

Nummer des Urkundenverzeichnisses des Jahres 2024

Verhandelt
am ***
in Steinbach

Vor dem unterzeichnenden Notar

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

erschien:

1. Herr/Frau ***,
geboren am ***,
geschäftsansässig 61449 Steinbach (Taunus), Gartenstraße 20
- ausgewiesen durch Personalausweis -

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter für

2. **Stadt Steinbach (Taunus)**,
geschäftsansässig 61449 Steinbach, Gartenstraße 20

-nachfolgend als "Verkäuferin" bezeichnet-

3. Herr/Frau ***,
geboren am ***,
wohnhaft ***,
- ausgewiesen durch Personalausweis –

4. Herr/Frau ***,
geboren am ***,
wohnhaft ***,
- ausgewiesen durch Personalausweis –

-nachfolgend auch bei Personenmehrheit als "Käufer" bezeichnet-

Die Frage des Notars nach einer außeramtlichen Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von der Erschienenen verneint.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

Grundstückskaufvertrags
mit Auflassung

Im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG hat der Notar dem Verbraucher (Käufer) den Text des beabsichtigten Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt. Der Text ist den Beteiligten am *** auf dem Postweg/per Email durch den Notar übersendet worden.

§ 1 Vertragsparteien

Die Verkäuferin verkauft an den Käufer den in § 2 näher bezeichneten Grundbesitz **zu Alleineigentum / je ½ Miteigentum.**

Mehrere Personen als Käufer haften für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für und gegen alle.

§ 2 Grundbesitz

1.

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Homburg, Gemarkung Steinbach, Blatt *** ist wie folgt eingetragen:

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

In Abteilung II ist unter lfd. Nr. *** ein Umlegungsvermerk, eingetragen wonach ein Baulandumlegungsverfahren durchgeführt wird.

In Abteilung III sind keine Belastungen oder Beschränkungen eingetragen.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am *** eingesehen. Im Wege der Umlegung wird aus vorbezeichnetem Grundstück der heute verkaufte Grundbesitz gebildet.

Der Grundbesitz wird im Umlegungsverfahren frei von Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs auf wie folgt eingetragen werden:

Flur ***
Flurstück ***
Kulturart (Nutzungsart) und Lage ***
Größe in *** m ²

-vor- und nachstehend „Grundbesitz“ genannt-

ALTERNATIV (wenn Flurstück im Grundbuch bereits gebildet)

*Im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Homburg von Steinbach (Taunus), Gemarkung Steinbach, Blatt *** ist wie folgt eingetragen:*

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

- vor- und nachstehend „Grundbesitz“ genannt-

In Abteilung II und III sind keine Belastungen oder Beschränkungen eingetragen.

*Der Notar hat das elektronische Grundbuch am *** eingesehen.*

2.

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 „Schwalbacher Straße 1. Änderung“, derzeit im Entwurfsstadium (Bekanntmachung des Inkrafttretens am ***). Der Bebauungsplan ist dem Käufer bekannt.

Das genannte Baugebiet wird derzeit erschlossen.

3.

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 Kaufpreis und Fälligkeit

1.

Der Kaufpreis beträgt *** EUR/m² und somit insgesamt

***** EUR**

(in Worten: *** Euro).

2.

Eine Anzahlung in Höhe von **3.000,00 EUR** ist bereits geleistet, so dass der restliche Kaufpreis in Höhe von ***** EUR** (in Worten: *** EUR) fällig und zahlbar am

ist, sofern bis dahin eine Bestätigung des amtierenden Notars beim Käufer (Fälligkeitsmitteilung) vorliegt, wovon dem Verkäufer Mitteilung zu machen ist, 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) 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. (Voraussetzung entfällt bei Verzicht auf Vormerkung gemäß § 9 durch den Käufer)
- c) der Kaufgegenstand als eigenständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.

Sollte die Bestätigung des amtierenden Notars bis zum obenstehenden Fälligkeitsdatum nicht vorliegen, so tritt die Fälligkeit innerhalb von zwei (2) Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung bei dem Käufer ein.

3.

Wird der Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zu diesem Tag bezahlt, dann ist der rückständige Betrag mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB pro Jahr zu verzinsen.

4.

Sämtliche Zahlungen haben auf das Konto der Verkäuferin bei der

Bank ***
IBAN: ***
BIC: ***

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

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis gemäß § 16a Abs. 1 GWG unbar durch Banküberweisung erbracht werden muss. Eine Zahlung mit einem der gemäß § 16a Abs. 1 GWG untersagten Zahlungsmitteln hat keine erfüllende Wirkung. Ferner hat der Notar darauf hingewiesen, dass er den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst stellen darf, wenn ihm ein schlüssiger Nachweis über die unbare Zahlung des Kaufpreises vorliegt.

Die Beteiligten verpflichten sich daher wechselseitig, dem Notar einen Nachweis der unbaren Kaufpreiszahlung vorzulegen. Der Käufer wird dem Notar entweder eine Zahlungsbestätigung des ausführenden Kreditinstituts oder einen elektronischen Kontoauszug vorlegen. Der Notar ist zur Aufbewahrung des Zahlungsnachweises für mindestens fünf Jahre verpflichtet.

5.

Gemäß § 286 Abs. 2 BGB kommt der Schuldner einer Geldforderung auch ohne Mahnung in Verzug, wenn die Leistung (Zahlungsfrist) nach dem Kalender bestimmt ist. Dieses bedeutet, dass die Verzugsfolgen gegeben sind, ohne dass es einer Mahnung bedarf.

6.

Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Kaufpreisschuld einschließlich der vereinbarten Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Verkäuferin vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wenn die Verkäuferin dem Notar nach dem Tag, zu dem der Kaufpreis nach diesem Vertrag fällig gestellt ist, mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis ganz oder in Teilen nicht bezahlt ist. Zur Wahrung des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheiterfordernisses gelten Zinsen ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung als geschuldet.

7.

Die Verkäuferin hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von **3.000,00 €** (in Worten: dreitausend Euro) zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 (zwei) Monaten nach Fälligkeit vollständig gezahlt ist. Dem Käufer wird nachgelassen, einen geringeren Kostenaufwand der Verkäuferin nachzuweisen. Der Rücktritt erfolgt durch Einwurf-Einschreiben an die letzte bekannte Anschrift des Käufers. Dieser verpflichtet sich, die vereinbarte Gebühr innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Aufforderung zu zahlen. Durch den Rücktritt entstehende Kosten trägt der Käufer. Die bereits entrichtete Zuschlags- und

Bearbeitungsgebühr, welche gemäß § 3 Ziffer 2 auf den Kaufpreis angerechnet wurde, wird dabei nicht in Abzug gebracht und auch nicht mit der Bearbeitungsgebühr für den Rücktritt verrechnet.

§ 4 Übergabetag

1.

Der Grundbesitz geht am Tag des Eingangs des Gesamtkaufpreises nebst evtl. angefallener Zinsen auf dem in § 3 angegebenen Konto auf den Käufer über. Eine Übergabe vor Ort erfolgt nicht.

2.

Mit dem Tag der Übergabe gehen alle Nutzungen, Gefahren und Lasten des Grundbesitzes, insbesondere die öffentlichen Lasten und die Verkehrssicherungspflicht, auf den Käufer über.

§ 5 Haftung für Sach- und Rechtsmängel

1.

Der Grundbesitz wird im derzeitigen Zustand, in dem er sich zum Zeitpunkt der Beurkundung befindet, übernommen.

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

- a) ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel,
- c) Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Gleiches gilt für den Ersatz von Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

2.

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

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

3.

Die Verkäuferin versichert, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Altlasten, des Grundbesitzes ebensowenig bekannt sind, wie Lasten des Grundstücks, die nicht im Grundbuch vermerkt sind. Der Verkäuferin sind keine Baulasten bekannt.

4.

Dem Käufer ist bekannt, dass im Baugebiet „Falkensteiner Weg“ Kampfmitteluntersuchungen stattgefunden haben. Die Untersuchungen sind

abgeschlossen. Der entsprechende Abschlussbericht der Firma Tauber wurde dem Käufer zur Verfügung gestellt.

5.

Die Verkäuferin haftet nicht für das Freisein des Kaufgegenstands von Kampfmitteln sowie Überresten vormaliger Nutzungen, wie beispielsweise Mauerreste, Brunnen, Wurzelstöcke o.ä. und auch nicht für eine ausreichende Verdichtung des Untergrunds. Der Käufer erkennt diese Haftungsfreistellung an und wird auf eigene Rechnung erforderlichenfalls entsprechende Vorkehrungen für sein Bauvorhaben treffen. Eine Entschädigung wird seitens der Verkäuferin nicht geleistet.

6.

Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass die Entwicklung weiterer Baugebiete auf der an das Baugebiet westlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich ist. Es handelt sich damit ausdrücklich nicht um eine unverbaubare Feldrandlage. Die Verkäuferin gibt hierzu keinerlei Garantien ab.

§ 6 Erschließung

1.

Der Grundbesitz ist bzw. wird derzeit als Baugrundstück erschlossen.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Kanal, Straßenausbau, Beleuchtung, öffentliche Grünflächen) einschließlich der Kanalhausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze.

2.

Die Hausanschlüsse für die Wasserversorgung zwischen Gebäude und Sammelleitungen in der Straße werden von den Stadtwerken Oberursel / Wasserversorgung Steinbach (Taunus) GmbH, Stadt Steinbach oder einem von ihnen beauftragten Dritten hergestellt; die Kosten hierfür hat der Käufer nach Rechnungsstellung zu tragen. Für die Herstellung der Hausanschlussleitungen an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen gilt die Wasserversorgungssatzung der Stadt Steinbach in der jeweils gültigen Fassung und für den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage die Entwässerungssatzung der Stadt Steinbach in der jeweils gültigen Fassung.

3.

Die restlichen Hausanschlusskosten auf dem veräußerten Grundbesitz für Wasser und Abwasser sind in dem Kaufpreis nicht enthalten. Diese müssen auf Grundlage der tatsächlich entstehenden Baukosten von dem Käufer getragen werden.

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

4.

Ebenso sind in dem Kaufpreis nicht enthalten die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Gas- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, u.a.

Die Verkäuferin hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Gasnetzbetreiber Mainova AG keine Gasversorgung in dem Gebiet herstellen wird und diesem empfohlen, sich hierauf im Rahmen der Planung der Anlagen zur Wärme- und Warmwassererzeugung einstellen.

5.

Der Käufer gestattet der Verkäuferin und den durch sie beauftragten Dritten das unentgeltliche Betreten des kaufgegenständlichen Grundbesitzes zum Zwecke der Durchführung erforderlicher Restarbeiten (dies sind u.a. Straßenendausbau, Vermessungsarbeiten).

6.

Der Käufer hat auf den nicht bebaubaren Flächen des gekauften Grundbesitzes den für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege) notwendigen Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassung von Bordsteinen und ähnlichen Bauteilen entschädigungslos zu dulden.

7.

Der Käufer ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Grundbesitz die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine, Rinnenanlagen etc. durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, dann hat er der Verkäuferin den hierdurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

8.

Der Käufer verpflichtet sich, bei allen Planungen zur künftigen Nutzung seines Grundstücks die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum inkl. des vorhandenen Baumbestandes und etwaiger Muldenrinneneinläufe zu beachten und seine Grundstückszugänge und Zufahrten so anzulegen, dass die Straßenplanung hinsichtlich der Anlage von Pflanzinseln, Grünstreifen, Stellplätzen, Straßenleuchten und sonstigen Grundstückselementen nicht geändert werden muss. Ist eine Änderung dennoch erforderlich, trägt die hierfür anfallenden Kosten der Käufer.

9.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, im Zuge der Planung eigener Bauvorhaben und Grundstücksnutzungen das öffentliche Baurecht, insbesondere die Vorgaben des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße 1. Änderung“ zu beachten und in die im Rathaus und unter www.stadt-steinbach.de ausliegenden und abrufbaren Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.

10.

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.

11.

Der Käufer verpflichtet sich, insbesondere während des Bauzustandes der Erschließungsanlagen (Vorstufenausbau) für die Ableitung des von den Verkehrsanlagen zufließenden Oberflächenwassers zum Schutz seiner Hochbaumaßnahme selbst Sorge zu tragen.

12.

Die Verkäuferin weist den Käufer darauf hin, dass die Erschließungsstraße „Falkensteiner Weg“ ggf. etwas höher bzw. niedriger als die angrenzenden

Baugrundstücke liegen wird. Dem Käufer wird empfohlen, während der Bauphase hier Vorkehrungen für sein Bauvorhaben zu treffen.

13.

Die Verkäuferin hat dem Käufer empfohlen, frühzeitig vor Baubeginn ein Baugrundgutachten für den Hausbau erstellen zu lassen.

§ 7 Bebauungsverpflichtung/Teilungs- und Veräußerungsverbot

1. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundbesitz binnen eines Zeitraums von drei (3) Jahren ab dem Tag der Übergabe ein den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechendes Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen.

Für die Käufer der Doppelhausgrundstücke mit den Flurstücken 282 und 283 gilt nachstehende Erweiterung der Bebauungsverpflichtung:

Die Bauverpflichtung des Käufers umfasst die Errichtung einer grenzständigen Doppelhaushälfte. Die Verkäuferin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Käufer von dieser zusätzlichen Verpflichtung zu befreien. Bei der Entscheidung kann die Verkäuferin auch die berechtigten Interessen des anderen Doppelhausgrundstücks (Flurstück 282 bzw. 283) berücksichtigen.

2. Teilungs- und Veräußerungsverbot

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer den Grundbesitz in unbebautem oder nicht bezugsfertigem Zustand des Wohnhauses nicht zu teilen (Realteilung oder Wohnungseigentum) oder zu veräußern. Auf Antrag kann die Verkäuferin den Käufer von dem Verbot der Teilung in begründeten Einzelfällen befreien. Auf die Befreiung besteht kein Anspruch.

3. Besonderheiten für die Doppelhausgrundstücke (Flurstücke 282 und 283)

Die Käufer der Doppelhausgrundstücke mit den Flurstücken 282 und 283 erklären sich hiermit einverstanden, dass deren Kontaktdaten, nämlich Name, Anschrift, Telefonnummer und Emailadresse, zum Zwecke der Abstimmung der Planung und Bebauung der Grundstücke, an den Erwerber des jeweils anderen Doppelhausgrundstücks weitergegeben werden.

Ferner verpflichtet sich der Käufer mit Wirkung zugunsten des Erwerbers des anderen Doppelhausgrundstücks gemäß § 328 BGB zur gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere zur Errichtung eines Bauwerks, das dem anderen Grundstückserwerber die Bebauung von dessen Grundstück nicht unzumutbar erschwert. Die Grundstücke können im Interesse der bestmöglichen Ausnutzung des Baufensters der Grundstücke sinnvollerweise nur jeweils mit einer Doppelhaushälfte, die auf der Grenze zum Nachbargrundstück steht, bebaut werden.

Für eine Einschränkung der Bebaubarkeit eines Doppelhausgrundstücks durch das geplante oder errichtete Bauwerk auf dem anderen Doppelhausgrundstück übernimmt die Verkäuferin keine Haftung. Die Verkäuferin erklärt sich bereit, im Fall von Meinungsverschiedenheiten zwischen den Eigentümern der Doppelhausgrundstücke zu vermitteln.

4. Rückforderung und Rückauflassung

Für den Fall, dass der Käufer gegen eine oder mehrere der in § 7 Abs. 1 und 2. enthaltenen Regelungen verstößt, ist die Verkäuferin berechtigt, die Rückübertragung des Eigentums an dem veräußerten Grundbesitz gegen Zahlung des in § 3 Ziffer 1 aufgeführten Kaufpreises zuzüglich etwaiger durch den Käufer nachzuweisender Wertverbesserungen, die auch für die Verkäuferin bzw. den von ihr ggf. zu benennenden Erwerber einen Wert haben, an sich oder einen von ihr zu benennenden Erwerber zu verlangen.

In diesem Fall trägt der Käufer sämtliche mit der Rückforderung und der Rückübertragung anfallenden Kosten. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen.

Der Grundbesitz ist lastenfrei zu übertragen. Die Verkäuferin ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistenden Zahlungen zunächst zur Ablösung auf dem Grundbesitz lastender Verbindlichkeiten zu verwenden. Ein danach verbleibender Überschuss ist an den Käufer zu zahlen.

Der Käufer erteilt hiermit der Verkäuferin, bzw. deren gesetzlichen Vertretern und Organen, unwiderruflich Vollmacht, ihn bei der Vereinbarung der Rückübertragung, einschließlich der Erklärung der Auflassung zu vertreten und befreit die gesetzlichen Vertreter und Organe der Verkäuferin von den Beschränkungen des § 181 BGB.

5. Rückauflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten die Eintragung einer

Rückauflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB

zu Gunsten der Verkäuferin an dem Grundbesitz in das Grundbuch. Die Vormerkung ist an erster Rangstelle in Abteilung II und III mit folgender Maßgabe einzutragen.

Die Verkäuferin **bewilligt** und **beantragt** hiermit auf dem Grundbesitz vor ihrer Rückauflassungsvormerkung den **Rangvorbehalt** für Grundpfandrechte in beliebiger Stückerlung 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 Grundpfandrechtbetrages eintragen zu lassen.

Schuldrechtlich ist vereinbart und dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen, dass der Käufer diesen Rangvorbehalt nur zur Finanzierung der Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises und zur Erfüllung der Bebauungsverpflichtung ausnutzen darf.

Der Käufer ist verpflichtet, gegenüber der Verkäuferin bei Ausnutzung des Rangvorbehalts die Verwendung der zugrundeliegenden Darlehensmittel zu vorstehenden Zwecken zu bestätigen.

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

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

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

Wird bei Verkauf des Grundstücks in nicht bezugsfertigem Zustand ein gesonderter Betrag für Grund und Boden nicht angegeben, so berechnet sich der an die Verkäuferin abzuführende Betrag ebenfalls nach der vorstehenden Vereinbarung. Die zu diesem Zeitpunkt etwa errichteten Gebäude bzw. Teile hiervon sind durch die Vertragspartner zu bewerten. Sollte über den Wert errichteter Gebäude oder Gebäudeteile keine Einigung erzielt werden, so ist ein Wertgutachten bei dem für den Hochtaunuskreis 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.

§ 8 Auflassung

Die Erschienenen erklären die

A u f l a s s u n g

wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Vertragsobjekt in dem in § 2 bezeichneten Erwerbsverhältnis übergehen soll.

Die Auflassung enthält nicht die Bewilligung des Eigentumswechsels. Diese soll ausschließlich durch den Notar erfolgen. Der Notar, sein Vertreter und Amtsnachfolger werden ermächtigt und bevollmächtigt, die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Vertragsteile weisen den Notar übereinstimmend und unwiderruflich an, diese Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug erst vorzulegen, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass er den vollständigen Kaufpreis erhalten hat, oder wenn die Kaufpreiszahlung in anderer Weise nachgewiesen ist.

§ 9 Vormerkung

Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch über. Der Anspruch auf Eigentumsübergang soll durch die Eintragung einer Vormerkung gesichert werden.

Die Erschienenen **bewilligen** und **beantragen** für den Käufer die Eintragung einer

Vormerkung (auflösend bedingt)

zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung der Rechtsänderung bei dem in § 2 bezeichneten Grundbesitz in das Grundbuch, bei mehreren Personen auf

Erwerberseite in dem in § 1 bezeichneten Erwerbsverhältnis.

Die Erschienenen **bewilligen** und **beantragen** die Löschung dieser Vormerkung gleichzeitig mit der Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, sofern keine Zwischeneintragungen ohne Mitwirkung des Käufers erfolgt sind.

Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Eigentumsvormerkung ist als dingliches Sicherungsmittel auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des amtierenden Notars, seines Vertreters oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt, in welcher dieser den Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt. Alle Beteiligten ersuchen den Notar hierzu in einseitig nicht widerruflicher Weise, sofern der Käufer oder der Verkäufer die Rückabwicklung dieses Vertrages wegen Leistungsstörungen betreiben und die jeweils andere Vertragspartei auf entsprechende schriftliche Anfrage des Notars dem nicht binnen drei Wochen ab Absendung der Anfrage schriftlich widersprochen oder die Vertragserfüllung nachgewiesen hat und die Rückzahlung bereits gezahlter Kaufpreisteile durch Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Hinterlegung auf Notaranderkonto gesichert ist.

ALTERNATIV:

Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch über.

Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung soll trotz der Belehrung des Notars nicht durch die Eintragung einer Vormerkung gesichert werden.

Der Notar hat den Beteiligten erläutert, dass eine Vormerkung im Grundbuch gegen anderweitige Veräußerung oder Belastung, Pfändung oder Insolvenz während der Abwicklungsphase dieses Vertrages schützen würde. Gleichwohl verzichten die Beteiligten darauf, eine solche Vormerkung zum Schutz des Käufers vor einer ungesicherten Vorleistung zu bewilligen und zu beantragen.

§ 10 Vollzugauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, und
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

§ 11 Vollzugsvollmacht

1) Die Vertragsparteien

b e v o l l m ä c h t i g e n

jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Notariatsangestellten

,

sämtlich geschäftsansässig bei dem amtierenden Notar, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben, insbesondere wenn Erklärungen in diesem Vertrag vom Grundbuchamt beanstandet werden. Die Vollmacht endet mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch.

§ 12 Finanzierungsvollmacht

Die Verkäuferin erklärt sich bereit, -soweit kommunalrechtlich zulässig- zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass eine Belastung des Grundbesitzes aufgrund kommunalrechtlicher Vorschriften (§ 104 HGO) ggf. nur mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde der Verkäuferin zulässig sein dürfte. Ob eine solche Genehmigung erteilt wird, kann heute nicht abschließend beurteilt werden. Die Verkäuferin steht nicht für die Erteilung der Genehmigung ein. Die Verkäuferin erklärt und die Beteiligten sind übereinstimmend der Auffassung, dass es sich bei dem vorliegenden Vertrag um ein Rechtsgeschäft zu Förderung des Städte- und Wohnungsbaus handelt, sodass für die vorliegende Vollmacht und die in Ausübung der Vollmacht bestellten Grundpfandrechte gemäß § 104 Abs. 4 HGO (Hessische Gemeindeordnung) keine Genehmigung erforderlich ist.

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer

Vollmacht – bei mehreren Käufern jedem einzeln –

gegen den jeweiligen Eigentümer vollstreckbare Grundpfandrechte (§ 800 ZPO) in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen.

Die Verkäuferin wurde darüber belehrt, dass die Vollmacht zur Belastung des Grundbesitzes dazu diene, dass die Finanzierung des Kaufpreises möglich wird und dass deshalb die dingliche Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in ihrem Namen erklärt werden muss.

Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur, -ohne dass dies durch das Grundbuchamt zu prüfen ist-

- wenn von der Vollmacht vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht wird,
- für Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland,
- bei Erteilung der Genehmigung zur Belastung oder Negativattest durch die Aufsichtsbehörde der Verkäuferin und
- wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde zwischen den Parteien heute vereinbarte Sicherungsabrede mit nachfolgenden Bestimmungen a), b), c), d) und e) enthält:

a) Sicherungsabrede:

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf den Kaufpreis dieses Vertrags geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Erwerber.

b) Zahlungsanweisung:

Zahlungen sind entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars zur Lastenfreistellung, im Übrigen auf das Konto der Verkäuferin nach dem Kaufvertrag zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht:

Der Verkäufer übernimmt keine persönlichen Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumswechsel auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt die Verkäuferin mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den Käufer ab – bei mehreren entsprechend des Erwerbsverhältnisses am Grundstück – und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung

e) Löschung im Fall der Vertragsaufhebung

Der Grundpfandrechtsgläubiger ist verpflichtet, im Falle der Nichtdurchführung oder Rückabwicklung des Kaufvertrages die Löschungsunterlagen der Verkäuferin zu Händen des Urkundsnotars herauszugeben mit der einzigen möglichen Treuhandaufgabe, diese Löschungsunterlagen erst zu verwenden, wenn die Rückzahlung der bereits ausgezahlten Darlehensvaluta erfolgt ist.

§ 13 Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die (Mehr-)Kosten der etwaigen Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt trägt der Verkäufer.

Die Kosten erforderlicher Genehmigungen nicht anwesender Beteiligter trägt der jeweils Vertretene selbst.

Der Notar belehrte die Beteiligten, dass diese Vereinbarung lediglich das Verhältnis zwischen ihnen betrifft und sie im Verhältnis zu Notar, Grundbuchamt und Behörden gesamtschuldnerisch haften.

§ 14 Hinweise und Belehrungen

Der Notar wies die Beteiligten auf Folgendes hin:

- Zur Rechtswirksamkeit des Vertrags und aus steuerlichen Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden.
- Dieser Vertrag bedarf zu seiner Durchführung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn diese vorliegt.

Die Beteiligten beantragen die Erteilung der zur Eigentumsumschreibung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und beauftragen den Notar diese für sie einzuholen und mit Wirkung ab dem Eingang bei dem Notar für alle Beteiligten in Empfang und zur Kenntnis zu nehmen.

§ 15 Anträge

Die in diesem Vertrag gestellten Anträge sollen nicht als einheitliche Anträge gelten.

Der Notar soll alleinberechtigt sein, Anträge aus dieser Urkunde beim Grundbuchamt - einzeln oder eingeschränkt – zu stellen und zurückzunehmen.

§ 16 Salvatorische Klausel

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

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und wie folgt von ihnen und dem Notar eigenhändig unterschrieben: