

**Nummer** **des Urkundenverzeichnisses für 2024**



Verhandelt

zu am \*\*\*

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz in

erschien heute:

1. Herr /Frau  
geboren am  
geschäftsansässig in 64546 Mörfelden-Walldorf, Nordendstraße 44

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter/in ohne Vertretungsvollmacht vorbehaltlich der Genehmigungserklärung, die mit ihrem Eingang beim Notar allen Vertragsparteien gegenüber wirksam wird und ohne Eigenhaftung, für die

**Hessische Landgesellschaft mbH,**  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
Wilhelmshöher Allee 157 – 159, 34121 Kassel  
eingetragen beim Amtsgericht Kassel unter HRB 2632

- nachstehend „**HLG**“ genannt -

sowie für die

**Gemeinde Glashütten**  
Schloßborner Weg 2 - 61479 Glashütten

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt -

2. Herr .....,  
geboren am \*\*\*  
wohnhaft in .....

3. Frau .....,  
geboren am \*\*\*  
wohnhaft in .....

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

### **Legitimation**

Der Erschienene zu 1. ist deutscher Staatsangehöriger und von Person bekannt.

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 \_\_\_\_\_.

Der/Die Erschienene zu 3. 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 und in Bezug genomme Urkunden mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung allen Vertragsbeteiligten zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notariat auseinander zu setzen.

Nunmehr erklärten die Erschienenen folgenden

**Grundstückskaufvertrag  
mit Auflassung**

**§ 1 Grundbuchstand, Verkaufserklärung**

**1.**

Die HLG ist Eigentümerin des beim Amtsgericht Königstein im Taunus im Grundbuch von **Schloßborn** Blatt **2638**, Gemarkung **Schloßborn**, verzeichneten Grundbesitzes

lfd. Nr. \_\_\_\_\_,  
Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_,  
Kulturart und Lage \_\_\_\_\_,  
Größe in m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

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 „Am Silberbach“ (Bekanntmachung des Inkrafttretens am 12.02.2022).

**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:

\_\_\_\_\_

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 **je ½ Miteigentumsanteil/Alleineigentum** den unter Ziffer 1. bezeichneten durch Umlegung neu gebildeten Grundbesitz - im nachfolgenden „**Kaufgegenstand**“ -genannt.

**§ 2 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit**

**1.**

Der Kaufpreis beträgt ..... €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt

..... €

(in Worten: ..... und ... /100 Euro).

Die von dem Käufer bereits entrichtete Zuschlags- und Bearbeitungsgebühr in Höhe von 500,00 € wird mit dem Kaufpreis verrechnet, somit sind von dem Käufer noch ..... € (in Worten: ..... und ...../100 Euro) zu zahlen.

## 2.

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

Voraussetzung dafür ist der Versand eines Fälligkeitsschreibens des Notars an den Käufer, mit Durchschrift an die HLG. Mit dem Fälligkeitsschreiben bestätigt der Notar gegenüber dem Käufer, dass

- a) dem Notar alle Genehmigungen und Erklärungen, die zur vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den Käufer erforderlich sind – mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – vorliegen,
- b) 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. (Anmerkung: Ist nur notwendig, wenn Eigentumsvormerkung eingetragen werden soll. Siehe § 8 KV)

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. F1-VV-00601-.....** 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 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz sowie eine Bearbeitungspauschale gem. § 288 Abs. 5 BGB von **40,00 €** zu zahlen. (Hinweis: Bei Verbrauchern entfällt die Bearbeitungspauschale.)

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 5 Prozentpunkten 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 %punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz 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 (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 Einwurfschreiben 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 vergeben.

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

#### **1.**

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft ihn wie er liegt und steht. Der Käufer hat sich vor Vertragsabschluss hinreichend über das Baugebiet, die Ausführungsplanungen der Erschließung, den Bebauungsplan „Am Silberbach“ (Bekanntmachung 12.02.2022) sowie das Energiekonzept 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.

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.**

Dem Käufer ist bekannt, dass das Wohnbaugebiet „Am Silberbach“ vormals gärtnerisch genutzt wurde und teilweise mit Gartenhütten bebaut war. Im Rahmen der Freilegung des Geländes wurden die Gartenhütten und Zaunanlagen zurückgebaut. Trotz sorgfältiger Rückbaumaßnahmen haftet die HLG jedoch nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Überresten der vormaligen Nutzungen wie beispielsweise Mauerresten, Fundamenten, Brunnen o.ä. und auch nicht für eine ausreichende Verdichtung des Untergrunds.

Weiterhin ist dem Käufer bekannt, dass sich ehemalige Wegeparzellen im und am Rande des Baugebietes befanden, welche jetzt teilweise in den Bereich der Baugrundstücke fallen. Die ehemalige Lage der Wegparzellen ist aus dem Grundstückskataster, welches im Bebauungsplan hinterlegt ist, ersichtlich. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesen Bereichen eine höhere Verdichtung vorliegt und noch mit Materialien aus dem Wegebau zu rechnen ist. Der Käufer stellt die HLG von jeglicher Haftung frei und wird erforderlichenfalls auf eigene Rechnung entsprechende Vorkehrungen für sein Bauvorhaben treffen. Ein Entschädigungsanspruch gegenüber der HLG besteht nicht.

Das Baugebiet wurde zu einem Großteil vorab großflächig gerodet. Es ist trotz großer Sorgfalt nicht auszuschließen, dass sich vereinzelt noch alte Wurzelstöcke innerhalb der Baugrundstücke befinden, die vom Käufer auf eigene Kosten zu beseitigen sind. Der Käufer stellt die HLG von diesbezüglichen Entschädigungsansprüchen frei.

Die teilweise sich auf den Baugrundstücken noch befindlichen Bäume und Gehölze sollen möglichst erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, hat der Käufer die Rodung dieser Bäume und Gehölze unter Beachtung der Rodungszeiten auf eigene Kosten durchzuführen.

Dem Käufer ist weiterhin bekannt, dass im Rahmen der Erschließung in Teilbereichen des Baugebietes Schichten- bzw. Sickerwasser angetroffen und temporär Gräben zur Wasserhaltung auf den Baugrundstücken angelegt und wieder verfüllt wurden. Ein Kontakt der in den Boden einbindenden Bauwerksteile mit Schicht- bzw. Sickerwasser ist daher nicht auszuschließen. Zur Ermittlung der Tragfähigkeit bzw. Bauwerksabdichtung, wie zum Beispiel durch eine sogenannte „weiße Wanne“, empfiehlt die HLG daher frühzeitig ein Baugrundgutachten für den Hausbau erstellen zu lassen.

#### 4.

Die HLG versichert, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere Altlasten, des Kaufgegenstands ebenso wenig bekannt sind, wie Lasten des Grundstücks, die nicht im Grundbuch vermerkt sind. Der HLG sind keine Baulasten bekannt.

#### 5.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich westlich des Baugebietes „Am Silberbach“ eine Sportanlage der Gemeinde Glashütten befindet, welche auch an Sonn- und Feiertagen genutzt wird und es dabei zu Geräuschimmissionen kommen kann. Die diesbezüglich im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte im Baugebiet eingehalten werden und die Immissionen somit zulässig sind.

## § 6 Erschließung

### 1.

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

#### 1.1. Abwasser

- a) Regen- und Schmutzwasserkanal, inkl. Nebenanlagen (Pumpwerk, Rigole)
- b) Anschlussleitungen an den Regenwasser- und den Schmutzwasserkanal, bis ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze, ohne jegliches Zubehör.

#### 1.2. Wasser

- c) Wasserversorgungsleitungen in der Straße, ohne Hausanschlussleitung auf dem Kaufgegenstand.

#### 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 Regen- und Schmutzwasser sind in dem Kaufpreis **nicht** enthalten. Diese müssen auf der Grundlage der tatsächlich entstehenden Baukosten von den Käufern getragen werden. Der Anschluss des Grundbesitzes an die Wasserversorgung, muss gesondert bei der Gemeinde Glashütten beantragt und die Kosten 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.

Ein Glasfaserkabel wurde bis ca. 1 m hinter Grundstückskante auf den Kaufgegenstand durch die Deutsche Telekom vorverlegt. Dieser Anschluss ist durch den Käufer zu dulden und bei der späteren Anbindung an das Haus zu beachten.

**3.**

Die HLG weist darauf hin, dass eine Entwässerung nicht überall im Freispiegelgefälle möglich ist. Eine Entwässerung des Kellers ist voraussichtlich nur mit Hebeanlage möglich. Gerade bei den talseitig der Straße liegenden Grundstücken kann es durch die Tiefenlage der Grundstücke je nach Bebauung dazu führen, dass eine Hebeanlage für die Entwässerung (auch für das Regenwasser) notwendig wird.

Dem Käufer ist bekannt, dass gemäß Bebauungsplan im Wohnbaugebiet „Am Silberbach“ Zisternen mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Nutzvolumen zu bauen sind. Weiterhin besteht ein Verbot von Metalleindeckungen und Kupferrinnen, der Käufer wird dies bei seinem Bauvorhaben beachten.

**4.**

Gemäß Bebauungsplan ist vor Besiedlung des Baugebietes eine Erweiterung des Trinkwasser-Hochbehälters im Ortsteil Schloßborn erforderlich. Ein entsprechender Auftrag wurde hierzu von der Gemeinde Glashütten bereits erteilt und mit den Arbeiten begonnen. Dem Käufer ist bekannt, dass die Nutzung der Gebäude voraussichtlich erst nach der Inbetriebnahme des erweiterten Trinkwasser-Hochbehälters zulässig ist. Die HLG und die Gemeinde haften nicht für evtl. Verzögerungen, die bei dem Bau des Hochbehälters entstehen können und übernehmen keine Gewähr für einen konkreten Fertigstellungstermin.

**5.**

Auf einem Teil der Baugrundstücke befand sich eine Freileitung mit Strommasten. Diese wurde zwischenzeitlich von dem Stromnetzbetreiber Syna zurückgebaut.

**6.**

Auf dem Flurstücke Nr. 212 wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine provisorische Baustraße errichtet. Diese soll auch noch für den Hochbau genutzt werden. Ein Rückbau wird voraussichtlich erst im Rahmen des Straßenendausbaus erfolgen. Bis dahin ist in diesem Bereich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

**7.**

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.

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

**8.**

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.



**9.**

Der Käufer ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Tiefbordsteine, 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 Gemeinde zu ersetzen.

**10.**

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.

**11.**

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.

**12.**

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.

**13.**

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.

**14.**

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

**15.**

Dem Käufer ist bekannt, dass gemäß Bebauungsplan „Am Silberbach“ (Bekanntmachung 12.02.2022) entlang der südlichen Grenze des Wohnbaugebietes ein 3 m breiter Heckenstreifen auf allen Baugrundstücken, somit auch dem Kaufgegenstand, anzulegen ist. Der Käufer verpflichtet sich diese Anpflanzung vorzunehmen und bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. *(Anmerkung: Betrifft nur Baugrundstücke mit Heckenanpflanzungen! Wenn gemäß Bebauungsplan keine Heckenpflanzung vorgesehen, kann die Ziffer 15 entfallen.)*

**16.**

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

**17.**

Auf den Flurstücken Nr. 248 und 251 wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten an der Grundstücksgrenze jeweils ein Sinkkasten verbaut und an die Regenwasseranschlussleitung angeschlossen. Diese Sinkkästen dienen dazu, dass das teilweise anfallende Oberflächenwasser nicht ungehindert auf die Straße läuft. Der Sinkkasten ist im Rahmen der Herstellung der Grundstücksentwässerung vom Käufer auf eigene Kosten zurück zu bauen. *(Anmerkung: Betrifft nur Baugrundstücke 248 und 251! Bei anderen Grundstücken, kann die Ziffer 17 entfallen.)*

## **§ 7 Bauverpflichtung/Energiekonzept/Nachzahlungsverpflichtung Teilungs- und Veräußerungsverbot/Residenzpflicht**

### **1. Bebauungsverpflichtung**

Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand innerhalb von **3 (drei) Jahren** ab Übergabe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Wohnhaus zu bebauen, das den **Plus-Energie-Standard** einhält, 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.

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

### **2. Einhaltung Energiekonzept / Plus-Energie-Standard mit Nachzahlungsverpflichtung**

#### a)

Die Gemeindevertretung Glashütten hat am 03.09.2021 beschlossen, dass das Neubaugebiet „Am Silberbach“ im Plus-Energie-Standard umgesetzt werden soll. Plus-Energie-Standard bedeutet, dass im Baugebiet „Am Silberbach“ bilanziell mehr Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugt als Energie verbraucht wird. Die Wahl der Energieerzeugung wird dabei den Käufern der Grundstücke im Rahmen der im Energiekonzept der Firma „energielenker projects GmbH“ aufgeführten Varianten, soweit sie zum Erreichen des Plus-Energie-Standards geeignet sind, freigestellt.

Die **Zusammenfassung des Energiekonzeptes** ist als **Anlage 2** der Urkunde vom 18.03.2024 UVZ-Nr. 90/2024 des Notars Boris Jatho in Steinbach (Taunus) beigefügt. Diese Urkunde - nachstehend „Bezugsurkunde“ genannt- lag bei der heutigen Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor. Eine beglaubigte Abschrift wurde den Parteien vor Beginn der Beurkundung ausgehändigt. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Urkunde bekannt ist, und sie auf das Vorlesen und das Beifügen zu dieser Niederschrift verzichten. Auf die Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13a BeurkG verwiesen. Die Bedeutung und die Wirkung der Verweisung wurden durch den Notar erläutert.

Die Gemeinde Glashütten hat sich dafür entschieden, kein zentrales Nahwärmenetz aufzubauen, so dass die Bauherren / Käufer eine dezentrale Lösung des Energiekonzeptes auswählen können. Auch eine vom Energiekonzept abweichende Lösung ist zulässig, wenn vom Käufer gegenüber der Gemeinde durch einen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) anerkannten zertifizierten Energieberater ein Nachweis über die Einhaltung des Plus-Energie-Standards des Gebäudes geführt wird.

b)

Auf dem Kaufgegenstand ist innerhalb der in § 7 Ziffer 1 genannten Frist ein Wohnhaus, das den Plus-Energie-Standard gemäß dem Energiekonzept einhält, zu errichten. Die Einhaltung des Plus-Energie-Standards ist durch einen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. der Deutschen Energieagentur (dena) zertifizierten Energieberater, der als Experte für effiziente Wohngebäude registriert ist ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)) mit der Fertigstellungsanzeige gemäß § 7 Ziffer 1 der Gemeinde Glashütten auf dem als **Anlage 3** der Bezugsurkunde beigefügten **Musterformular** nachzuweisen. Auf die Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13a BeurkG verwiesen. Die Bedeutung und die Wirkung der Verweisung wurden durch den Notar erläutert.

Sollte das vom Käufer auf dem Kaufgegenstand errichtete Wohnhaus nicht dem vorgenannten Plus-Energie-Standard entsprechen, ist der Käufer zu einer Nachzahlung von 77,00 €/m<sup>2</sup> an die Gemeinde Glashütten verpflichtet.

### c) Sicherung der Nachzahlung

Der Käufer erkennt an, für den Fall der Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung seiner Bauverpflichtung im Plus-Energie-Standard, der Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von ..... € (in Worten: ..... und 0/100 Euro) zu schulden. (*Hinweis: Vertragsstrafe = 77,00 €/m<sup>2</sup> x Grundstücksgröße.*) Die Gemeinde ist berechtigt, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen. Die Vertragsstrafe wird zwei (2) Wochen nach Ablauf der Frist gemäß § 7 Abs. 1 (3 Jahre nach Übergabe) fällig. Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist die schriftliche Anforderung der Vertragsstrafe durch die Gemeinde.

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der vorstehenden Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Gemeinde eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, wenn (1) die Gemeinde dem Notar mitgeteilt hat, dass die Bauverpflichtung im Plus-Energie-Standard gemäß § 7 Abs. 2 b) nicht oder nicht fristgerecht erfüllt ist und (2) seit der Kaufpreiszahlung ein Zeitraum von drei (3) Jahren und zwei (2) Wochen vergangen ist.

### 3. Teilungs- und Veräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, den Grundbesitz innerhalb von acht Jahren ab heutiger Beurkundung weder im Gesamten noch in Teilen ohne Zustimmung der HLG zu veräußern oder weiter an Dritte zu übertragen.

Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Objektes auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Bestellung eines Erbbaurechts, Nießbrauchsrechte, etc. sowie die Einräumung mehrheitlicher Beteiligungen an Eigentümergesellschaften. In begründeten Ausnahme-/Einzelfällen können hier seitens der HLG mit Zustimmung der zuständigen Kommune Abweichungen zugelassen werden. Die Gründe sind gegenüber der HLG durch geeignete Nachweise darzulegen.

### 4. Residenzpflicht

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, dass zu errichtende Wohnhaus oder eine der vorgesehenen Wohnungen in dem zu errichtenden Wohnhaus selbst zu beziehen, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen und diesen acht Jahre ohne zeitliche Unterbrechung (ab Bezugsfertigkeit) zu unterhalten. Sollte es dem Käufer aus schwerwiegenden persönlichen Gründen (beispielsweise gesundheitlichen oder beruflichen Gründen) nicht mehr möglich sein, seinen Hauptwohnsitz im Vertragsgegenstand zu unterhalten, sind die Gründe gegenüber der Verkäuferin durch geeignete Nachweise darzulegen. In begründeten Ausnahme-/Einzelfällen können hier seitens der Verkäuferin mit Zustimmung der Gemeinde Glashütten Abweichungen

zugelassen werden. Die Wohnung des Käufers muss mindestens ein Vollgeschoss im Sinne der zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses geltenden Hessischen Bauordnung umfassen. Mit Bezug des Wohnhauses verpflichtet sich der Käufer, eine Meldebescheinigung der Verkäuferin vorzulegen.

## 5. Wiederkauf

Für den Fall, dass der Käufer gegen eine oder mehrere der vorstehenden Regelungen in § 7 Ziffer 1, 3 und 4 verstößt und die HLG dem Käufer erfolglos eine angemessene Nachfrist zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gesetzt hat, 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 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 HLG 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 HLG ist berechtigt und verpflichtet, zugunsten des Käufers zu leistenden 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 ihrer 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.

## 6. Alternativen zur Rückübertragung und Rückauflassung bei einem Verstoß gegen das Teilungs- und Veräußerungsverbot und die Residenzpflicht

a)

Im Falle des Verkaufs des Kaufgegenstands oder Teilen hieraus innerhalb von der vorstehend in § 7 genannten Fristen, 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.

Die Nachzahlung beträgt jedoch in jedem Falle mindestens 30,00 EUR je m<sup>2</sup>.

b)

Im Falle des Verstoßes gegen die Residenzpflicht **sowie bei falschen oder fehlerhaften Angaben im Grundstücksvergabeverfahren** kann die Verkäuferin die Zahlung des Differenzbetrages zwischen Bodenrichtwert des Grundbesitzes zum Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes und dem beurkundeten, regulären Kaufpreis verlangen, mindestens jedoch 30,00 EUR je m<sup>2</sup>.

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 Auflassung im Sinne von § 7 Ziffer 5 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 Glashütten 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. *(Anmerkung: Alternativ ist auch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung möglich. Siehe § 2 Ziffer 2 b)*

## **§ 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 -, auf dem Kaufgegenstand 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.

Der die Grundschuld beurkundende Notar wird angewiesen, die Eintragung der Grundschuld erst zu beantragen, wenn der Kaufgegenstand im Grundbuch als eigenständiges und selbstständig belastbares Grundstück gebildet ist.

#### 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 Sicherheitsabrede 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 -. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Kosten, die durch die eventuelle Löschung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen sowie gegebenenfalls infolge Vertretung einer Vertragspartei entstehen; diese hat die HLG bzw. die vertretene Partei zu tragen.

### § 13 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;
- evtl. gesetzliche Vorkaufsrechte. *Die Vertragsparteien baten den Notar nach Hinweis auf das Datenschutzgesetz, der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde zur Beschleunigung der Vertragsabwicklung sogleich eine Kopie der Urkunde zu übersenden;*
- 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.
- Die Wirkungen und Folgen der Zwangsvollstreckungsunterwerfung.

## § 18 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 Fotokopie der heutigen Verhandlung zwecks Einholung der erforderlichen Genehmigungserklärung - ohne Fertigung eines Entwurfes für die HLG - erteilt und an folgende Adresse (Hessische Landgesellschaft mbH, Nordendstraße 44, 64546 Mörfleden-Walldorf) übersandt werden, jedoch nur per E-Mail an: christian.grummet@hlg.org und silberbach@hlg.org.

Nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungserklärung der Vertretenen erhält die HLG eine Fotokopie nebst Genehmigungserklärung, jedoch nur per E-Mail an: [christan.grummet@hlg.org](mailto:christan.grummet@hlg.org) und [silberbach@hlg.org](mailto:silberbach@hlg.org).

*Die Gemeinde Glashütten erhält nach Vorliegen der Genehmigungserklärung eine beglaubigte Fotokopie der heutigen Verhandlung.*

#### **§ 19 Gemeindliches Vorkaufsrecht**

Die heute hier vertretene Gemeinde Glashütten verzichtet hiermit auf die Ausübung eines ihr bezüglich des vorliegenden Kaufvertrags nach dem BauGB oder aus anderen Gesetzen zustehenden Vorkaufsrechts.

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