



Verhandelt  
zu Petersberg, am \_\_\_\_\_

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

erschienen heute:

1. die Bürgermeisterin Claudia Brandes, [...]  
dienstansässig Rathausplatz 1, 36100 Petersberg,
2. der 1. Beigeordnete Hartwig Blum, [...]  
dienstansässig Rathausplatz 1, 36100 Petersberg,

diese handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gesetzliche Vertreter des  
Gemeindevorstands der Gemeinde Petersberg,

- im nachfolgenden „Verkäuferin“ genannt -,

3. [...]
4. [...]

- im nachfolgenden „Käufer“ genannt -.

[...]

## I. **Vorbemerkung**

1. Im Grundbuch von [...] Blatt [...] des Amtsgerichtes Fulda ist die Gemeinde Petersberg als alleinige Eigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes der Gemarkung [...] eingetragen:

BV lfd. Nr. [...] Flur [...] Flurstück [...]  
[...] in einer Größe von [...] qm.

2. Der Grundbesitz ist in Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet.
3. Der Notar hat den Grundbuchinhalt am heutigen Tage feststellen lassen.

Dies vorausgeschickt, schließen die Erschienenen folgenden

## II. **Grundstückskaufvertrag mit Auflassung**

### **§ 1 Kaufgegenstand**

Die Verkäuferin verkauft nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung den unter I. genannten Grundbesitz in der Gemarkung [...],

BV lfd. Nr. [...] Flur [...] Flurstück [...]  
[...] in einer Größe von [...] qm,

mit allen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör an die Käufer, zu je [...] Anteil.

Das Grundstück wird im nicht erschlossenen Zustand verkauft.

Die Käufer nehmen die Übertragung an, die pfand- und lastenfrei zu erfolgen hat.

### **§ 2 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt EUR [...]/ qm, somit für [...] qm insgesamt:

EUR [...]  
(i. W.: EURO [...]).

Der vorstehende Kaufpreis umfasst [...].

Der Kaufpreis ist fällig 1 Monat nach Vertragsabschluss und auf das Konto der Verkäuferin bei der

[...]

zu überweisen.

Bei nicht fristgerechter Zahlung ist der Kaufpreis nach Fristablauf mit 12 % p. a. zu verzinsen.

Der amtierende Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst herbeizuführen, wenn die Zahlung des vollständigen Kaufpreises durch die Verkäuferin schriftlich nachgewiesen ist.

### **§ 3 Belastungsvollmacht/ Rangrücktritt**

1. Um den Käufern die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, erteilt ihr die Verkäuferin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

#### **Vollmacht**

bereits vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen zur Eintragung in das Grundbuch zu Lasten des Vertragsgrundstücks zu bewilligen und zu beantragen und in diesem Zusammenhang dem jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen.

Die Vollmacht wird insoweit eingeschränkt, als die Verkäuferin gegenüber kaufpreisfinanzierenden Gläubigern keine persönliche Haftung übernimmt und als solche Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich an die Verkäuferin ausgezahlten Kaufpreises dienen.

Die Beachtung dieser Einschränkung ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

2. Die Käufer treten bereits jetzt ihre Ansprüche auf Auszahlung von Finanzierungsdarlehen einschließlich Bausparguthaben aus erstmaliger Valutierung bis zur Höhe des Kaufpreises an die Verkäuferin ab und sie weist die Gläubiger unwiderruflich an, Zahlungen bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises nur an die Verkäuferin oder nach deren Weisung zu leisten.
3. Kosten werden im Zusammenhang mit der Bestellung und Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten von der Verkäuferin nicht übernommen.

Falls die Durchführung des Kaufvertrages aus irgendwelchen Gründen scheitern sollte, haben die Käufer aufgrund vorstehender Vollmacht bestellte Grundpfandrechte löschen zu lassen.

Alle bis dahin entstandenen Kosten einschließlich der Finanzierungskosten trägt die Partei, der das Scheitern zuzurechnen ist. Ist keiner der Parteien das Scheitern zuzurechnen, tragen die Parteien diese Kosten je zur Hälfte. Schadensersatzansprüche, die den Käufern bei Scheitern des Vertrages gegen die Verkäuferin zustehen könnten, bleiben davon unberührt.

Bei Umschreibung des Eigentums gehen die unter Mitwirkung der Verkäuferin bestellten Grundpfandrechte ohne Anrechnung auf den Kaufpreis über.

Die Gemeinde tritt bereits heute mit der gemäß § 9 dieses Kaufvertrages zu ihren Gunsten einzutragenden Vormerkung im Range hinter das einzutragende Grundpfandrecht zurück.

Die Gemeinde Petersberg erklärt:

Aufgrund der Hinweise zur Anwendung der haushaltrechtlichen Vorschriften der HGO des Hessischen Ministeriums des Inneren und für Sport vom 01. Oktober 2013, handelt es sich bei der Bestellung von Grundpfandrechten zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung nicht um die Bestellung einer Sicherheit zugunsten Dritter im Sinne von § 104 I S. 1 HGO; vielmehr soll dadurch sichergestellt werden, dass der Gemeinde der Kaufpreis zufließt.

Insoweit ist das Rechtsgeschäft nicht genehmigungsbedürftig.

Die zuvor getroffenen Sicherungsvereinbarungen sind geeignete Maßnahmen, um sicherzustellen, dass der Erlös aus der Bestellung der Sicherheit auch zur Kaufpreisfinanzierung verwendet wird.

#### **§ 4 Übergabe**

Besitz, Nutzungen und Lasten gehen mit dem auf die Zahlung des Kaufpreises folgenden Monatsersten auf die Käuferseite über.

#### **§ 5 Gewährleistungsausschluss/ Mängelhaftung**

Der Grundbesitz wird verkauft, wie er steht und liegt in dem derzeitigen, den Käufern bekannten Zustand, ohne Haftung für Sach- und Rechtsmängel, für Güte und Beschaffenheit des Untergrundes, für die vom Amt für Bodenmanagement ermittelte Größe sowie Nachbaransprüche aller Art. Die Verkäuferin steht dafür ein, dass das Grundstück frei von nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen im Grundbuch ist.

Den Beteiligten ist bekannt, dass für dieses Gebiet der Bebauungsplan [...] aufgestellt ist. Seine Festsetzungen sind einzuhalten.

Die Käufer haben das Grundstück besichtigt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Grundstück einschließlich nicht erkennbarer Mängel werden hiermit außer für den Fall des Vorsatzes und der Arglist ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben.

#### **§ 6 Gefahrübergang**

Die Gefahr des zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht und das Haftpflichtrisiko gehen mit Übergabe des Grundstücks auf die Käufer über.

#### **§ 7 Weitere vertragliche Vereinbarungen**

Die Käufer erkennen folgende Bedingungen der Verkäuferin an:

- a) Mit der Errichtung des Bauvorhabens auf dem erworbenen Grundstück ist innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen. Nach Ablauf von zwei weiteren Jahren ist das Bauvorhaben fertig zu stellen.  
Die Käufer verpflichteten sich, den zu errichtenden Neubau für den eigenen Wohnbedarf und/ oder den ihrer Kinder/ Eltern zu nutzen und das errichtete Gebäude selbst zu beziehen bzw. beziehen zulassen.

Erfüllen die Käufer diese Bedingungen nicht, ist ein Betrag von 25 Prozent des Kaufpreises als Wertabschöpfung an die Gemeinde Petersberg nachzuzahlen. Das gleiche gilt, wenn die Käufer oder dessen Erben vor Ablauf von sechs Jahren nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Eigennutzung aufgeben oder das Eigentum weiter veräußern.

- b) Für den ordnungsgemäßen Erhalt der vorhandenen Grenzmarken bzw. -steine sind die Käufer verantwortlich; diese sind so zu sichern, dass sie nicht beschädigt und entfernt werden.
- c) Das Anlegen von Straßenböschungen auf dem Grundstück ist zu dulden, falls dies durch den Straßenbau notwendig wird. Eine Entschädigung wird hierfür nicht gezahlt. Der Anspruch auf Duldung von Böschungen kann abgewandt werden, wenn auf eigene Kosten die notwendigen Einfriedungs-, Stütz- oder Futtermauern in einer der Verkehrsbelastung der anliegenden Straße entsprechenden Stärke hergestellt und unterhalten werden.
- d) Die für das Bauvorhaben erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind von der Käuferseite einzuholen.
- e) Zufahrts-, Hof- und Außenanlagen des Grundstücks, welche vor dem Endausbau der Anliegerstraße fertig gestellt wurden und höhenmäßig der Anliegerstraße angeglichen werden müssen gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.
- f) [...]

## § 8 Veräußerungsverbot

Das Grundstück darf unbebaut nicht an Dritte weiterveräußert werden, ausgenommen durch besondere Umstände nach Genehmigung durch die Gemeinde Petersberg.

## § 9 Wiederkaufsrecht

Erfüllen die Käufer die in § 7 a) dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen nicht, so steht der Verkäuferin hinsichtlich des verkauften Grundstückes ein Wiederkaufsrecht gemäß den §§ 456 ff. BGB zu.

Die Verkäuferin ist danach berechtigt, die Rückübertragung des verkauften Grundstückes zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Erwerbspreis zuzüglich der von der Käuferseite geleisteten Beträge für die Erschließung (Straße, Abwasser, Wasser) sowie der Hausanschlusskosten auf sich ohne Zusatz von Zinsen oder sonstigen Aufwendungen zu verlangen. Für alle auf dem Grundstück befindlichen Früchte und Einrichtungen ist im Falle des Wiederkaufs ein Ersatz nicht zu leisten.

Die Kosten und Steuern, die durch den Wiederkauf entstehen, haben die Käufer zu tragen.

Zur Sicherung des Anspruches der Verkäuferin auf Rückübertragung des Grundstückes ist eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen, die hiermit von den Beteiligten **bewilligt** und **beantragt** wird.

Bei Einhaltung der Verpflichtung gemäß § 7 a) dieses Vertrages wird die Vormerkung im Falle der Eigennutzung der Käufer nach sechs Jahren ab Bezugsfertigkeit hinfällig. Die Verkäuferin ist in diesem Fall verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen.

## **§ 10 Rücktrittsrecht der Verkäuferin**

Die Verkäuferin kann von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar zurücktreten, sofern der Kaufpreis nicht bei Fälligkeit gezahlt wird und die Verkäuferin die Käufer an deren zuletzt bekannte Adresse vergeblich aufgefordert hat, innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Absendung des Schreibens den Kaufpreis zu zahlen.

Die Käufer sind nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Verkäuferin über ihre Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

## **§ 11 Kosten und Grunderwerbsteuer**

Alle mit diesem Vertrag und seiner Abwicklung verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Käufer.

Die Kosten der Bewilligung und der Eintragung der Löschung der von den Käufern nicht übernommenen Belastungen trägt die Verkäuferin.

## **§ 12 Genehmigung durch die kommunale Aufsichtsbehörde**

Die Vertreter der Gemeinde Petersberg weisen darauf hin, dass dieser Vertrag zu seiner Wirksamkeit keiner Genehmigung durch die kommunale Aufsichtsbehörde bedarf.

## **§ 13 Unbedenklichkeitsbescheinigung/ Hinweise**

Der Notar hat den Grundbuchinhalt festgestellt. Er weist die Beteiligten darauf hin, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts zur Grunderwerbsteuer und die sonstigen Voraussetzungen vorliegen.

## **III. Grundbchanträge**

Die Erschienenen erklärten sodann die

### **A u f l a s s u n g**

wie folgt:

Die Verkäuferin und die Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Ziffer I. dieses Vertrages bezeichneten Grundbesitz von der Verkäuferin auf die Käufer - zu je [...] Anteil - übergehen soll.

Die Verkäuferin **bewilligt**, Verkäuferin und Käufer **beantragen** den Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch.

**IV.  
Vollmachten**

[...]

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

MUSTER