtsbestätigungen in vollzugsfähiger Form vorliegen
- b) die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Stadt Bad König vorliegt,
- c) einer lastenfreien Umschreibung des Vertragsgrundbesitzes -mit Ausnahme der ausdrücklich übernommenen Belastungen - außer der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts - keine Hinderungsgründe entgegenstehen,

Der Notar wird die Verkäuferin über diese Mitteilung an den Käufer informieren.

3) Wird der Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zu diesem Tag bezahlt, dann ist der rückständige Betrag mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB für das Jahr zu verzinsen. Der Notar hat die Beteiligten insoweit auf die Verzugsfolge hinzuweisen, insbesondere darauf, dass der Basiszinssatz zur Zeit - [] % beträgt und dieser sich zum 01.01. bzw. 01.07. eines Jahres verändern kann.

4) Sämtliche Zahlungen haben auf das Konto der Verkäuferin bei der

Landeskreditkasse Kassel
IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03

unter Angabe der Nr. **1412/Käufername** zu erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsfrist ist der Tag des Geldeingangs auf dem vorgenannten Konto.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst zu beantragen, wenn ihm der Verkäufer den Eingang des Kaufpreises schriftlich mitgeteilt hat oder der Käufer die Zahlung des Kaufpreises nachweist.

4) Gemäß § 286 Abs. 2 BGB kommt der Schuldner einer Geldforderung auch ohne Mahnung in Verzug, wenn die Leistung (Zahlungsfrist) nach dem Kalender bestimmt ist. Dieses bedeutet, dass die Verzugsfolgen gegeben sind, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Bestimmungen des § 286 Abs. 3 BGB wird zu Gunsten der Verkäuferin abbedungen.

5) Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Kaufpreisschuld einschließlich der vereinbarten Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Verkäuferin eine vollstreckbare Ausfertigung

dieser Urkunde zu erteilen, wenn die Verkäuferin dem Notar nach dem Tag, zu dem der Kaufpreis nach diesem Vertrag fällig gestellt ist, mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis ganz oder in Teilen nicht bezahlt ist.

- 6) Die Verkäuferin hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von **2.000,00 €** (in Worten: zweitausend Euro) zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 (zwei) Monaten nach Fälligkeit vollständig gezahlt ist. Dem Käufer wird nachgelassen, einen geringeren Kostenaufwand der Verkäuferin nachzuweisen. Der Rücktritt erfolgt durch Einwurf-Einschreiben an die letzte bekannte Anschrift des Käufers. Dieser verpflichtet sich, die vereinbarte Gebühr innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Aufforderung zu zahlen. Durch den Rücktritt entstehende Kosten trägt der Käufer. Die Beteiligten stellen klar, dass die Reservierungsgebühr in diesem Fall nicht mit der Bearbeitungsgebühr zu verrechnen ist, sondern bei der Verkäuferin verbleibt.

§ 4 (Übergabetag)

- 1) Der Grundbesitz geht am Tag nach Eingang des Gesamtkaufpreises nebst evtl. angefallener Zinsen auf dem in § 3 angegebenen Konto auf den Käufer über. Eine Übergabe vor Ort erfolgt nicht.
- 2) Mit dem Tag der Übergabe gehen alle Nutzungen, Gefahren und Lasten des Grundbesitzes, insbesondere die öffentlichen Lasten und die Verkehrssicherungspflicht, auf den Käufer über.

§ 5 (Haftung für Rechts- und Sachmängel)

- 1) Der Grundbesitz wird dem Käufer so übergeben, wie er vor jedermanns Auge offen daliegt und bisher besessen und genutzt worden ist. Besondere Eigenschaften des Grundstücks werden nicht zugesichert. Die Verkäuferin haftet nicht für die katastermäßige Größe des Grundbesitzes. Die Vertragsparteien vereinbaren einen vollständigen Haftungsausschluss der Verkäuferin für Sachmängel des Grundstücks aller Art. Der vorstehend vereinbarte Ausschluss von Rechten des Käufers wegen Mängeln gilt nicht bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit und außerdem nicht bei grobem Verschulden.
- 2) Die Verkäuferin haftet nach Maßgabe des Grundbuchs für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von Rechten Dritten. Nicht gehaftet wird für die Freiheit von solchen Rechten und Belastungen, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Der Grundbesitz ist nicht verpachtet oder anderweitig mit Nutzungsrechten an Dritte vergeben.
- 3) Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Altlasten, des Grundbesitzes ebenso wenig bekannt sind, wie Lasten des Grundstücks, die nicht im Grundbuch vermerkt sind. Der Verkäuferin sind keine Baulasten bekannt.
- 4) Die Verkäuferin weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass in Abhängigkeit von den örtlichen Bodenverhältnissen Zusatzmaßnahmen für die Gründung (Bodenaustausch oder andere Maßnahmen) oder für den Schutz gegen drückendes Grundwasser (Weiße Wanne, usw.) erforderlich werden können. Die Kosten für Zusatzmaßnahmen trägt der Käufer.

Weitere Lasten des Grundbesitzes, die nicht im Grundbuch vermerkt sind, sind der Käuferin nicht bekannt.

§ 6 Erschließung

- 1) Der Grundbesitz ist als Baugrundstück erschlossen. Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Wasser, Kanal, Baustraße, Straßenendausbau, Straßenbeleuchtung) sowie die Hausanschlussleitung ohne jegliches Zubehör für die Abwasserableitungen (Mischwasserkanal), wobei der entsprechende Anschluss bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt ist.

Der Kaufpreis umfasst nicht die Herstellung der Hausanschlussleitungen an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen. Der Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen ist vom Käufer bei der Stadt Bad König zu beantragen. Die Baukosten werden von dort in Rechnung gestellt.

- 2) Die restlichen Hausanschlusskosten auf dem veräußerten Grundbesitz für Wasser und Abwasser (von den öffentlichen Sammelleitungen bzw. von 1 m hinter Grundstücksgrenze bis zum Baukörper) sind in dem Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten. Diese müssen auf der Grundlage der tatsächlich entstehenden Baukosten von dem Käufer getragen werden.

Spätere Beiträge und Umlagen entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Hessischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) für die Verbesserung, Erweiterung usw. von gemeindlichen Anlagen bleiben unberührt. Sie sind ggf. vom Käufer zu tragen.

- 3) Ebenso sind in dem Kaufpreis nicht enthalten die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Gas- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, u.a.
- 4) Der Käufer gestattet der Verkäuferin und den durch sie beauftragten Dritten nach vorheriger Absprache das unentgeltliche Betreten des kaufgegenständlichen Grundbesitzes zum Zwecke der Durchführung erforderlicher Restarbeiten (dies sind u.a. Straßenendausbau, Vermessungsarbeiten).
- 5) Der Käufer hat auf den nicht bebaubaren Flächen des gekauften Grundbesitzes den für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege) notwendigen Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassung von Bordsteinen und ähnlichen Bauteilen entschädigungslos zu dulden.
- 6) Der Käufer ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Grundbesitz die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine, Rinnenanlagen etc. durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, dann hat er den hierdurch entstehenden Schaden der Stadt Bad König zu ersetzen.
- 7) Der Käufer verpflichtet sich, bei allen Planungen zur künftigen Nutzung seines Grundstücks die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten und seine Grundstückszugänge und Zufahrten so anzulegen, dass die Straßenplanung hinsichtlich der Anlage von Pflanzinseln, Grünstreifen, Stellplätzen, Straßenleuchten und sonstigen Grundstückselementen nicht geändert werden muss. Ist eine Änderung dennoch erforderlich, trägt die hierfür anfallenden Kosten der Käufer.

- 8) Der Käufer verpflichtet sich weiter, im Zuge der Planung eigener Bauvorhaben und Grundstücksnutzungen bei der Stadt Bad König in die dort ausliegenden Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.
- 9) Dem Käufer ist darüber hinaus bekannt, dass die Stadt Bad König beabsichtigt, eine Gebietssatzung zur Rückhaltung von Regenwasser zu beschließen.
- 10) Auch verpflichtet sich der Käufer, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.
- 11) Der Käufer verpflichtet sich, insbesondere während des Bauzustandes der Erschließungsanlagen (Vorstufenausbau) für die Ableitung des von den Verkehrsanlagen zufließenden Oberflächenwassers zum Schutz seiner Hochbaumaßnahme selbst Sorge zu tragen.
- 12) Von der Haftung für die Grenzanzeigen wird die Verkäuferin ausdrücklich freigestellt. Eine endgültige Vermarkung und das Setzen sichtbarer Grenzmarken werden durch die Verkäuferin nicht vorgenommen.
- 13) Dem Käufer ist bekannt, dass der Straßenausbau zweistufig ausgeführt wird und dass bis zum Endausbau eine private Grundstückseinfriedigung nur in Abstimmung mit der Stadt möglich ist und ggf. ein Rückbau auf Kosten des Käufers erforderlich werden kann bzw. im Zuge von Angleichungsarbeiten Kosten für den Käufer entstehen können.

§ 7

(Bebauungsverpflichtung/Teilungs- und Veräußerungsverbot)

1) Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich höchstpersönlich, auf dem erworbenen Grundbesitz binnen eines Zeitraums von drei Jahren ab dem Tag der Übergabe ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen.

Härtefallklausel

Bei Eintritt gravierender Ereignisse, insbesondere solcher, die es dem Käufer unmöglich machen, die Immobilie rechtzeitig fertig zu stellen, kann bei der Verkäuferin eine Härtefallprüfung beantragt werden. Die Verkäuferin wird diese dann in enger Abstimmung mit der Stadt Bad König vornehmen und wohlwollend prüfen, ob die beim Käufer eingetretenen Ereignisse ein Begehren auf Verlängerung der Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung rechtfertigen und diese ggf. erteilen.

2) Teilungs- und Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin den Grundbesitz in unbebautem oder nicht bezugsfertigem Zustand des Wohnhauses nicht teilen zu lassen oder zu veräußern.

3) Rückkauflassung

Für den Fall, dass der Käufer gegen eine oder mehrere der vorstehenden Regelungen in § 7 verstößt, ist die Verkäuferin berechtigt, die Übertragung des Eigentums an dem veräußerten Grundbesitz zu dem in § 3 Ziffer 1 aufgeführten Erwerbspreis abzüglich einer zehnprozentigen Verwaltungskostenpauschale des Kaufpreises zuzüglich nachzuweisender, eigener besonderer Wertverbesserungen, die auch für die Verkäuferin bzw. den von ihr zu benennenden Erwerber einen Wert haben, an sich oder einen von ihr zu benennenden Erwerber zu verlangen.

In diesem Fall trägt der Käufer sämtliche mit dem Rücktritt anfallenden Kosten. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen.

Der Grundbesitz ist lastenfrei zu übertragen. Die Verkäuferin ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistende Zahlungen zunächst zur Ablösung auf dem Grundbesitz lastender Verbindlichkeiten zu verwenden.

Ein danach verbleibender Überschuss ist an den Käufer zu zahlen. Sind auf dem Grundbesitz Baulichkeiten vorhanden, die für die Verkäuferin keinen Wert haben, ist die Verkäuferin ermächtigt, aus dem gezahlten Kaufpreis den Rückbau der Baulichkeiten vorzunehmen. Der Käufer erhält im Anschluss die restliche Summe aus dem Rückzahlungsbetrag.

Dem Käufer bleibt vorbehalten, ein oder mehrere Grundpfandrechte mit einem Nennbetrag von bis zu insgesamt 800.000,00 € (i.W.: achthunderttausend Euro) nebst bis zu 20 % Jahreszinsen ab dem Tag der Bewilligung des Grundpfandrechts und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % des Nennbetrages des Grundpfandrechts im Rang vor der Rückauflassungsvormerkung für die Verkäuferin im Grundbuch eintragen zu lassen. Sofern der Käufer bis zur Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte unter Verwendung der Belastungsvollmacht eintragen lassen sollte, sind diese auf den vorstehend vereinbarten Rangvorbehalt anzurechnen.

Die Vertragsparteien vereinbaren mit rein schuldrechtlicher Wirkung – und daher nicht vorm Grundbuchamt zu überprüfen –, dass die Valuta der zu bestellenden Grundpfandrechte zur Bezahlung des Kaufpreises bzw. zur Wertverbesserung dieses Grundbesitzes Verwendung findet. Die Kosten und das Entgelt hierfür sind gesondert vom Käufer zu zahlen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz **bewilligt** und **beantragt** der Käufer die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung samt Rangvorbehalt gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Verkäuferin an dem verkauften Grundbesitz in das Grundbuch.

Die Verkäuferin verpflichtet sich bereits heute, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung zu erteilen, sofern die Verpflichtungen nach § 7 Ziff. 1 und 2 erfüllt sind. Die Kosten und das Entgelt hierfür sind gesondert vom Käufer zu zahlen.

4) Alternativen zur Rückübertragung und Rückauflassung bei einem Verstoß gegen das Veräußerungsverbot

Im Falle des Verkaufs des Grundbesitzes in unbebautem oder nicht bezugsfertigem Zustand, kann die Verkäuferin statt der Rückübertragung und Rückauflassung von dem Käufer verlangen, den evtl. zu erzielenden Mehrerlös für Grund und Boden, der sich als Unterschiedsbetrag zwischen dem im heutigen Vertrag vereinbarten Kaufpreis und dem späteren Verkaufspreis ergibt, an die Verkäuferin zu zahlen.

Wird bei Verkauf des Grundstücks in nicht bezugsfertigem Zustand ein gesonderter Betrag für Grund und Boden nicht angegeben, so berechnet sich der an die Verkäuferin abzuführende Betrag ebenfalls nach der vorstehenden Vereinbarung. Die zu diesem Zeitpunkt etwa errichteten Gebäude bzw. Teile hiervon sind durch die Vertragspartner zu bewerten. Sollte über den Wert errichteter Gebäude oder Gebäudeteile keine Einigung erzielt werden, so ist ein Wertgutachten bei dem für den Odenwaldkreis zuständigen Gutachterausschuss zu beauftragen. Die Kosten im Zusammenhang mit der Begutachtung trägt der Käufer aus dem heutigen Vertrag.

Die Parteien erklären bereits heute, dass sie auf Einwendungen gegen dieses Gutachten verzichten und den durch den Gutachterausschuss ermittelten Wert als verbindlich anerkennen. Eine Anfechtung des Schiedsgutachtens wegen offensichtlicher Unrichtigkeiten analog § 319 BGB ist dadurch nicht ausgeschlossen.

- 5) Der Käufer erteilt hiermit der Hessischen Landgesellschaft mbH Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung Vollmacht, ihn bei der Vereinbarung der Auflassung im Sinne von § 7.3 dieses Vertrages zu vertreten und befreit die Hessische Landgesellschaft mbH Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung von den Beschränkungen des § 181 BGB.
- 6) Die Verkäuferin ist hiermit ermächtigt, ggf. ihre Rechte aus der vorstehend vereinbarten Vormerkung an die Stadt Bad König abzutreten.

§ 8 (Vertragskosten)

Die Grunderwerbssteuer sowie die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung gehen zu Lasten des Käufers.

Der Käufer ist verpflichtet, alle mit dem Vertrag verbundenen Kosten sofort nach Aufforderung zu zahlen.

§ 9 (Notarbelehrungen und Gerichtsstand)

- 1) Der Notar wies darauf hin, dass er das Grundbuch am eingesehen hat
- 2) Der Notar belehrte den Käufer über die Sicherungswirkung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung. Der Käufer verzichtete auf eine solche Vormerkung.
- 3) Mehrere Personen als Käufer haften für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für und gegen alle.
- 4) Soweit dies gesetzlich zulässig ist, wird zwischen den Vertragsparteien als Gerichtsstand Kassel vereinbart.
- 5) Die Notarin wies die Erschienenen ferner darauf hin,
 - a) dass das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Käufer übergeht,
 - b) dass diese Eintragung erst nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen und der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erfolgt,

- c) dass alle Vereinbarungen über das Vertragsobjekt beurkundet werden müssen, andernfalls der Vertrag nichtig sein kann,
- d) dass es nicht zu den Aufgaben der Notarin gehört, über steuerliche Fragen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zu beraten. Die Beteiligten bestätigen, dass eine Beratung über die steuerlichen Folgen dieses Vertrages nicht Gegenstand des Auftrags an die Notarin war und dass sie hierüber durch die Notarin auch nicht beraten wurden.

§ 10 (Vollmachten)

1) Die Vertragsparteien

b e v o l l m ä c h t i g e n

jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB,, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuelle erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben, insbesondere wenn Erklärungen in diesem Vertrag vom Grundbuchamt beanstandet werden. Die Vollmacht endet mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch.

- 2) Der Notar wies auf die Grunderwerbsteuerpflicht hin und darauf, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch von der Vorlage einer Bescheinigung des Finanzamtes abhängig ist, dass diese Steuer bezahlt ist. Diese Bescheinigung erhält der Notar unmittelbar vom Finanzamt, nachdem der Käufer die Steuer bezahlt hat.
- 3) Der Notar wies auf gesetzliche Vorkaufsrechte hin. Er soll die zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen hinsichtlich dieser Vorkaufsrechte für die Vertragsbeteiligten einholen und für sie entgegennehmen.
- 4) Im Übrigen wird der Notar bevollmächtigt und beauftragt, alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Er erhält hierzu von den Vertragsbeteiligten umfassende Vollmacht, soweit er nicht schon kraft Gesetzes für sie zu handeln berechtigt ist.

§ 11 (Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen)

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig sein, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die nichtige Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Muster

Teil II

A u f l a s s u n g

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Teil I verkauften Grundbesitz nach Maßgabe der Verkaufsvereinbarung auf den Käufer übergeht.

Die Verkäuferin

b e w i l l i g t

und der Käufer

b e a n t r a g t

die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Auf den Antrag, eine Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts der Verkäuferin einzutragen, Teil I § 7, wird Bezug genommen.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung erst dann dem Grundbuchamt gegenüber zu stellen, wenn ihm die Verkäuferin mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis und eventuell auf den Kaufpreis zu zahlende Zinsen bezahlt sind. Bis dahin darf der Notar dem Käufer auch keine beglaubigte Abschrift oder eine Ausfertigung dieser Verhandlung, welche den Teil II enthält, erteilen. Die Verkäuferin erbittet zu ihren Händen eine beglaubigte und eine einfache Abschrift. Der Käufer erhält zwei unbeglaubigte Kopien dieser Verhandlung.

Teil III

Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht

1. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich die Verkäuferin, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden oder Hypotheken bis zur Höhe des Kaufpreises mit Zinsen und Nebenleistungen zu Gunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in den Grundpfandrechtsbestellungsurkunden folgende von den Beteiligten bereits getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.
 - a) **Sicherungsabrede**

Die Gläubiger dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben. Alle weiteren Zweckbestimmungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuer Sicherungsgeber.
 - b) **Zahlungsanweisung**

Zahlungsansprüche, durch die diese Grundpfandrechte erstmals valuiert werden, werden mit der Maßgabe, dass sie zur Bezahlung des Kaufpreises gemäß den Regelungen in § 3 des Vertrages zu verwenden sind, bereits jetzt an die Verkäuferin abgetreten, soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.
 - c) **Persönliche Zahlungsverpflichtungen, Kosten**

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit den Grundpfandrechtsbestellungen keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.
 - d) **Fortbestand der Grundpfandrechte**

Die bestellten Grundpfandrechte sollen auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewährsansprüche, die mit ihnen zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.
2. Der amtierende Notar wird angewiesen, die Eintragung der Grundpfandrechte im Grundbuch erst dann zu veranlassen, wenn ihm die Grundpfandrechtsgläubiger schriftlich bestätigt haben, dass die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises und der Eigentumsumschreibung des Kaufgegenstandes auf den Käufer nur als Sicherheit für diese Zahlungen dienen und dass die Grundpfandrechtsgläubiger im Falle der Rückabwicklung Zug um Zug gegen Rückzahlung der Darlehensvaluta die erforderlichen Löschungsunterlagen herausgeben.

3. Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer

und zwar jeden für sich
befreit von allen Beschränkungen des § 181 BGB

den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 800.000,00 (in Worten: Achteinhunderttausend Euro) nebst bis zu 20 vom Hundert Zinsen jährlich ab dem Tag der Bewilligung des Grundpfandrechts und einer einmaligen Nebenleistung von 10 vom Hundert zu belasten, Löschung und Rangänderungen zuzustimmen und mit der Vormerkung des Käufers im Range zurückzutreten, für den Käufer bei der Bestellung von Grundpfandrechten Schuldanerkenntnisse abzugeben, das Kaufobjekt nach § 800 ZPO und den Käufer persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen sowie Auszahlungsansprüche nach den Bestimmungen dieser Urkunde abzutreten, Zahlungsanweisungen zu erteilen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die mit der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsgegenstand für Rechnung des Käufers zusammenhängen.

Von der vorstehenden Vollmacht kann – soweit notarielle Beurkundungen oder Beglaubigungen erforderlich sind – nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt mit Vollzug der Auflassung nach dieser Urkunde im Grundbuch und ist jederzeit widerruflich.

Die Beteiligten vereinbaren mit rein schuldrechtlicher Wirkung – und damit nicht vom Grundbuchamt zu überprüfen – Folgendes:

Das den Kaufpreis und die Erschließungskosten übersteigende Darlehen darf nur zur Wertverbesserung des in § 2 aufgeführten Grundbesitzes Verwendung finden. Der amtierende Notar hat eine entsprechende Erklärung der Gläubigerin einzuholen und der Verkäuferin vorzulegen.

Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Das Protokoll und die Anlage wurden den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben.