

Nummer _____ des Urkundenverzeichnis für 20__



Verhandelt

zu _____ am _____

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

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

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 -

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 Kassel im Grundbuch von Dittershausen Blatt _____, Gemarkung Dittershausen, verzeichneten Grundbesitzes

lfd. Nr. _____,

Flur _____, Flurstück _____,

Kulturart und Lage _____,

Größe in ha _____

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/folgende Belastungen eingetragen:

Muss noch ergänzt werden!

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/zu unter sich gleichen Anteilen** den unter Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz – im nachfolgenden „**Kaufgegenstand**“ genannt.

§ 2 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

1.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

_____ €
(in Worten: _____ Euro)

2.

Der Kaufpreis ist frühestens zur Zahlung fällig am _____.

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

dem Notar alle Genehmigungen und Erklärungen, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlich sind – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – vorliegen,

Die Gemeinde Fuldabrück hat auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff. BauGB mit Vorkaufsrechtverzichtserklärung vom _____ für das gesamte Baugebiet verzichtet, welche bei den Grundakten von Dittershausen Blatt _____ hinterlegt 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 Tagen nach Datierung der Fälligkeitsmitteilung des Notars durch den Käufer zu zahlen.

3.

Der Kaufpreis ist unter Angabe des Aktenzeichens **Nr. 1412/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 (neun)** Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz sowie eine Bearbeitungspauschale gem. § 288 Abs. 5 BGB von **40,00 €** 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 **fünf (neun)** 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 500,00 € (in Worten: fünfhundert 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 verkauften Grundbesitzes von Rechten Dritter. Der Kaufgegenstand ist nicht verpachtet oder anderweitig mit Nutzungsrechten an Dritte, mit Ausnahme des Nutzungsrechts der EAM Natur Energie GmbH gemäß der vorstehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, vergeben.

§ 5 Rechte, Belastungen, Vereinbarungen, Belehrungen

Variante 1 nach Vorstufenausbau:

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 Nr. 43 „Südliche

Schulstraße“ vom 12.01.2023 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.

Variante 2 vor und während des Vorstufenausbaus:

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, den Bebauungsplan Nr. 43 „Südliche Schulstraße“ vom 12.01.2023 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. Weiterhin ist dem Käufer bekannt, dass vor Abschluss der Erschließungsmaßnahmen (Vorstufenausbau) keine privaten Baumaßnahmen erfolgen dürfen.

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.

Die HLG ist verpflichtet, dem Käufer den Kaufgegenstand frei von im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen oder aus dem Kaufpreis abgelöst werden.

Dem Käufer ist das eingetragene Recht zu Gunsten der EAM Energie GmbH bekannt und wird zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen übernommen.

falls Rechte gelöscht werden können: Die HLG **beantragt** die Löschung der in Abteilung II eingetragenen Belastungen. Der amtierende Notar wird von den Erschienenen **beauftragt** und bevollmächtigt, von den Berechtigten des Rechts in Abteilung II Löschungsbewilligungen zu treuen Händen anzufordern und mit Wirkung für alle Beteiligten entgegenzunehmen.

§ 6 Erschließung

Variante: Erschließung durch HLG

1.

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

1.2. Wasser

- a) Wasserversorgungsanlage,
- b) Wasseranschlussleitungen bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, ohne jegliches Zubehör,
- c) Herstellungsbeiträge.

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 Hausanschlusskosten für Wasser und Abwasser, die auf dem Kaufgegenstand über die oben genannten Anschlussleitungen hinaus gehen, sind in dem Kaufpreis nicht enthalten. 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. das Nahwärmenetz, die Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, sowie 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) 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. 1 m Breite auf dem Kaufgegenstand erforderlich. Die HLG haftet für Schäden an Bepflanzungen bei Arbeiten im vorgenannten Arbeitsraum nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

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 Tagen 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, dann hat er den hierdurch entstehenden Schaden entweder der HLG oder der zuständigen Kommune 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 seinen Planungen bei der zuständigen Kommunalverwaltung 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 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.

11.

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

§ 7 (Verpflichtungen)

1. Bebauungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand innerhalb von 4 (vier) 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. 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. Wiederkauf

Für den Fall, dass der Käufer gegen eine oder mehrere der vorstehenden Regelungen in § 7 verstößt, ist die HLG zum Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB berechtigt. Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 2 Abs. 1 aufgeführten Kaufpreis abzüglich einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von 500,00 EUR (in Worten: fünfhundert 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). Die HLG ist berechtigt, die Übertragung an sich oder einen von

ihr zu benennenden Bewerber zu verlangen, wenn der Käufer der vorgenannten Verpflichtung innerhalb einer Verzugsfrist von einem weiteren Jahr nicht nachkommt.

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

Der Kaufgegenstand ist mit Ausnahme des Rechts in Abt. II lfd. Nr. _____ lastenfrei zu übertragen. Die HLG ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistende 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.

3. Alternativen zur Rückübertragung

Im Falle des Verkaufs des Kaufgegenstands oder Teilen hieraus innerhalb von fünf Jahren, gerechnet ab 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. 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 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 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 Fuldabrück abzutreten.

§ 8 Auflassungsvormerkung

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.

§ 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 Eintragungsunterlagen 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 Fälligkeitstellung 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 Finanzierungsgrundschuld 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 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 Eigentums Umschreibung erst vornehmen darf, wenn eine Bescheinigung des Finanzamtes vorliegt, dass die Steuer bezahlt ist. Diese Bescheinigung erhält der Notar unmittelbar vom Finanzamt;
- 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 vorbehaltener 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 Besondere Vereinbarungen

1.

Der Käufer ist verpflichtet, sich an die von der EAM Natur Energie GmbH bereit gestellte Nahwärmeversorgung anzuschließen und einen entsprechenden Versorgungsvertrag gemäß den gültigen ergänzenden Bestimmungen mit dieser abzuschließen.

Der Antrag auf Anschluss an die Nahwärmeversorgung ist bei der EAM Natur Energie GmbH, Monteverdistraße 2, 34131 Kassel, zu stellen.

Die anfallenden Kosten für die Installation der Anschlussleitung mit Übergabestation und sonstigen Baukosten wird die EAM Natur Energie GmbH dem Käufer gesondert in Rechnung stellen.

2.

Auf dem Kaufgegenstand sind, mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten, die Gartenbereiche als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung des Gartenbereichs sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.

3.

Von den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Sportplatz Dittershausen und Spielplatz kann durch Aktivitäten und Nutzungen Lärm ausgehen. Dies ist dem Käufer bekannt und wird von diesem geduldet.

4.

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem zu errichtenden Gebäude gemäß der in § 7 geregelten Bauverpflichtung eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3 kWp pro Wohneinheit zu errichten.

5.

Der Käufer hat die Vorgaben zum Anpflanzen und Erhalt von Laubbäumen gemäß Ziffer 1.8 des Bebauungsplans zu beachten und einzuhalten. Anpflanzungen sind vom Käufer innerhalb von vier Jahren ab Übergabe auf eigene Kosten vorzunehmen. Eine Sortenauswahl der zu pflanzenden Laubbäume ist bei der Gemeinde Fuldabrück einzusehen.

6.

Dem Käufer ist bekannt, dass für den Kaufgegenstand ein Bauherrninformationsplan erstellt wird. Dieser kann ab August 2024 bei der Gemeinde Fuldabrück eingesehen werden und berücksichtigt diesen bei seiner Planung, insbesondere bezüglich der Straßenleuchten.

oder

Der Käufer nimmt Einsicht in dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Bauherrninformationsplan und berücksichtigt diesen bei seiner Planung, insbesondere bezüglich der Straßenleuchten.

7.

Im Rahmen der Erschließung wird/wurde die Straße „Arendshof“ zurückgebaut.

Funktionslos sowie inaktive Wasser- und Stromleitungen können grundsätzlich im Boden verbleiben. Sollten bei den Bauarbeiten Leitungen gefunden werden, können diese auch auf eigene Kosten des Käufers entfernt werden. Vor einer Entfernung bedarf es ausdrücklich einer Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger, da die HLG nicht ausschließen kann, ob die Leitungen wider Erwarten aktiv sind.

Von der Haftung für die Entfernung von Leitungen wird die HLG ausdrücklich freigestellt und übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus der Entfernung der Leitungen entstehen.

§ 19 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 auszugsweise beglaubigte Fotokopie und eine einfache, ungeöste Fotokopie der heutigen Verhandlung zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung erteilt und an folgende Adresse (zuständige Geschäftsstelle) übersandt werden.

Hessische Landgesellschaft mbH, Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die zeichnerische Anlage zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und die Niederschrift eigenhändig wie folgt unterschrieben: