

Nummer _____ des Urkundenverzeichnis für 20__



Verhandelt

zu Frankfurt am Main

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Lars Diederichsen

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

erschieden 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 „**HLG**“ genannt -

sowie für die

Stadt Bad Soden am Taunus,
Königsteiner Straße 73, 65812 Bad Soden am Taunus

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

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

Geldwäschegesetz

Über die Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz belehrt, erklärten die Erschienenen, dass sie ausschließlich im Namen der von ihnen vertretenen Personen handeln und nicht für einen Dritten, der wirtschaftlich Berechtigter ist. Der Notar bestätigte, dass ihm alle nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Unterlagen zum Nachweis der Vertretungsverhältnisse vorliegen.

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 erklärten die Erschienenen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung:

§ 1 Grundbuchstand, Verkaufserklärung

1.

Die HLG ist Eigentümerin des beim Amtsgericht Königstein im Taunus im Grundbuch von **Bad Soden** Blatt _____, Gemarkung **Bad Soden**, verzeichneten Grundbesitzes

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

Die Lage des Grundbesitzes ergibt sich aus der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageskizze, dort schraffiert gekennzeichnet. Die Anlage wurde an dieser Stelle zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und von den Vertragsbeteiligten unterzeichnet.

Der Grundbesitz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II + III“-West.

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 und III des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.

Bei Flurstücken 191 und 199:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bad Soden (Verpflichtung zur Anbringung und Unterhaltung von drei Ganzjahresquartieren für Fledermäuse)

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. Die Stadt verzichtet auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts für den vorliegenden Verkaufsfall.

§ 2 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

1.

Der Kaufpreis beträgt €/m², somit insgesamt

_____ €

(in Worten: _____ Euro).

Die von dem Käufer bereits entrichtete Zuschlags- und Bearbeitungsgebühr in Höhe von **4.000,00 €** (in Worten: viertausend Euro) wird mit dem Kaufpreis verrechnet, somit sind von dem Käufer noch € (in Worten: und/100 Euro) zu zahlen.

2.

Der Kaufpreis ist frühestens zur Zahlung fällig am _____. (Anmerkung: 6 Wochen nach Beurkundung).

Voraussetzung dafür ist der Versand eines Fälligkeitsschreibens des Notars 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) **ggfs:** 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.

Nur, wenn Umlegungsplan noch nicht im Grundbuch gewahrt ist:

- c) der Kaufgegenstand als eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.

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 Kalendertagen nach Datierung der Fälligkeitsmitteilung des Notars durch den Käufer zu zahlen.

3.

Der Kaufpreis ist unter Angabe des Aktenzeichens **F1-VV-51513-** /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.

Der Notar wies auf das seit 01. April 2023 geltende Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften (§ 16a GwG) hin. Die HLG ist verpflichtet, dem amtierenden Notar den Zahlungseingang schriftlich anzuzeigen sowie zur Belegung der Einhaltung des Barzahlungsverbotes eine entsprechende Bestätigung des Kreditinstitutes, bei welchem ihr vorstehend für die

Kaufpreiszahlung genanntes Konto geführt wird, oder eine Fotokopie eines Kontoauszuges zu diesem Konto, aus welchem die Einbuchung des Kaufpreises ersichtlich ist, vorzulegen.

Dem Käufer bleibt hierzu vorbehalten, die Zahlung des Kaufpreises und/oder die Einhaltung des Barzahlungsverbotes in geeigneter Form nachzuweisen.

4.

Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht gemäß den vorstehenden Vereinbarungen zahlt, hat er Zinsen in Höhe von neun (*fünf bei Verbrauchern*) Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. sowie eine Bearbeitungspauschale gem. § 288 Abs. 5 BGB von **40,00 €** (in Worten: vierzig Euro) zu zahlen. (*Hinweis: Bei Verbrauchern entfällt die Bearbeitungspauschale.*)

Gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt der Schuldner einer Geldforderung auch ohne Mahnung in Verzug, wenn der Leistung ein Ereignis (Fälligkeitsmitteilung des Notars) vorauszugehen hat und eine angemessene Zeit für die Leistung in der Weise bestimmt ist, dass sie sich von dem Ereignis an nach dem Kalender berechnen lässt. Dies bedeutet, dass ein Verzug eintritt, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Bestimmungen des § 286 Abs. 3 BGB werden abbedungen. Der Notar hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass der Verzugszinssatz für das Jahr *neun (fünf)* 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 vollstreckungsrechtlichen Gründen gelten Zinsen in Höhe von 9 (5) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. ab dem Fälligkeitsdatum als geschuldet.

5.

Die HLG hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von **4.000,00 €** (in Worten: viertausend Euro) zuzüglich Umsatzsteuer zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 (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 (vierzehn) 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 Kaufgegenstands von Rechten Dritter. Der Kaufgegenstand ist nicht verpachtet oder anderweitig mit Nutzungsrechten an Dritte vergeben.

§ 5 Haftung für Sachmängel

1.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand zurzeit erschlossen wird. Der Käufer hat sich vor Vertragsabschluss hinreichend über das Baugebiet, die Ausführungsplanungen der Erschließung sowie den Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II + III“-West (Bekanntmachung am 01.08.2024) bei der Stadt informiert und mögliche Auswirkungen auf sein Bauvorhaben unter sach- und fachkundiger Zuhilfenahme geprüft bzw. prüfen lassen. Er wird sein Bauvorhaben dementsprechend ausrichten.

Die HLG weist darauf hin, dass in Teilbereichen der Wohnhäuser passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes erforderlich werden. Auch ist vorgeschrieben, dass die Flachdächer zu begrünen sind. Auf die Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken in Retentionszisternen mit Drossel mit mindestens 3 m³ zu sammeln. Auf die entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplan wird verwiesen.

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 Kaufgegenstands für Zwecke des Käufers oder für steuerliche Ziele des Käufers. Garantien werden keine abgegeben. Eine Beschaffenheitsvereinbarung wird nicht getroffen.

Der vorgenannte Haftungsausschluss 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 für Vorsatz oder Arglist.

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

3.

- a) Dem Käufer ist bekannt, dass das Baugebiet „Sinai II + III“-West vormals durch die Gärtnerei „Sinai“ genutzt wurde und teilweise mit Gewächshäusern bebaut war. Das Gelände wurde nach dem Rückbau großflächig (bis zu ca. 2 m) mit Bodenmaterial aufgefüllt und ackerbaulich genutzt. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes wurden teilweise noch Überreste aus dieser Vornutzung angetroffen. Die HLG haftet daher nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Überresten der vormaligen Nutzungen wie beispielsweise Ziegelresten, Glasscherben, Fundamenten, o.ä. und auch nicht für eine ausreichende Verdichtung des Untergrunds.
- b) In Teilbereichen des Baugebietes fanden umfangreiche archäologische Sondagen mit unterschiedlicher Tiefe statt, insbesondere im Bereich der Flurstücke 200 und 201. Diese Bereiche wurden nach den Grabungen wiederverfüllt und landwirtschaftlich genutzt. Die HLG haftet insoweit nicht für eine ausreichende Verdichtung des Untergrunds und empfiehlt, frühzeitig ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen, da die Festigkeit und Tragfähigkeit nicht dem angrenzenden Material entsprechen. Ggf. ist das Erdplanum vor dem Hochbau zusätzlich zu verdichten.
- c) Weiterhin ist dem Käufer bekannt, dass sich eine ehemalige Wegeparzelle im Baugebiet befand, welche jetzt teilweise in den Bereich der Baugrundstücke fällt. Die ehemalige Lage der Wegeparzelle ist aus dem Grundstückskataster, welches im Bebauungsplan hinterlegt ist, ersichtlich. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesen Bereichen eine höhere Verdichtung und noch Materialien aus dem Wegebau vorhanden sind.

Der Käufer stellt die HLG und die Stadt von jeglicher Haftung für etwaige Schäden, die dem Käufer durch die in lit. a-c beschriebenen Umstände entstehen, frei und wird erforderlichenfalls auf eigene Rechnung geeignete Schutzvorkehrungen für sein Bauvorhaben treffen. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber der HLG und der Stadt besteht nicht.

4.

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.

5.***Nur beim Verkauf des Flurstücks 187:***

Dem Käufer ist bekannt, dass auf der Grenze zwischen dem Kaufgegenstand und dem angrenzenden Flurstück 173 durch die Stadt eine Lärmschutzwand errichtet, unterhalten und instandgehalten wird. Daher wird vereinbart:

Die Stadt ist berechtigt, den Kaufgegenstand (nachfolgend: „dienendes Grundstück“) nach vorheriger Absprache mit dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstands zu betreten und zu befahren, um die auf der Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 173 errichtete Lärmschutzwand zu errichten, zu unterhalten, instand zu halten sowie bei Bedarf instand zu setzen und ganz oder in Teilen neu zu errichten. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, diese Maßnahmen, das hierfür erforderliche Betreten und Befahren des dienenden Grundstücks sowie die Errichtung eines Teils des Fundaments für die Lärmschutzwand auf dem dienenden Grundstück zu dulden. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist

auf das zur ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahmen erforderliche Maß zu beschränken. Entstehende Schäden sind durch die Stadt zu beseitigen.

Die Ausübung der vorstehend genannten Rechte kann Dritten überlassen werden.

Die Vertragsbeteiligten sind darüber einig, dass zulasten des dienenden Grundstücks und zugunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung Lärmschutzwand) im Rang vor allen dinglichen Verwertungsrechten in Abt. II und III in das Grundbuch eingetragen werden soll. Die Eintragung zusammen mit der Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer wird **bewilligt** und **beantragt**.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 2.500,- €. Die Kosten der Eintragung der Dienstbarkeit sowie die Kosten für Rangrücktrittserklärungen anderer Berechtigter trägt der Käufer.

§ 6 Erschließung

1.

Der Kaufgegenstand (*mit Ausnahme der mitverkauften privaten Grünflächen -Flurstücke 201 und 209*) ist als Baugrundstück erschlossen (bzw. wird als Baugrundstück erschlossen). Im Kaufpreis sind die Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen wie folgt enthalten:

1.1. Abwasser

- a) Sammelleitung-Abwasser im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser,
- b) Anschlussleitungen an den Regenwasser- und den Schmutzwasserkanal, bis ca. 2 m hinter der Grundstücksgrenze, ohne jegliches Zubehör (*Revisionsschächte sind vom Käufer zu errichten*),
(Hinweis: Schaffensbeiträge für Abwasseranlagen in Höhe von 33,37 €/m² Veranlagungsfläche gemäß § 15 Abwassersatzung werden von dem Käufer nicht mehr erhoben.)

1.2. Wasser

- c) Wasserversorgungsleitungen in der Straße, ohne Hausanschlussleitungen auf dem Kaufgegenstand,
(Hinweis: Schaffensbeiträge für die Wasserversorgung (14,71 €/m² Veranlagungsfläche) nach der Wasserversorgungssatzung für die Herstellung und Anschaffung der Wasserversorgungsanlage werden von dem Käufer nicht mehr erhoben.)

1.3. Erschließungsanlagen

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

Weiterhin sind die Kosten der naturschutzrechtlichen Kompensation enthalten. Ausgenommen hiervon sind die noch herzustellenden Maßnahmen auf den Baugrundstücken (inkl. der zugeordneten privaten Stellplätze bzw. Carportanlagen) und privaten Grünflächen selbst (z.B. Baum- bzw. Streuobstbepflanzung), welche durch den Käufer auf seine Kosten durchzuführen sind.

2.

Die Hausanschlusskosten auf dem Kaufgegenstand für Wasser und Abwasser (Regen- und Schmutzwasser) sind in dem Kaufpreis **nicht** enthalten. Diese müssen auf der Grundlage der tatsächlich entstehenden Baukosten vom Käufer getragen werden. Die entsprechenden Anschlüsse sind bei den Stadtwerken zu beantragen. Ebenso sind in dem Kaufpreis nicht

enthalten die Kosten für Leitungen Dritter wie z. B. die Gas- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, Anschluss an ein evtl. bestehendes Breitbandnetz u.a.

3.

Der Käufer hat auf den nicht bebaubaren Flächen des Kaufgegenstands den für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege, Lärmschutzwand) notwendigen Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassung von Bordsteinen und ähnlichen Bauteilen (u.a. *Bohrpfahl der Lärmschutzwand auf dem Flurstück 187*) 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.

An die bereits vorhandenen Bordsteine können die Außenanlagen angeschlossen werden, da die Bordsteine in diesen Bereichen die endgültige Höhe an den Grundstücksgrenzen haben.

4.

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 Kalendertagen nach Rechnungslegung zu erstatten.

5.

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

6.

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.

7.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, vor der Planung seines Bauvorhabens bei der Stadt in die dort ausliegenden Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.

8.

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.

9.

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.

10.

Der Käufer verpflichtet sich im Rahmen seiner Baumaßnahmen keine anderen Flächen als den Kaufgegenstand in Anspruch zu nehmen. Es ist insbesondere nicht gestattet, 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.

11.

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

12.

Die HLG hat auf den Kaufgegenstand mehrere Anschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser bis ca. 2 m hinter Grundstücksgrenze verlegen lassen und sich dabei an der geplanten Grundstücksaufteilung des Bebauungsplanes orientiert. Auf den Carportgrundstücken (Flurstücke 182, 185, 186, 196, 198 und 205) wurde jeweils eine Anschlussleitung an den Regenwasserkanal vorverlegt. Die entsprechenden Ausführungspläne der Anschlussleitungen liegen dem Käufer vor. Sollten die vorverlegten Anschlussleitungen nicht ausreichen (insbesondere bei den Atriumhäusern Flurstück 208), so hat der Käufer auf eigene Kosten in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Bad Soden am Taunus weitere Anschlussleitungen zu verlegen. Sollten bereits verlegte Anschlussleitungen nicht benötigt werden, so hat der Käufer diese auf eigene Kosten zurückzubauen. Ebenfalls müssen die Revisionsschächte der Abwasseranlagen vom Käufer gemäß Entwässerungssatzung der Stadt auf den Baugrundstücken auf eigene Kosten hergestellt werden.

13.

Die HLG weist darauf hin, dass die mitverkauften privaten Wege- und Stellplatz- bzw. Carportgrundstücke durch und auf Kosten des Käufers herzustellen sind. Die mitverkauften privaten Grünflächen (*Flurstücke 201 und 209*) sind ebenfalls gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes durch den Käufer herzustellen. Zaunanlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

14.

Die HLG und die Stadt weisen darauf hin, dass im Baugebiet die Druckverhältnisse im Wassernetz teilweise nicht ausreichend sind. Der Käufer ist daher gehalten, selbst Vorkehrungen zu treffen, z.B. durch den Einbau einer Druckerhöhungsanlage, um einen Mindestdruck von 1,0 bar an der ungünstigsten gelegenen Zapfstelle zur Verfügung zu haben.

15. Nur beim Verkauf der Flurstücke 191 und 199:

Die HLG weist darauf hin, dass der Käufer im Bereich der Flurstücke 191 und 199 an der neuen Gebäudesubstanz auf eigene Kosten jeweils 3 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzubringen und zu unterhalten hat.

§ 7 Bauverpflichtung/Energiekonzept/ Vertragsstrafe/ Veräußerungsverbot/Wiederkaufsrecht

1. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand innerhalb von **3 (drei) Jahren** ab Übergabe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit bezugsfertigen Wohnhäusern zu bebauen, die den Plus-Energie-Standard in **Passivhausbauweise** einhalten, und den Kaufgegenstand bis dahin nicht ohne Zustimmung von Stadt und HLG weiter zu veräußern. Vor vollständiger Kaufpreiszahlung nebst evtl. anfallender Zinsen sind dem Käufer keinerlei Bautätigkeiten oder Erdarbeiten auf dem Kaufgegenstand gestattet.

Die fristgerechte Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Stadt und der HLG vom Käufer durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen.

2. Einhaltung Energiekonzept/Plus-Energie-Standard/Vertragsstrafe

a)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.2021 beschlossen, dass für das Wohnbaugebiet „Sinai II + III“ ein Energiekonzept in Anlehnung an den HLG-Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard“ durch ein Planungsbüro erstellt wird. Plus-Energie-Standard bedeutet, dass im Baugebiet bilanziell mehr Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugt als Energie verbraucht wird.

Auf dieser Grundlage und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Bereich West hat das beauftragte Planungsbüro „BLS Energieplan“ ein konkretes Konzept für den ersten Bauabschnitt des Wohnbauteils entwickelt. Über die geplanten Festsetzungen und die damit mögliche Bebauung wurde der Energiebedarf ermittelt. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass eine „Plus-Energie-Siedlung“ etabliert werden kann, wenn alle Gebäude aufgrund ihrer Bauweise einen nur geringen Heizwärmebedarf haben, einen bestimmten Strombedarf nicht überschreiten und zugleich eine bestimmte Menge an Strom durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude erzeugt wird.

Dies bedeutet, dass alle Gebäude im **Passivhausstandard mit Luftwärmepumpen und PV-Anlagen** errichtet werden müssen.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2022 soll der Wohnbauteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sinai II + III“- West als „Plus-Energie-Siedlung“ gemäß den Vorgaben aus dem Energiekonzept von den Käufern/Bauherren im Gebiet entsprechend umgesetzt werden.

Das **Energiekonzept** ist als **Anlage 2** der Urkunde vom des amtierenden Notars (UVZ-Nr.,) beigefügt. Diese Urkunde -nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt- lag bei der heutigen Beurkundung im Original vor. Eine beglaubigte Abschrift wurde den Vertragsbeteiligten vor Beginn der Beurkundung ausgehändigt. Die Vertragsbeteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und sie auf das Vorlesen und das Beifügen zu dieser Niederschrift verzichten. Auf die Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13c BeurkG verwiesen. Die Bedeutung und die Wirkung der Verweisung wurden durch den Notar erläutert.

b)

Auf dem Kaufgegenstand sind innerhalb der in Ziffer 1 genannten Frist bezugsfertige Wohnhäuser zu errichten, die den in Tabelle 5 auf Seite 10 des Energiekonzepts (Plus-Energie-Bilanzierung je Gebäude mit Passivhaus-Standard) in der äußerst rechten Spalte (Bilanz in

MWh/a) für die jeweilige Gebäudenummer genannten Wert einhalten. Die Einhaltung 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), zusammen mit der Fertigstellungsanzeige gemäß § 84 Abs. 1 HBO der Stadt nachzuweisen. Mit einzureichen ist dabei der Energieausweis auf Basis der DIN 18599 und das ausgefüllte Musterformular (siehe Anlage zum Energiekonzept). Käufer und Energieberater haben die Richtigkeit aller Angaben im Musterformular und die Einhaltung des Bilanzwerts für die jeweilige Gebäudenummer in Tabelle 5 auf Seite 10 des Energiekonzepts ausdrücklich schriftlich zu bestätigen. Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen.

Sollten die vom Käufer auf dem Kaufgegenstand errichteten Wohnhäuser nicht dem vorgenannten Plus-Energie-Standard entsprechen, ist der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von **50,00 €** (in Worten: fünfzig Euro) je qm zulässiger Bruttogeschossfläche (BGF) an die Stadt verpflichtet. Die BGF berechnet sich gemäß Energiekonzept aus der Grundstücksfläche des Kaufgegenstands (ohne Wege- und Carportflächen sowie private Grünflächen) multipliziert mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossigkeit (2,75). Es ergibt sich somit eine Vertragsstrafe in Höhe von €, (in Worten:Euro) bei der berechneten BGF von m². Die Stadt ist im Sicherungsfall berechtigt, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.

c)

(Variante 1 - Bürgschaft)

Der Käufer hat der Stadt für die Erfüllung seiner Verpflichtung aus vorstehendem Buchstaben b) mit Fälligkeit des Kaufpreises eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärte **Bürgschaft** eines der europäischen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts in Höhe von 50,00 € (in Worten: fünfzig Euro) je qm Bruttogeschossfläche (BGF), mithin € (in Worten: ... Euro), zu übergeben. Die Stadt muss in der Bürgschaftsurkunde dazu berechtigt werden, den Bürgen auf erstes Anfordern in Anspruch zu nehmen.

Der Eigentümer erkennt an, für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung seiner Verpflichtung aus vorstehenden Buchstaben a) und b) der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe des verbürgten Betrages zu schulden.

Die Stadt ist verpflichtet, die Bürgschaftsurkunde unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der Verpflichtung an den Eigentümer zurückzugeben.

(Variante 2 - Kautionszahlung)

*Alternativ zur Bürgschaft kann der Käufer mit Fälligkeit des Kaufpreises eine **Kautionszahlung** in Höhe von€ auf folgendes Konto der Stadt unter Angabe der Personnummer: xxxxxxxx und dem Betreff: Sinai II + III - West – Kautionszahlung Los X leisten:*

Nassauische Sparkasse

BIC: NASSDE55XXX

IBAN: DE84 5105 0015 0197 0003 25

Die Stadt ist verpflichtet, die Kautionszahlung unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der Bauverpflichtung an den Eigentümer zurückzugeben.

3. Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, den Kaufgegenstand bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß Ziffern 1 und 2 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 hiervon seitens der HLG mit Zustimmung der Stadt Abweichungen zugelassen werden. Die Gründe sind gegenüber der HLG durch geeignete Nachweise darzulegen.

Zur Erteilung ihrer Zustimmung ist die HLG verpflichtet im Falle des Weiterverkaufs von Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen durch den Käufer an Enderwerber, auch schon vor Errichtung der entsprechenden Wohneinheiten, jedoch nur unter den Voraussetzungen, dass

- a)
der Enderwerber durch schriftliche Erklärung gegenüber Stadt und HLG alle zum Zeitpunkt des Enderwerbs noch nicht erfüllten Verpflichtungen des Käufers aus dieser Urkunde mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übernimmt,
- b)
keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Enderwerber die übernommenen Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen kann oder wird, und
- c)
der Käufer gegenüber Stadt und HLG neben einem Enderwerber weiter für die vollständige Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag haftet und die vom Käufer für die Erfüllung des Energiekonzepts gestellte Sicherheit (Bürgschaft / Kautions) ungeachtet des Verkaufs von Wohneinheiten an Enderwerber bis zur vollständigen Umsetzung bestehen bleibt.

4. Wiederkaufsrecht

Für den Fall, dass der Käufer gegen eine oder mehrere der vorstehenden Regelungen in § 7 Ziffer 1 bis 3 verstößt, ist die HLG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer unter der zuletzt bekannten Anschrift oder gegenüber dem amtierenden Notar, der insoweit vom Käufer unwiderruflich zur Entgegennahme der Erklärung ermächtigt und bevollmächtigt wird, zum Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB berechtigt. Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 2 Abs. 1 aufgeführten Kaufpreis abzüglich einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von **4.000,00 €** (in Worten: viertausend Euro) zuzüglich Umsatzsteuer und 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). Die HLG ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht zugunsten eines von ihr zu benennenden Dritten auszuüben.

In diesem Fall trägt der Käufer sämtliche mit dem Wiederkauf verbundenen Kosten. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen. Sofern die HLG das Wiederkaufsrecht wegen eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen des Käufers aus Ziffer 2 ausübt, entfällt eine Vertragsstrafe. Eine zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts bereits bezahlte Vertragsstrafe ist dem Käufer von der Stadt nach Ausübung des Wiederkaufsrechts unverzüglich und zinslos zurückzuerstatten.

Der Kaufgegenstand ist – **ggfs.** mit Ausnahme der unter § 5 Ziffer 5 genannten Dienstbarkeit – lastenfrei zurück zu übertragen. Die HLG ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistende Zahlungen 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 des bedingten Anspruchs der HLG auf Wiederkauf des Kaufgegenstands **bewilligt und beantragt** der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der HLG an dem Kaufgegenstand in das Grundbuch zusammen mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

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 seiner Bauverpflichtung.

Zur Absicherung des vorgenannten Rechtes **bewilligt und beantragt** die HLG hiermit die Eintragung eines Rangvorbehalts bei ihrer Auflassungsvormerkung.

Die HLG verpflichtet sich, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung zu erteilen, sobald der Käufer die in Ziffer 1 bis 3 genannten Verpflichtungen vollständig erfüllt hat. Die Kosten und das Entgelt hierfür sind 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 vor vollständiger Erfüllung der Bauverpflichtung ohne Zustimmung der HLG 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. Die zu diesem Zeitpunkt etwa errichteten Gebäude bzw. Teile hiervon sind durch die Vertragsbeteiligten zu bewerten. Sollte über den Wert errichteter Gebäude oder Gebäudeteile keine Einigung erzielt werden, so ist ein Wertgutachten bei dem zuständigen Gutachterausschuss zu beauftragen. Die Kosten 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.

Der Differenzbetrag ist innerhalb von drei Wochen nach Anforderung durch die HLG fällig und auf das in § 2 Ziffer 3 genannte Konto der HLG zu überweisen.

6. Vollmacht

Der Käufer erteilt hiermit der HLG unwiderruflich Vollmacht, ihn im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts nach Ziffer 4 bei der Vereinbarung der Rückauflassung zu vertreten und befreit sie von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Voraussetzung für das Gebrauchmachen von der Vollmacht ist dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen.

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

Nur beim Verkauf der Flurstücke 182 und 197:

7. Dienstbarkeit

Die Carportanlage für die vom Käufer auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Wohnhäuser befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenparzelle (Flurstück 170). Daher wird vereinbart:

Der Käufer hat das Recht, auf seine Kosten in die auf der Straßenparzelle bereits verlegten Leerrohre Stromkabel zu verlegen, um die Carportanlage mit Strom zu versorgen und den durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Carportanlage erzeugten Strom in die errichteten Wohnhäuser zu leiten. Die Leitungsführung hat dort zu erfolgen, wo die erstmalige Verlegung erfolgt. Soweit Leitungen durch mehrere Berechtigte genutzt werden, beschränkt sich die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit auf die Mitbenutzung. Die Ausübung der Rechte kann Versorgungsträgern überlassen werden. Die Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Stromleitungen trägt der jeweils Dienstbarkeitsberechtigte. Mehrere Berechtigte tragen die Kosten zu gleichen Teilen.

Verkäufer und Käufer sind darüber einig, dass zur dinglichen Sicherung des vorstehend beschriebenen Rechts zusammen mit der Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer eine Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) zulasten der Straßenparzelle Flurstück 170 (dienendes Grundstück) und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstands (herrschendes Grundstück) im Rang vor allen dinglichen Verwertungsrechten in das Grundbuch eingetragen werden soll. Die Eintragung wird **bewilligt** und **beantragt**. Ferner wird **beantragt**, nach § 9 Abs. 1 GBO im Grundbuch des herrschenden Grundstücks das Bestehen der Dienstbarkeit zu vermerken.

Die Kosten der Bestellung und ranggerechten Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Käufer. Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 2.500,- EUR.

§ 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 vom Käufer 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 Löschungsantrag 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 Kaufpreises originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) vertragsgemäß nachgewiesen hat.

§ 10 Rücktritt

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 einzelnen -, 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 seinem amtlich bestellten Vertreter 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 zur vollständigen Erfüllung der in § 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 Löschungsunterlagen der HLG zu Händen des Urkundsnotars herauszugeben mit der einzigen möglichen Treuhandaufgabe, diese Löschungsunterlagen 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 Vollzugsauftrag, 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 Notarfachangestellten

Natascha Schäfer und Nicole Schnatz, dienstansässig beim amtierenden Notar,

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 dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Der Notar steht 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 Kaufgegenstands 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 einen Vollkaufmann oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, wird als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag Kassel vereinbart. Andernfalls bestimmt 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. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich wechselseitig, eine unwirksame oder undurchführbare Vertragsbestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung Gewollten so nahe wie möglich kommt. Entsprechendes gilt für den Fall von Regelungslücken.

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

§ 17 Hinweise

Der Notar wies die Erschienenen insbesondere darauf hin,

- 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;

- 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, den zuständigen Behörden zur Beschleunigung der Vertragsabwicklung sogleich eine Kopie der Urkunde zu übersenden;
- Verkäufer und Käufer gesamtschuldnerisch für Kosten dieses Vertrages, Steuern und rückständige öffentliche Lasten haften;
- dass er steuerlich nicht beraten hat und dies von den Beteiligten auch nicht verlangt wurde,
- dass dieser Vertrag bis zur Erteilung der Genehmigungen von Stadt und HLG für die vom Erschienenen zu 1. In dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen schwebend unwirksam ist.
- **Ggfs.:** 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 (§ 183a Abs. 1 Abgabenordnung). Für die Wirksamkeit einer Erklärung genügt es, wenn sie von oder gegenüber einem der Käufer dieses Vertrages abgegeben wird.

§ 18 Nebenabreden

Die Vertragsparteien erklären einvernehmlich, dass es keine nicht beurkundeten Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag gibt.

§ 19 Ausfertigungen, Fotokopien

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 (Hessische Landgesellschaft mbH, Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf) übersandt werden, jedoch nur per E-Mail an:@hlg.org und@hlg.org.

Nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungserklärung der Vertretenen erhält die HLG eine Fotokopie nebst Genehmigungserklärung, jedoch nur per E-Mail an:@hlg.org (*ergänzen Projektleitung*) und@hlg.org. (*ergänzen Sachbearbeitung*)

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).