

Nummer _____ des Urkundenverzeichnis für 20__



Verhandelt

zu _____ am _____

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz in _____

erschien/en heute:

1. Frau / Herr _____
geboren am _____
geschäftsansässig in _____

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar allen Vertragsparteien gegenüber wirksam wird und ohne Eigenhaftung, für die

Hessische Landgesellschaft mbH,
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,
Wilhelmshöher Allee 157 – 159, 34121 Kassel
eingetragen beim Amtsgericht Kassel unter HRB 2632

- nachstehend „Verkäuferin“ oder „HLG“ genannt -

2. Frau / Herr _____
geboren am _____
wohnhaft in _____

- nachstehend „Käufer“ genannt -
(unabhängig von Geschlecht und Anzahl)

Legitimation

Der/Die Erschienene zu 1. ist _____ Staatsangehörige/r. Er/Sie wies sich aus durch seinen/ihren deutschen Personalausweis mit der Nr. _____ ausgestellt durch die Stadt/Gemeinde _____ am _____.

Der/Die Erschienene zu 2. ist _____ Staatsangehörige/r. Er/Sie wies sich aus durch seinen/ihren deutschen Personalausweis mit der Nr. _____ ausgestellt durch die Stadt/Gemeinde _____ am _____.

Die Erschienenen sind mit der Fertigung von Kopien ihrer Ausweise einverstanden.

Neutralitätsfeststellung

Auf die Frage des Notars an die Beteiligten der nachfolgenden Urkunde aber vor Durchführung der Beurkundung gem. § 3 I Nr. 7 BeurkG, ob für einen der Beteiligten der Notar außerhalb seiner Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, erklärten die Erschienenen, dies sei nicht der Fall.

Datenschutzverordnung

Der Notar unterrichtet die Beteiligten darüber, dass Namen und Anschriften sowie weitere persönliche Daten gespeichert sind. Rechtsgrundlage sind die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (DSGVO) sowie das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz.

Die HLG wird die Daten und Unterlagen die im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft stehen zur Vertragsabwicklung und im Rahmen gem. der DSGVO verarbeiten und speichern.

Vorbemerkung

Die Vertragsbeteiligten bestätigen, dass gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG der Vertragstext mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung allen Vertragsbeteiligten zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notariat auseinander zu setzen.

Nunmehr erklären die Erschienenen folgenden

Grundstückskaufvertrag
mit Auflassung

§ 1 Grundbuchstand, Verkaufserklärung

1.
Die HLG ist Eigentümerin des beim Amtsgericht Darmstadt im Grundbuch von Erzhausen Blatt 3683, Gemarkung Erzhausen, verzeichneten Grundbesitzes

lfd. Nr. _____,
Flur 2, Flurstück _____,
Kulturart und Lage _____,
Größe in m² _____

2.
Der Notar hat das Grundbuch eingesehen am _____. Der Grundbuchinhalt wurde mit den Beteiligten erörtert. Eine Überprüfung des Grundbuchinhaltes am heutigen Tage hat keine Veränderungen ergeben.

3.
In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.

In Abteilung III des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.

Die HLG versichert, dass keine Eintragungsanträge zu den Grundakten bei Gericht eingereicht wurden.

4.
Die HLG verkauft an den Käufer zu Alleineigentum den unter Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz – im nachfolgenden „Kaufgegenstand“ genannt.

§ 2 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

1.
Der Kaufpreis beträgt _____ €/m² und somit insgesamt

_____ €

(in Worten: _____ Euro)

Der Käufer hat im Rahmen des Vergabeverfahrens für die Baugrundstücke bereits eine Reservierungsgebühr in Höhe von 500,00 € an die Verkäuferin entrichtet, die mit dem Kaufpreis verrechnet wird. Demnach beträgt der noch zu entrichtende Kaufpreis

_____ €

(in Worten: _____ Euro)

2.

Der Kaufpreis ist frühestens zur Zahlung fällig am _____.

Voraussetzung dafür ist der Versand eines Fälligkeitsschreibens des Notariats an den Käufer, mit Durchschrift an die HLG. Mit dem Fälligkeitsschreiben bestätigt der Notar gegenüber dem Käufer, dass

- a) dem Notar alle Genehmigungen und Erklärungen, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlich sind – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – vorliegen,
- b) **bei Bedarf:** die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, der im Range nur die oben genannten sowie solche Belastungen vorgehen dürfen, die mit Zustimmung des Käufers eingetragen oder übernommen wurden.
- c) **Eintritt weiterer Fälligkeitsbedingungen**

Erreicht das Fälligkeitsschreiben des Notars den Käufer am oder nach dem oben genannten Fälligkeitstermin bzw. so kurzfristig vor dem Fälligkeitstermin, dass eine Zahlung innerhalb von 3 Bankarbeitstagen nicht mehr zum oben genannten Fälligkeitstermin überweisungstechnisch möglich ist, ist der Kaufpreis binnen 10 Tagen nach Datierung der Fälligkeitsmitteilung des Notars durch den Käufer zu zahlen.

3.

Der Kaufpreis ist unter Angabe des Aktenzeichens F1-VV-26535-00000/Käufername auf folgende Bankverbindung zu überweisen:

Landeskreditkasse Kassel
IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03
BIC: HELADEF520

Maßgeblich für die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsfrist ist der Tag des Geldeingangs auf dem vorgenannten Konto.

4.

Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht gemäß den vorstehenden Vereinbarungen zahlt, hat er Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.

Gemäß § 286 Abs. 2 BGB kommt der Schuldner einer Geldforderung auch ohne Mahnung in Verzug, wenn die Leistung (Zahlungsfrist) nach dem Kalender bestimmt ist. Dies bedeutet, dass die Verzugsfolgen gegeben sind, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Bestimmungen des § 286 Abs. 3 BGB wird zu Gunsten der HLG abbedungen. Der Notar hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BGB beträgt und sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern kann.

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Kaufpreisschuld einschließlich der vereinbarten Zinsen und Pauschalen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der HLG eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wenn die HLG 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.

Aus vollstreckungstechnischen Gründen gelten Zinsen in Höhe von _____ % p.a. ab dem Fälligkeitsdatum als geschuldet.

5.

Die HLG hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von 2.000,00 € (in Worten: zweitausend Euro) zuzüglich Umsatzsteuer zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fälligkeit und Ablauf einer von der HLG gesetzten Nachfrist von zwei Wochen vollständig gezahlt ist. Dem Käufer wird nachgelassen, einen geringeren Kostenaufwand der HLG nachzuweisen. Der Rücktritt erfolgt durch Einwurf-Einschreiben an die letzte bekannte Anschrift des Käufers. Dieser verpflichtet sich, die vereinbarte Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zu zahlen.

§ 3 Besitzübergang

1.

Die Übergabe des Kaufgegenstands und damit verbunden der Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr sowie der Verkehrssicherungspflicht wird für den Tag vereinbart, der dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung ggf. nebst Zinsen folgt (Wertstellung Konto der HLG).

2.

Die HLG hat dem Käufer am Übergabetag den uneingeschränkten Besitz zu übertragen.

3.

Mit dem Tag der Besitzübergabe gehen alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Nutzungen, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie alle öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben, Gebühren und Steuern für den Kaufgegenstand von der HLG auf den Käufer über.

§ 4 Pachten und Nutzungen

Die HLG haftet für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von Rechten Dritter. Der Kaufgegenstand ist nicht verpachtet oder anderweitig mit Nutzungsrechten an Dritte vergeben.

§ 5 Haftung für Sachmängel

1.

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es wie es liegt und steht. Der Käufer hat sich vor Vertragsabschluss hinreichend über das Baugebiet, die Ausführungsplanungen der Erschließung, den Bebauungsplan „Die vier Morgen“ bei der zuständigen Kommunalverwaltung informiert und mögliche Auswirkungen auf sein Bauvorhaben unter sach- und fachkundiger Zuhilfenahme geprüft bzw. prüfen lassen. Er wird sein Bauvorhaben dementsprechend ausrichten.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind dem Käufer vollumfänglich bekannt. Insbesondere die Einschränkungen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser (Ziff. 1.3 der textlichen Festsetzungen) und sowie die in Ziff. 12 der textlichen Festsetzungen enthaltenen Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf die die Verkäuferin hier nochmals gesondert hinweist.

2.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Kaufgegenstand werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Mängel, die im Zeitraum zwischen dem heutigen Vertragsabschluss und dem Gefahrübergang entstehen. Die HLG haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Grundstücks, für Zwecke des Käufers oder für steuerliche Ziele des Käufers. Garantien werden keine abgegeben. Eine Beschaffenheitsvereinbarung wird nicht getroffen.

Der vorgenannte Gewährleistungsausschluss gilt nicht bei grob fahrlässig verursachten Schäden und auch nicht bei Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch fahrlässiges Handeln. Der Pflichtverletzung der HLG steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der HLG gleich. Die HLG versichert, dass ihr nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nach dem BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) nicht bekannt sind.

Hat die HLG aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen für einen Schaden aufzukommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so haftet sie beschränkt: Die Haftung besteht insoweit nur bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten und ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Vertragswesentliche Pflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Käufer vertrauen darf.

Unberührt bleibt die Haftung der HLG in den Fällen bei Vorsatz oder Arglist.

Der Notar hat die Beteiligten über die Bedeutung und den Umfang des vorstehenden Gewährleistungsausschlusses belehrt.

3.

Die HLG versichert, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Altlasten, des Kaufgegenstands ebenso wenig bekannt sind, wie Lasten des Grundstücks, die nicht im Grundbuch vermerkt sind. Der HLG sind keine Baulasten bekannt.

4.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die vier Morgen“ in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt. Die entsprechenden Schutzverordnungen sind zu beachten.

5.

Dem Käufer ist bekannt, dass gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Die vier Morgen“ in dessen Geltungsbereich der Grundbesitz liegt, ein Normenkontrollantrag beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht wurde. Der Käufer hatte vor Beurkundung ausreichend Gelegenheit, die Unterlagen der Normenkontrollklage bei der Gemeinde Erzhausen einzusehen und sich juristisch über die Risiken dieses Grundstückskaufes und die möglichen Auswirkungen, die sich bei Erfolg des Normenkontrollantrages auf die evtl. Baugenehmigung und seine angedachte Bebauung ergeben könnten, beraten zu lassen.

Dem Käufer ist bekannt, dass derzeit gegen den Bebauungsplan „Die vier Morgen“, in dessen Geltungsbereich der Kaufgegenstand liegt, beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel ein Normenkontrollverfahren anhängig und noch nicht entschieden ist.

Die Verkäuferin wies darauf hin, dass der Normenkontrollantrag keine aufschiebende Wirkung hat, d.h. der Bebauungsplan bleibt bis zu einem rechtskräftigen Urteil vollziehbar. Daher kann derzeit trotz des laufenden Gerichtsverfahrens eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben des

Käufers nach § 65 Hessische Bauordnung (HBO) oder eine Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg beantragt werden.

Sollte der Bebauungsplan nach Abschluss dieses Kaufvertrages vom Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt werden, ist eine Bebauung des Kaufgegenstands zulässig, wenn entweder

- a) schon vor Eintritt der Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung, die den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, eine Baugenehmigung nach § 74 HBO erteilt wurde (Bestandsschutz), oder
- b) die Gemeinde Erzhausen ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 8 BauGB einleitet mit dem Ziel, den Bebauungsplan nach Behebung der vom Gericht beanstandeten Fehler erneut in Kraft zu setzen und das ergänzende Verfahren bzw. das Änderungsverfahren innerhalb eines Jahres ab Einleitung durch ortsübliche Bekanntmachung eines neuen Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB abgeschlossen wird, oder
- c) dem Käufer bei Nichtdurchführung der in lit. b) genannten Verfahren zur Fehlerbehebung des Bebauungsplans von der Bauaufsichtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde Erzhausen eine Baugenehmigung nach § 246 e BauGB (sog. „Bau-Turbo“) erteilt wird.

§ 6 Erschließung

1.

Der Kaufgegenstand ist als Baugrundstück erschlossen. Im Kaufpreis sind die Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen wie folgt enthalten:

1.1. Abwasser

- a) Sammelleitung-Abwasser,
- b) Anschlussleitung-Abwasser, bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, ohne jegliches Zubehör,
- c) Herstellungsbeiträge für Anlagen zur Sammlung und Behandlung von Abwasser

1.2. Wasser

- d) Wasserversorgungsanlage

1.3. Erschließungsanlagen

Straßen, Fahrbahnen, Rinnen, Randsteine, Rad- und Gehwege, Beleuchtungseinrichtungen, Entwässerungseinrichtungen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Grünanlagen innerhalb der Verkehrsflächen.

Weiterhin sind die Kosten der naturschutzrechtlichen Kompensation enthalten.

2.

Die Hausanschlussleitungen und damit verbundene Kosten auf dem Kaufgegenstand für Wasser sind in dem Kaufpreis nicht enthalten. Diese müssen vom Käufer beim zuständigen Wasserversorger, der e-netz Südhessen AG in Darmstadt separat beantragt werden und werden von dort dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

3.

Weiterhin sind im Kaufpreis nicht enthalten die Hausanschlusskosten für die Abwasserentsorgung von 1 m hinter der Grundstücksgrenze bis zum Baukörper bzw. Hausanschlussraum inkl. dem erforderlichen Übergabeschacht. Diese müssen auf der Grundlage der tatsächlich entstehenden Baukosten von den Käufern getragen werden. Ebenso sind in dem Kaufpreis nicht enthalten die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, sowie Anschluss an ein evtl. bestehendes Breitbandnetz u.a. Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit den privaten Versorgern keine Gewähr für die Ausbauqualität (z.B. Bandbreite).

Spätere Beiträge und Umlagen, entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Hessischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) für Erweiterung und Erneuerung von kommunalen Anlagen bleiben unberührt. Sie sind gegebenenfalls vom Käufer zu tragen.

4.

Der Käufer hat auf den nicht bebaubaren Flächen des Kaufgegenstands den für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege) notwendigen Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassung von Bordsteinen und ähnlichen Bauteilen zu dulden. Hierfür ist ein Arbeitsraum längs der Erschließungsanlagen von ca. 0,50 m Breite auf dem Kaufgegenstand erforderlich. Die HLG haftet für Schäden an Bepflanzungen bei Arbeiten im vorgenannten Arbeitsraum nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

5.

Eventuell hergestellte Grundstückseinfriedungen, Einfahrtsbefestigungen, Bepflanzungen etc. sind vom Käufer auf eigene Kosten rückzubauen, wenn diese im Rahmen des Endausbaus verändert werden müssen. Die Baufreiheit für die HLG ist unverzüglich, spätestens jedoch 30 Kalendertage nach Aufforderung seitens der HLG herzustellen.

Kommt der Käufer der Aufforderung der HLG innerhalb der vorgenannten Frist zur Herstellung der Baufreiheit nicht nach, so ist die HLG zur Entfernung und gegebenenfalls ordnungsgemäßen Entsorgung auf Kosten des Käufers berechtigt. Der Käufer verpflichtet sich, die entstandenen Kosten der HLG innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung zu erstatten.

6.

Der Käufer ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine, Rinnenanlagen, Entwässerungsmulden, bereits vorhandene Grenzmarken etc. durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, dann hat er den hierdurch entstehenden Schaden entweder der HLG oder der zuständigen Kommune zu ersetzen.

7.

Der Käufer verpflichtet sich, bei seiner Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten, seine Grundstückszugänge und Zufahrten so anzulegen, dass die Straßenplanung hinsichtlich der Anlage von Pflanzinseln, Grünstreifen, Stellplätzen, Straßenleuchten und sonstigen Grundstückselementen nicht geändert werden muss.

8.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, vor seinen Planungen bei der zuständigen Kommunalverwaltung in die dort ausliegenden Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.

9.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.

10.

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.

11.

Der Käufer verpflichtet sich im Rahmen seiner Baumaßnahmen keine anderen Flächen als den Kaufgegenstand in Anspruch zu nehmen. Es ist nicht gestattet u.a. angrenzenden Grundbesitz zu befahren, auf anderen Flächen als dem Kaufgegenstand Materialien, Baufahrzeuge etc. abzustellen und zu lagern. Der Käufer haftet vollumfänglich gegenüber der HLG für die Einhaltung dieser Regelung – auch durch von ihm beauftragte Dritte. Kosten und/oder Schäden die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung der HLG entstehen, sind auf Aufforderung durch die HLG umgehend seitens des Käufers zu erstatten bzw. zu beheben.

12.

Auf eine endgültige Vermarkung und sichtbare Grenzmarken hat der Käufer keinen Anspruch. Von der Haftung für die Grenzanzeigen wird die HLG ausdrücklich freigestellt.

13.

Dem Käufer ist bekannt, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten zur Sicherstellung der Schmutzwasserentwässerung die Straße als Damm errichtet wurde. Das Straßenniveau kann je nach Lage im Baugebiet bis zu 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche des Vertragsgegenstandes liegen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans legen in II. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 8 die Aufschüttung des Baugrundstückes mit wasserdurchlässigem Erdmaterial auf die festgesetzte Geländeoberfläche fest. Der jeweilige Höhenbezugspunkt kann dem Bebauungsplan entnommen werden. Diese Aufschüttung ist vom Käufer gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorzunehmen. Weiterhin weist die HLG darauf hin, dass zur Entwässerung von Kellergeschossen ggf. Hebeanlagen erforderlich werden. Diese Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten trägt der Käufer.

14.

Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsarbeiten wurde festgestellt, dass der Grundwasserspiegel bei starken und längeren Niederschlagsereignissen nur gering unter der natürlichen Geländehöhe liegen kann. Dadurch kann es erforderlich werden, dass für den Baugrund oder bei der Anlage von Kellergeschossen besondere temporäre bzw. dauerhafte Vorkehrungen (z.B. weiße Wanne, Grundwasserhaltung etc.) erforderlich werden können.

In Teilen des Baugebiets wurden im Rahmen der Erschließungsarbeiten einzelne tonhaltige, wasserundurchlässige Stellen festgestellt (z.B. „Tonlinsen“), bei denen die Versickerung im Baugebiet beeinträchtigt ist. Ggf. ist an solchen Stellen ein Bodenaustausch erforderlich, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Diese ggf. erforderlichen Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten trägt der Käufer.

15.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Gemeinde Erzhausen beabsichtigt, eine Zisternensatzung für das Baugebiet „Die vier Morgen“ zu beschließen. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse liegen noch nicht vor. Für den Fall, dass der Käufer nicht an die Regelungen einer wirksamen Zisternensatzung gebunden ist, verpflichtet sich der Käufer, für abfließendes Niederschlagswasser der Dachflächen ein Regenwasserspeicher mit einem Speichervolumen von mindestens 5 Liter pro m² projizierte Dachfläche zu errichten. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Betriebswasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Der Überlauf des Regenwasserspeichers ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

§ 7 Verpflichtungen

1. Bebauungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand innerhalb von drei Jahren ab Übergabe ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus bezugsfertig zu errichten und den Kaufgegenstand bis dahin nicht ohne Zustimmung der HLG zu veräußern. Die Fertigstellung des Wohnhauses ist gegenüber der HLG mittels Vorlage einer Kopie der abschließenden Fertigstellung gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung nachzuweisen. Vor Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars gemäß § 2 Ziff. 2 und vollständiger Kaufpreiszahlung nebst evtl. anfallender Zinsen, sind dem Käufer keinerlei Bautätigkeiten oder Erdarbeiten auf dem Kaufgegenstand gestattet.

2. Residenzpflicht

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, das zu errichtende Wohnhaus oder eine der vorgesehenen Wohnungen in dem zu errichtenden Wohnhaus selbst zu beziehen, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen und diesen acht Jahre ohne zeitliche Unterbrechung (ab Bezugsfertigkeit) zu unterhalten. Die Wohnung des Käufers muss dabei mindestens ein Vollgeschoss im Sinne der zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses geltenden Hessischen Bauordnung umfassen. Mit Bezug des Wohnhauses verpflichtet sich der Käufer, eine Meldebescheinigung der HLG vorzulegen.

Bei Nichteinhaltung der Residenzpflicht wird eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 10% des heutigen Kaufpreises, demnach _____€ fällig. Der Nachzahlungsbetrag ist innerhalb von drei Wochen nach Aufforderung auf das in § 2 Ziff. 3 genannte Konto der Verkäuferin zu zahlen. Die Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß § 2 Ziff. 4 erstreckt sich auch auf den Nachzahlungsbetrag.

Sollte es dem Käufer aus schwerwiegenden persönlichen Gründen (beispielsweise gesundheitlichen oder beruflichen Gründen) nicht mehr möglich sein, seinen Hauptwohnsitz im Vertragsgegenstand zu unterhalten, sind die Gründe gegenüber der HLG durch geeignete Nachweise darzulegen. In begründeten Ausnahme-/Einzelfällen können hier seitens der HLG mit Zustimmung der zuständigen Kommune Abweichungen zugelassen werden.

3. Teilungs- und Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, den Kaufgegenstand in nicht bebautem oder nicht bezugsfertigem Zustand weder im Gesamten noch in Teilen ohne Zustimmung der HLG zu veräußern oder weiter an Dritte zu übertragen. Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Objektes auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Bestellung eines Erbbaurechts, Nießbrauchsrechte, etc. sowie die Einräumung mehrheitlicher

Beteiligungen an Eigentümergesellschaften. In begründeten Ausnahme-/Einzelfällen können hier seitens der HLG mit Zustimmung der zuständigen Kommune Abweichungen zugelassen werden. Die Gründe sind gegenüber der HLG durch geeignete Nachweise darzulegen.

4. Wiederkauf

Für den Fall, dass der Käufer gegen die vorstehenden Regelungen in § 7 Ziff. 1 (Bebauungsverpflichtung) und 3 (Teilungs- und Veräußerungsverbot) verstößt, ist die HLG innerhalb von 2 Jahren nach Ende der Bebauungsverpflichtung zum Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB berechtigt. Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 2 Abs. 1 aufgeführten Kaufpreis abzüglich einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2.000,00 EUR (in Worten: zweitausend Euro) zuzüglich Wertersatz für Verwendungen, die der Käufer vor Ausübung des Wiederkaufsrechts auf dem Kaufgegenstand gemacht hat, soweit der Wert des Kaufgegenstands dadurch erhöht ist (§ 459 BGB). Der Wert der errichteten Gebäude oder Teile hiervon sind durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festzustellen. Die HLG ist berechtigt, die Übertragung an sich oder einen von ihr zu benennenden Bewerber zu verlangen. Auf den durch den Sachverständigen ermittelten Wert für die Baulichkeiten wird zwischen den Vertragsbeteiligten ein Abschlag von 20%, der bei der HLG verbleibt, vereinbart.

In diesem Fall trägt der Käufer sämtliche mit dem Abschluss und der mit dem Wiederkauf verbundenen Kosten einschließlich der Kosten für den Sachverständigen. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen.

Der Kaufgegenstand ist lastenfrei zu übertragen. Die HLG ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistenden Zahlungen zunächst zur Ablösung auf dem Kaufgegenstand lastender Verbindlichkeiten zu verwenden. Die HLG ist ferner berechtigt, die Kosten des Rückbaus baulicher und sonstiger Anlagen auf dem Kaufgegenstand, die für die HLG nicht verwendbar sind, mit dem Wiederkaufspreis zu verrechnen. Der HLG steht insoweit ein aufrechenbarer Anspruch gegen den Käufer auf Schadensersatz nach § 457 Abs. 2 BGB zu.

Zur Sicherung dieses Anspruchs der HLG auf Wiederkauf des verkauften Grundbesitzes bewilligt und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der HLG an dem verkauften Grundbesitz in das Grundbuch.

Der Käufer behält sich das Recht vor, mit Rang vor der Rückauflassungsvormerkung der HLG in das Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstands Grundschulden und/oder Hypotheken in beliebiger Stückelung bis zur Gesamthöhe von _____ EUR nebst bis zu 20 % Jahreszinsen seit dem Tage der Bewilligung der Grundpfandrechte und einmaliger Nebenleistungen bis zu 10 % des jeweiligen Grundpfandrechtsbetrages eintragen zu lassen. Schuldrechtlich ist vereinbart und dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen, dass der Käufer diesen Rangvorbehalt nur ausnutzen darf zur Finanzierung der Durchführung dieses Vertrages, insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises und zur Erfüllung einer etwaigen Bebauungsverpflichtung.

Zur Absicherung des vorgenannten Rechtes bewilligt und beantragt die HLG hiermit den Rangrücktritt bezüglich seiner Auflassungsvormerkung.

Die HLG verpflichtet sich, die Löschungsbewilligung auf Antrag des Käufers für die Vormerkung nach Zeitablauf zu erteilen, sofern der Käufer die oben genannten Verpflichtungen vollständig erfüllt hat. Die Kosten und das Entgelt hierfür sind gesondert vom Käufer zu zahlen.

5. Alternativen zur Rückübertragung und Rückauflassung bei einem Verstoß gegen das Veräußerungsverbot

Im Falle des Verkaufs des Kaufgegenstands oder Teilen hieraus innerhalb von drei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Übergabe, kann die HLG statt der Rückübertragung und Rückauflassung von dem Käufer verlangen, den Mehrerlös, der sich als Unterschiedsbetrag zwischen dem im heutigen Vertrag vereinbarten Kaufpreis und dem späteren Verkaufspreis ergibt, an die HLG zu zahlen.

Ist der vereinbarte Weiterverkaufspreis niedriger als der zu diesem Zeitpunkt vom zuständigen Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwert, gilt in diesem Fall die Differenz zwischen dem Bodenrichtwert bezogen auf den Zeitpunkt des Weiterverkaufs und dem heutigen Kaufpreis.

Wird bei Verkauf des bereits bebauten Grundstücks ein gesonderter Betrag für Grund und Boden nicht angegeben, so berechnet sich der an die HLG abzuführende Betrag ebenfalls nach der vorstehenden Vereinbarung. Der Wert der errichteten Gebäude oder Teile hiervon sind durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festzustellen. Auf den durch den Sachverständigen ermittelten Wert für die Baulichkeiten wird zwischen den Vertragsbeteiligten ein Abschlag von 20%, der bei der HLG verbleibt, vereinbart. Die Kosten für den Sachverständigen trägt der heutige Käufer.

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

Der Differenzbetrag abzüglich der vereinbarten 20% ist innerhalb von drei Wochen nach Anforderung durch die HLG fällig und auf das in § 2 Ziff. 3 genanntem Konto der HLG zu überweisen.

Der Käufer erteilt hiermit der HLG Vollmacht, ihn bei der Vereinbarung der Rückauflassung zu vertreten und befreit sie von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die HLG ist hiermit ermächtigt, ggf. ihre Rechte aus den vorstehenden Vereinbarungen an die Gemeinde Erzhausen abzutreten.

6. Umsetzung des Gebiets als Plus-Energie-Siedlung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen hat am 02.11.2020 beschlossen, dass das Neubaugebiet „Die vier Morgen“ im Plus-Energie-Standard umgesetzt werden soll. Die Wahl der Energieversorgung soll den Käufern der Grundstücke in diesem Neubaugebiet im Rahmen der im Energiekonzept der Firma „energielenker projects GmbH“ aufgeführten Varianten, soweit sie zum Erreichen des Plus-Energie-Standards geeignet sind, freigestellt werden (siehe Seite 38 und 39 des Energiekonzeptes). Darüber hinaus kann der Käufer vom Energiekonzept abweichen, wenn ein Nachweis über den Plus-Energie-Standard des Gebäudes erreicht wird.

Der Käufer verpflichtet sich an die zur Erreichung des Plus-Energie-Standards angegebenen Varianten zu halten oder bei abweichender Bebauung den Plus-Energie-Standard gegenüber der Gemeinde Erzhausen nachzuweisen. Der Plus-Energie-Standard liegt vor, wenn bilanziell mehr Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugt als verbraucht wird. Das Energiekonzept des Neubaugebiets „Die vier Morgen“ in Erzhausen vom August 2020 ist dem Käufer vollumfänglich bekannt. Auf eine Verlesung des Energiekonzeptes wird verzichtet.

Auf dem Kaufgegenstand ist innerhalb der in § 7 Ziffer 1 genannten Frist ein Wohnhaus, das den Plus-Energie-Standard gemäß dem Energiekonzept einhält, zu errichten. Die Einhaltung des Plus-Energie-Standards ist durch einen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente

Wohngebäude registriert ist (www.energie-effizienz-experten.de) mit der Fertigstellungsanzeige gemäß § 7 Ziffer 1 der Gemeinde Erzhausen nachzuweisen.

Sollte das vom Käufer auf dem Kaufgegenstand errichtete Wohnhaus nicht dem vorgenannten Plus-Energie-Standard entsprechen, ist der Käufer zu einer Nachzahlung von 50,00 €/m² an die Gemeinde Erzhausen verpflichtet.

§ 8 Auflassungsvormerkung

Variante 1 ohne AV

Der Notar wies den Käufer auf die Möglichkeit hin, seinen künftigen Status als Eigentümer durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gegenüber jedermann absichern zu lassen und über die Gründe, die für eine solche sprechen. Der Käufer verzichtet auf die Eintragung einer Vormerkung.

Variante 2 mit AV

Damit der Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Kaufobjekt gemäß der vorstehenden Auflassung gegenüber jedermann abgesichert ist, bewilligt die HLG die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer entsprechend der nachstehenden Auflassung. Der Käufer beantragt die Eintragung.

Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt einzureichen.

Dieser Vormerkung dürfen nur in § 1 genannte Rechte und Belastungen sowie mit Zustimmung der HLG bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte im Range vorgehen.

Die Vormerkung ist auflösend bedingt. Sie erlischt, wenn der Notar die Löschung der Vormerkung beantragt.

Die Vertragsparteien weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, den Löschantrag zu stellen, wenn die HLG dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht und der Käufer nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Absendung einer Aufforderung durch den Notar an die zuletzt mitgeteilte Anschrift des Käufers nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis gezahlt wurde oder ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Die Löschung darf nur Zug-um-Zug gegen Rückzahlung bereits geleisteter Kaufpreisteile erfolgen.

Der Käufer bewilligt und beantragt die Vormerkung bei seiner Eintragung als neuer Eigentümer zu löschen, es sei denn, dass bis dahin bei dem Grundbuchamt das Kaufobjekt betreffende Anträge eingegangen sind, die ohne Zustimmung des Käufers gestellt wurden.

Die Abtretung oder Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers wird ausgeschlossen.

§ 9 Auflassung

Der Käufer und die HLG sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer gemäß § 1 übergehen soll.

Diese unbedingte Auflassung enthält ausdrücklich weder Eintragungsbewilligung noch den Eintragungsantrag. Die Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar unwiderruflich Vollmacht, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen.

Die HLG muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gemäß § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem die HLG den Eingang des geschuldeten Betrags originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

§ 10 Rücktritt

Wird eine zum Vollzug des Vertrages erforderliche Genehmigung abgelehnt oder nur unter Auflage erteilt oder wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, binnen einer Frist von vier Wochen seit Kenntnis davon vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist mit Einwurfeinschreiben gegenüber dem anderen Vertragsbeteiligten oder dem beurkundenden Notar zu erklären. Die mit dem Abschluss des Vertrages und die mit dem Rücktritt verbundenen Kosten hat die Partei zu tragen, die den Rücktritt wünscht bzw. den Grund verursacht, der zum Rücktritt führt.

Der beurkundende Notar wird in diesem Fall zur Rückabwicklung des Kaufvertrages bevollmächtigt.

§ 11 Finanzierung

1.

Die HLG verpflichtet sich, den Käufer bei der Finanzierung des Kaufpreises insofern zu unterstützen, dass sie die Eintragung von Grundpfandrechten zu deren Sicherung bewilligt und die banküblichen Zweckerklärungen unter Berücksichtigung der nachstehenden Vereinbarungen bei Grundschulden abgibt.

Die HLG erteilt dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht - bei mehreren jedem einzeln -, vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Stückelung und bis zu einer Höhe von _____ € nebst Jahreszinsen bis zu 20% und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10% des Grundpfandrechtsbetrages zu bestellen. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen aber nur, wenn von der Vollmacht vor dem amtierenden Notar oder einem mit ihm in Partnerschaft verbundenen Notar Gebrauch gemacht wird, und weiterhin nur, wenn Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten, Bausparkassen oder Versicherungen mit Sitz in Deutschland bestellt werden.

2.

Der Käufer tritt schon jetzt der HLG, die die Abtretung annimmt, seinen Anspruch gegen die vorgenannten Kreditgeber auf Auszahlung der auf diese Weise zu sichernden Darlehen unwiderruflich bis zur Höhe des Kaufpreises ab. Der Notar wird beauftragt, den finanzierenden Gläubiger auf diese Abtretung bei der Übersendung der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde besonders hinzuweisen. Im Übrigen ist in diese Urkunde eine Sicherungsabrede des Inhalts aufzunehmen, dass die Gläubigerin das bestellte Grundpfandrecht nur dann verwerten darf,

a. wenn die Kaufpreisschuld des Käufers erfüllt ist,

- b. wenn während der Dauer der Verpflichtungen gemäß § 7 dieses Vertrages nur Zahlungen zur Erfüllung der Bauverpflichtung an den Darlehensnehmer geleistet werden und dieser dem Gläubiger gegenüber nachgewiesen hat, dass die Zahlungen auch zweckentsprechend verwendet wurden.

3.

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 zum vertragsgemäßen Fristablauf der gem. § 7 vereinbarten Verpflichtungen nur als Sicherheit für die vorstehend unter Ziffer a. und b. genannten Zahlungen dienen.

4.

Es obliegt dem Käufer, durch Beschaffung der Eintragsunterlagen und evtl. Zahlung der Gerichtskosten die Eintragung solcher Grundpfandrechte so rechtzeitig zu ermöglichen, dass die Finanzierungsdarlehen zu den vereinbarten Fälligkeiten ausgezahlt werden können. Der Notar wird schon jetzt angewiesen, dem finanzierenden Kreditinstitut eine Abschrift der Fälligstellung des Kaufpreises zu übersenden. Die HLG übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen. Von evtl. Verpflichtungen stellt der Käufer die HLG frei.

5.

Aufgrund der Vollmacht in das Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte werden von dem Käufer übernommen.

Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit der Finanzierungsgrundschild zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

6.

Sollte dieser Kaufvertrag aus irgendeinem Grunde nicht zur Durchführung kommen, hat der Käufer die von ihm bestellten Grundpfandrechte löschen zu lassen. Bei der Eigentumsumschreibung gehen die vom Käufer bestellten Grundpfandrechte ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit über.

Der Grundpfandrechtsgläubiger muss sich verpflichten, im Falle der Nichtdurchführung oder Rückabwicklung des Kaufvertrages die Lösungsunterlagen der HLG zu Händen des Urkundsnotars herauszugeben mit der einzigen möglichen Treuhandaufgabe, diese Lösungsunterlagen erst zu verwenden, wenn die Rückzahlung der Darlehensvaluta erfolgt ist.

§ 12 Kosten, Steuern und Gebühren

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung und anfallende Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers – mehrere als Gesamtschuldner -. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Kosten, die durch die eventuelle Löschung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen sowie gegebenenfalls infolge Vertretung einer Vertragspartei entstehen; diese hat die HLG bzw. die vertretene Partei zu tragen.

§ 13 Vollmachten

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihm Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und abzugeben. Der Notar ist insbesondere berechtigt, Anträge getrennt voneinander zu stellen, einzuschränken und ganz oder teilweise zurückzunehmen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen die Kanzleimitarbeiter des Notars,

jeweils einzeln und unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB - für sie alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art abzugeben, die zur Änderung und Durchführung dieses Vertrages, insbesondere aufgrund von Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes, zweckdienlich werden.

Von diesen Vollmachten kann nur vor dem beurkundenden Notar oder einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Diese stehen den Vollmachtgebern für die weisungsgerechte Ausübung der Vollmachten ein.

§ 14 Rechtsnachfolgeklausel

Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche schuldrechtlichen Verpflichtungen in dieser Urkunde auf jeden Rechtsnachfolger im Eigentum des verkauften Grundbesitzes mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen, soweit nicht Verpflichtungen im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtsnachfolge bereits erfüllt sind. Der Käufer haftet der Verkäuferin für noch nicht erfüllte Verpflichtungen neben einem Rechtsnachfolger weiter, solange die Verkäuferin den Käufer nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

§ 15 Gerichtsstand

Soweit es sich beim Käufer um Vollkaufleute oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, wird als Gerichtsstand Kassel vereinbart. Andernfalls regelt sich der Gerichtsstand nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmungen werden durch diejenigen gesetzlichen Bestimmungen ersetzt, die dem insoweit Gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken.

Soweit hierzu die Erstellung einer Nachtragsurkunde erforderlich ist, verpflichten sich die Parteien hieran mitzuwirken.

Nebenabreden wurden nicht getroffen.

§ 17 Hinweise und Belehrungen

Der Notar belehrte über

- die Tatsache, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und er sich über den Grundbuchstand an Hand eines online übermittelten Grundbuchauszuges vom _____ informiert hat, dessen Inhalt mit den Parteien erörtert wurde.

Eine Überprüfung des Grundbuchinhaltes am _____ hat keine zwischenzeitlichen Veränderungen ergeben;

- die Grunderwerbsteuerverpflichtung und darüber, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung erst vornehmen darf, wenn eine Bescheinigung des Finanzamtes vorliegt, dass die Steuer bezahlt ist. Diese Bescheinigung erhält der Notar unmittelbar vom Finanzamt;
- evtl. gesetzliche Vorkaufsrechte. Die Vertragsparteien baten den Notar nach Hinweis auf das Datenschutzgesetz, der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde zur Beschleunigung der Vertragsabwicklung sogleich eine Kopie der Urkunde zu übersenden;
- die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsbeteiligten für Kosten, Steuern und rückständige öffentliche Lasten;
- die Tatsache, dass er steuerlich nicht beraten hat und er insoweit von einer Haftung in steuerlicher Hinsicht freigestellt ist, dass dieser Vertrag bis zur Erteilung vorbehaltenen Genehmigungen schwebend unwirksam ist.
- Mehrere Käufer haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Tatsachen, die hinsichtlich eines von ihnen eintreten, wirken für und gegen den anderen. Jeder Käufer ist bevollmächtigt, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten verbindliche Erklärungen für den anderen abzugeben und zu empfangen; dies gilt auch gegenüber dem Finanzamt (§ 183 Abs. 1 Abgabenordnung). Für die Wirksamkeit einer Erklärung genügt es, wenn sie von oder gegenüber einem der Käufer dieses Vertrages abgegeben wird.

§ 18 Ausfertigungen, Fotokopien

Der Notar wird angewiesen, vor vertragsgemäßer, vollständiger Zahlung des Kaufpreises keine beglaubigten Fotokopien oder Ausfertigungen dieser Verhandlung herauszugeben, welche die Auflassung enthalten.

Folgende Fotokopien und Ausfertigungen sollen erteilt werden:

Der HLG soll vorab eine Fotokopie der heutigen Verhandlung zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung – ohne Fertigung eines Entwurfes für die HLG - erteilt und an folgende Adresse (zuständige Geschäftsstelle) Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf übersandt werden, jedoch nur per E-Mail an: fabian.seitz@hlq.org und andreas.gerhard@hlq.org.

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

(ggf. zeichnerische Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, und ebenfalls genehmigt).

Muster