



Verhandelt

zu \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

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

erschieden heute:

1. Frau / Herr \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_  
geschäftsansässig \_\_\_\_\_

a) 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 -

und

- b) handelnd nicht im eigenen Namen und ohne Eigenhaftung aufgrund Vollmacht des Gemeindevorstandes der Gemeinde Habichtswald vom \_\_\_\_\_, die im Original bei den Grundakten von Dörnberg Blatt \_\_\_\_\_ beim Amtsgerichts Kassel hinterlegt ist und nicht widerrufen wurde, für die

**Gemeinde Habichtswald**

Breiter Weg 4, 34317 Habichtswald,

- nachstehend „**Gemeinde Habichtswald**“ genannt -

2. Frau / Herr \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_  
wohnhaf in \_\_\_\_\_

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

**Legitimation**

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer amtlich mit Lichtbild versehenen Ausweispapiere und erklärten ihr Einverständnis mit der Fertigung von Kopien ihrer Ausweispapiere für die Handakte des Notars.

**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.

Der Notar wies darauf hin, dass er für die durch den/die Erschienene zu 1. vertretene Gesellschaft und Gemeinde Habichtswald in anderen Sachen als Notar tätig war und ist. Über § 3 Abs. 2 BeurkG wurde belehrt. Es wurde dennoch um Beurkundung gebeten.

**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

Jeder erschienene Beteiligte bestätigt, für sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bzw. im Namen der vorgenannten juristischen Personen und in deren Namen zu handeln, also nicht bspw. als Treuhänder für Dritte wirtschaftlich Berechtigte, dass er keine politisch exponierte Person im Sinne des Geldwäschegesetzes ist oder in den letzten zwölf Monaten war und dass er kein Familienmitglied einer politisch exponierten Person ist oder einer solchen Person bekanntermaßen nahesteht.

Die HLG hat gegenüber dem Notar gemäß § 11 Abs. 5 a GwG vor der Beurkundung in Textform auf die bereits übergebene und beim Notar verwahrte Dokumentation ihrer Eigentums- und Kontrollstruktur ggf. samt ergänzender Dokumente als weiterhin zutreffend verwiesen; sie versichert, dass die dort enthaltenen Angaben auch zu abweichenden Stimmrechten, Beherrschungsverträge, Treuhandverhältnisse etc. weiterhin zutreffend sind.

#### **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 Notar auseinander zu setzen.

Nunmehr erklärten die Erschienenen folgenden

### **Grundstückskaufvertrag mit Auflassung**

## § 1 Grundbuchstand, Verkaufserklärung

1.

Die HLG ist Eigentümerin des beim Amtsgericht Kassel im Grundbuch von Dörnberg Blatt \_\_\_\_\_, Gemarkung Dörnberg, verzeichneten Grundbesitzes

lfd. Nr. \_\_\_\_\_,

Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_,

Kulturart und Lage \_\_\_\_\_,

Größe in m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_.

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/folgende Belastungen eingetragen:

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

4.

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

## § 2 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

1.

Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> und somit

\_\_\_\_\_ €  
(in Worten: \_\_\_\_\_ Euro).

Weiterhin sind von dem Käufer pauschal

9.000,00 €  
(in Worten: Neuntausend Euro)

für die Anschlussleitungen (Abwasser und Wasser) bis ca. einem Meter in den Kaufgegenstand hinein zu zahlen.

Es ergibt sich ein Gesamtpreis in Höhe von insgesamt

\_\_\_\_\_ €  
(in Worten: \_\_\_\_\_ Euro).

## 2.

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig und zahlbar innerhalb von 21 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars, von der die HLG und die Gemeinde Habichtswald eine Ablichtung erhalten, in der bestätigt wird, dass die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

Dem Notar liegen alle Genehmigungen und Erklärungen vor, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlich sind – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung –.

Die Gemeinde Habichtswald hat auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff. BauGB mit Vorkaufsrechtsverzichtserklärung vom \_\_\_\_\_ für das gesamte Baugebiet verzichtet, welche bei den Grundakten von Dörnberg Blatt \_\_\_\_\_ hinterlegt ist.

## 3.

Der Kaufpreis ist unter Angabe des Aktenzeichens **F1-VV** / **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 Barzahlungsverbot 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 Kaufpreis und/oder die Einhaltung des Barzahlungsverbot in geeigneter Form nachzuweisen.

#### 4.

Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht gemäß den vorstehenden Vereinbarungen zahlt, hat er Zinsen in Höhe von fünf 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 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 5 % p.a. ab dem Fälligkeitsdatum als geschuldet.

#### 5.

Die HLG hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von 1.000,00 € (in Worten: eintausend Euro) zuzüglich Umsatzsteuer zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 Monaten nach Fälligkeit und Ablauf einer von

der HLG gesetzten Nachfrist von zwei Wochen vollständig gezahlt ist. Dem Käufer wird nachgelassen, einen geringeren Kostenaufwand der HLG nachzuweisen. Der Rücktritt erfolgt durch Einwurf-Einschreiben an die letzte bekannte Anschrift des Käufers. Dieser verpflichtet sich, die vereinbarte Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zu zahlen.

### **§ 3 Besitzübergang**

#### **1.**

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

#### **2.**

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

#### **3.**

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

### **§ 4 Pachten und Nutzungen**

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

### **§ 5 Rechte, Belastungen, Vereinbarungen, Belehrungen**

#### **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. 29 „Baugebiet Panoramablick“ 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.

## 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. HLG und Gemeinde Habichtswald haften nicht für außerhalb dieser Urkunde gemachte Angaben über den Kaufgegenstand, auch von dritter Seite oder in Gestalt öffentlicher Äußerungen im Sinne des § 434 Abs. 3 Nr. 2 b) BGB. Derartigen Angaben kommt keine Bedeutung für die geschuldete Sollbeschaffenheit des Kaufgegenstands zu. Hierfür sind allein die Vereinbarungen in dieser Urkunde maßgeblich.

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.

## § 6 Erschließung

1.

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

### 1.1. Abwasser

- a) Sammelleitung-Schmutzwasser,
- b) Sammelleitung-Regenwasser
- c) Anschlussleitungen-Abwasser (Schmutz- & Regenwasser), bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, ohne jegliches Zubehör,
- d) Herstellungsbeiträge für Anlagen zur Sammlung und Behandlung von Abwasser (Schmutz- & Regenwasser)

### 1.2. Wasser

- e) Wasserversorgungsanlage,
- f) Wasseranschlussleitungen bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, ohne jegliches Zubehör,
- g) 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 auf dem Kaufgegenstand für Wasser und Abwasser 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. die Gas- und 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. 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.

#### 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 **14 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.**

Dem Käufer ist bekannt, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten (Vorstufenausbau) zur Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeneiveaus der Baugrundstücke Auffüllungen mit (Mutter-)Boden durch das ausführende Bauunternehmen erfolgt sind. In den Bereichen der Anrampungen bzw. Geländeangleichungen der Straßenrandbereiche sind die Auffüllungen ggf. in einer größeren Stärke vorhanden. Bezüglich der vorgenannten Maßnahmen verzichtet der Käufer auf die Geltendmachung von evtl. Schadensersatzansprüchen.

**12.**

Auf eine endgültige Vermarkung und sichtbare Grenzmarken hat der Käufer erst nach dem Straßenendausbau einen 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 3 (drei) Jahren ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von 5 (fünf) Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen und den Kaufgegenstand bis dahin nicht ohne Zustimmung der HLG und der Gemeinde Habichtswald zu veräußern. Vor Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars gemäß § 2 Ziff. 2, 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 die vorstehende Regelung verstößt, ist die Gemeinde Habichtswald zum Wiederkauf gemäß §§ 456 ff. BGB berechtigt. Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 2 Abs. 1 aufgeführten Kaufpreis abzüglich einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1.000,00 EUR (in Worten: eintausend 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 Gemeinde Habichtswald ist berechtigt, die Übertragung an sich oder einen von ihr zu benennenden Bewerber zu verlangen.

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 lastenfrei zu übertragen. Die Gemeinde Habichtswald ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistende Zahlungen zunächst zur Ablösung auf dem Kaufgegenstand lastender Verbindlichkeiten zu verwenden. Ein teilweise bebauter Kaufgegenstand ist vor Rückübertragung in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die Gemeinde Habichtswald ist jedoch berechtigt, die Kosten des Rückbaus baulicher und sonstiger Anlagen – sofern noch vorhanden - auf dem Kaufgegenstand, die für die Gemeinde Habichtswald nicht verwendbar sind, mit dem Wiederkaufspreis zu verrechnen. Der Gemeinde Habichtswald steht insoweit ein aufrechenbarer Anspruch gegen den Käufer auf Schadensersatz nach § 457 Abs. 2 BGB zu.

Zur Sicherung dieses Anspruchs der Gemeinde Habichtswald auf Wiederkauf des verkauften Grundbesitzes **bewilligt und beantragt** der Käufer die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Gemeinde Habichtswald an dem verkauften Grundbesitz in das Grundbuch.

Der Käufer behält sich das Recht vor, mit Rang vor der Rückauflassungsvormerkung der Gemeinde Habichtswald 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.

Die Eintragung des Rangvorbehaltes wird **bewilligt** und **beantragt**.

Die Gemeinde Habichtswald 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 und Rückauflassung bei einem Verstoß gegen das Veräußerungsverbot**

Im Falle des Verkaufs des Kaufgegenstands oder Teilen hieraus innerhalb von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der heutigen Beurkundung, kann die Gemeinde Habichtswald 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 Gemeinde Habichtswald 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 Gemeinde Habichtswald 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 Gemeinde Habichtswald fällig und auf ein noch zu benennendes Konto der Gemeinde Habichtswald zu überweisen.

Der Käufer erteilt hiermit der Gemeinde Habichtswald unwiderruflich Vollmacht, ihn bei der Erklärung der Rückauflassung zu vertreten und befreit sie von den Beschränkungen des § 181 BGB.

## **§ 8 Auflassungsvormerkung**

Zur Absicherung der mit diesem Vertrag begründeten Ansprüche des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an dem in § 1 näher bezeichneten Kaufgegenstand wünschen die Vertragsschließenden die Eintragung einer Auflassungsvormerkung nicht.

Der Notar wies die Vertragsschließenden eindringlich darauf hin, dass die Vereinbarung eine ungesicherte Vorleistung darstellt.

Der Notar wies die Vertragsschließenden, insbesondere den Käufer, darauf hin, dass der Verkäufer grundsätzlich bis zur Eigentumsschreibung formal juristisch den Kaufgegenstand noch anderweitig verkaufen könnte, er sich lediglich gegenüber dem Käufer schadensersatzpflichtig machen würde.

Die ungesicherte Vorleistung würde sich dadurch verhindern lassen, wenn der Notar den Kaufpreis erst dann fällig stellt, wenn die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch erfolgt ist.

Die Vertragsschließenden erklärten nach dieser Belehrung nochmals ausdrücklich ihren Verzicht.

## **§ 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) vertragsgemäß nachgewiesen hat.

## **§ 10 Rücktritt**

Wird eine zum Vollzug des Vertrages erforderliche Genehmigung abgelehnt oder nur unter Auflage erteilt, 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 Berufsausübungsgemeinschaft 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 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 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 -.

### **§ 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;
- 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

Die Vertragsparteien erklären einvernehmlich, dass es folgende besondere Vereinbarungen zu diesem Kaufvertrag gibt:

1. Die Hausgärten (Entwicklungsfläche) sind gemäß des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet-Panoramablick“ struktur- und artenreich gemäß Bebauungsplan innerhalb von fünf Jahren nach Bezug des Gebäudes anzulegen. Es stehen hierzu drei Varianten der Gartengestaltung zur Auswahl, nämlich vogelfreundlich, insektenfreundlich oder fledermausfreundlich. Informationen zur Gartengestaltung können bei der Gemeinde Habichtswald im Fachbereich 3 eingesehen werden.

Die Gemeindevertretung hat diesbezüglich einen Gemeindevertretungsbeschluss gefasst, wonach die Entwicklungsfläche 47 % der Grundstücksgröße bei Grundstücken der WA 1 beträgt.

Zur Absicherung der Regelung verpflichtet sich der Käufer einen Betrag von 8,92 €/qm Entwicklungsfläche, mithin insgesamt für \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ € (in Worten: \_\_\_\_\_) auf die nachstehende Bankverbindung der Gemeinde Habichtswald unter Angabe des Verwendungszweckes \_\_\_\_\_ zu zahlen:

IBAN:

BIC:

Der Betrag ist zeitgleich mit der Zahlung des Kaufpreises gem. § 2 Abs. 2 dieses Vertrages fällig. Die Zahlung des Entwicklungsbetrages wird von der Gemeinde Habichtswald überwacht.

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

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der vorstehenden Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Gemeinde Habichtswald eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wenn die Gemeinde Habichtswald dem Notar nach dem Tag, zu dem der Kaufpreis nach diesem Vertrag fällig gestellt ist, mitgeteilt hat, dass die vorgenannte Zahlung ganz oder in Teilen nicht bezahlt ist.

Aus vollstreckungstechnischen Gründen gelten Zinsen in Höhe von 5 % p.a. ab dem Fälligkeitsdatum als geschuldet.

Der Betrag kann nach Fertigstellung und Erhalt des struktur- und artenreichen Hausgartens gem. Bebauungsplan über einen Zeitraum von mindestens 5 (fünf) Jahren seitens des Käufers zurückgefordert werden, wenn durch ihn der Nachweis bspw. eines Landschaftsarchitekten, Gartenbauingenieurs oder einer Naturschutzorganisation über das Vorstehende erbracht wurde. Es erfolgt keine Verzinsung des gezahlten Betrages. Die Gemeinde Habichtswald ist berechtigt, sich selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte, nach rechtzeitiger Voranmeldung, beim Käufer von der Fertigstellung und Erhaltung zu überzeugen. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, verwendet die Gemeinde Habichtswald den oben genannten Betrag für entsprechende Ersatzmaßnahmen an anderen Stellen.

2. Funktionslose sowie inaktive Leitungen können grundsätzlich im Boden verbleiben. Sollten bei Bauarbeiten Leitungen gefunden werden, können diese auf eigene Kosten des Käufers entfernt werden. Vor einer Entfernung bedarf es ausdrücklich einer Zustimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger, da die HLG nicht ausschließen kann, dass die Leitungen wider Erwarten aktiv sind.

Von der Haftung aus der Entfernung von Leitungen und daraus evtl. resultierender Schäden wird die HLG ausdrücklich freigestellt.

3. Der Verkäufer weist darauf hin, dass der vorhandene Boden des Kaufgegenstandes steindurchsetzt ist. Der Käufer wird dies bei den Planungen und Ausführungen seines Bauvorhabens entsprechend berücksichtigen.
4. Der Käufer nimmt Einsicht in dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Bauherrninformationsplan und berücksichtigt diesen bei seiner Planung.

## **§ 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 (zuständige Geschäftsstelle), Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel, 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 die vorgenannten E-Mail-Adressen.

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