

Urkundenverzeichnis Nr. XXXX/20XX

V e r h a n d e l t

zu Frankfurt am Main, am _____

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

[...]

im Bezirk des Oberlandesgerichts zu Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz zu Frankfurt am Main,

erschieden heute:

1. _____, geb. am _____, wohnhaft _____
ausgewiesen durch: _____

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Mitglieder des Gemeindevorstandes für

die **Gemeinde Wehrheim**, Dorfborngasse 1, 61273 Wehrheim

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

2. Herr **Adem Saracoglu**, geboren am 30.03.1971, geschäftsansässig Hergenahnring 115, 61250 Usingen, ausgewiesen durch: _____

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer, was der Notar aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.H. zu **HRB 11999 / HRB 13714** hiermit bescheinigt, für

die **Tanus Hausbau GmbH / Biskeys Real Estate GmbH** mit Sitz in Usingen, eingetragen im Handelsregister des AG Bad Homburg v.d.H. unter **HRB 11999 / HRB 13714**, Geschäftsanschrift: Hergenahnring 115, 61250 Usingen

- nachstehend „**Käufer**“ genannt -

/..
/..

Die Erschienenen sind damit einverstanden, dass der Notar Kopien der vorgelegten Ausweisdokumente zu seiner Handakte nimmt.

Der Notar fragt nach einer Vorbefassung i. S. von § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass alle von ihnen angegebenen Daten in einer Datenbank gespeichert und für die Kommunikation mit den Beteiligten oder in ihrem Auftrag genutzt werden. Dies gilt auch für Daten, die während des Beurkundungsverfahrens mitgeteilt werden. Die Beteiligten sind damit einverstanden. Die Beteiligten waren zudem mit der Kommunikation und dem Versand von Entwürfen, Urkunden und Mitteilungen per unverschlüsselter E-Mail einverstanden. Die Beteiligten sind auch mit der zukünftigen Korrespondenz per unverschlüsselten E-Mails einverstanden; dieses Einverständnis kann jederzeit schriftlich oder per E-Mail widerrufen werden

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz. Die Erschienenen erklärten jeweils, dass Verkäufer und Käufer jeweils auf eigene Rechnung handeln.

Soweit in dieser Urkunde die Begriffe „Notar“ oder „amtierende Notar“ verwendet werden, umfasst dies neben dem beurkundenden Notar auch einen Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung zusammengeschlossen hat, sowie deren amtlich bestellte Vertreter oder Amtsnachfolger. Hinweise und Belehrungen im Rahmen der heutigen Beurkundung erfolgen ausschließlich durch den beurkundenden Notar.

Die Erschienenen erklären übereinstimmend, dass es sich bei dieser Urkunde nicht um einen Verbrauchervertrag im Sinne des § 17 Abs. 2a BeurkG handelt. Die Beteiligten versichern jeweils, nicht in gewerblicher Eigenschaft zu handeln.

Die Erschienenen erklärten mit der Bitte um Beurkundung nachstehenden

**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG
MIT AUFLASSUNG**

zu notariellem Protokoll:

§ 1

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch Wehrheim beim Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe, **Blatt 5118**, eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 2: Flur 61, Flurstück 148, Wohnbaufläche, Größe 2.914 m²

Der Verkäufer verkauft und überträgt hiermit, unter gleichzeitiger Versicherung der Richtigkeit der vorstehenden Angaben, das oben näher bezeichnete Grundstück (nachstehend auch „**Kaufgegenstand**“ genannt) an den Käufer zu Alleineigentum.

Die Veräußerung des Kaufgegenstandes, bei dem es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, erstreckt sich auf das Grundeigentum mit dem vorhandenen Zubehör im gegenwärtigen Umfang wie es liegt, steht und besichtigt wurde.

§ 2

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt

EUR 1.283.000,00

(in Worten: eine Million zweihundertdreiundachtzigtausend Euro).

Aufgrund der Ablösevereinbarung in § 2a dieses Vertrages schuldet der Käufer außerdem

EUR 156.802,00

(in Worten: einhundertsechsfünzigtausendachthundertzwei Euro).

Beide Beträge zusammen (EUR 1.439.802,00) werden im Weiteren als „Kaufpreis“ bezeichnet und sind nach den nachfolgenden Regelungen gleichzeitig zur Zahlung fällig.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Mitteilung des Notars beim Käufer, dass die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

- Eintragung der Auflassungsvormerkung,
- Vorlage der Löschungs- bzw. Freigabeunterlagen beim Notar bezüglich nicht übernommener Rechte, die der Eigentumsvormerkung im Rang vorgehen, auflagenfrei oder so, dass die von den Gläubigern angegebenen Forderungen aus dem Kaufpreis befriedigt werden können,
- Vorlage der zur Wirksamkeit oder zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen oder Erklärungen - mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes - in grundbuchmäßiger Form.

Etwa offene oder nicht frei verfügbare Kaufpreisteile sind ab Fälligkeit mit 5%-Punkten p.a. über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Der Basiszinssatz beträgt derzeit -0,88% p.a. Die Zinsen sind monatlich nachträglich fällig. Es bleibt der Vorbehalt für den Verkäufer, einen weiteren Verzugsschaden geltend zu machen.

Von dem Kaufpreis sind die den in Abteilung III eingetragenen Belastungen zu Grunde liegenden Forderungen gemäß von den eingetragenen Gläubigern noch zu erteilender Treuhandaufträge abzulösen. Der Restkaufpreis ist auf ein dem Käufer noch mitzuteilendes Konto des Verkäufers zu zahlen.

Der Notar wird hiermit angewiesen und ermächtigt den Kaufparteien die Kaufpreisfälligkeit mitzuteilen. Der Notar weist in diesem Zusammenhang den Käufer darauf hin,

/..
/..

dass eine Kaufpreiszahlung vor Sicherstellung der Lastenfreiheit und Eintragung der Auflassungsvormerkung mit erheblichen Risiken verbunden ist. Nach Mitteilung des Notars über die Kaufpreisfälligkeit sind diese Zahlungsvoraussetzungen gegeben.

§ 2a

Die Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet Wehrheim West wird durch den Verkäufer durchgeführt.

Zur Ablösung der beitragsfähigen Erschließungskosten nach §§ 123 ff. BauGB und zur Ablösung aller gemeindlichen Beiträge für die Ver- und Entsorgung (Wasser und Kanal) schließend die Kaufvertragsparteien folgende Ablösungsvereinbarung, die an Stelle der Beitragsveranlagung tritt:

Die Kosten für die Erschließung und die gemeindlichen Beiträge für die Ver- und Entsorgung (Wasser und Kanal) werden vom Käufer neben dem Grundstückskaufpreis geschuldet. Diese Kosten liegen bei:

EUR 53,81/m²

Es ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 2.914 m² ein zu entrichtender Betrag von

EUR 156.802,00

Mit Zahlung der obengenannten Beträge gelten die Beiträge für Straße, Wasser und Kanal als endgültig abgelöst.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt, für den Kaufgegenstand ist hier eine Anschlussmöglichkeit für Wasser/Kanal vorhanden. Alle Kosten von den Anschlüssen in das Gebäude (sog. Hausanschlusskosten) sind nicht in den oben aufgeführten Beiträgen enthalten und werden vom Käufer direkt getragen.

§ 3

Der Kaufgegenstand ist derzeit wie folgt belastet:

Abteilung II: l a s t e n f r e i

Abteilung III: l a s t e n f r e i

Nicht wertmindernde Belastungen in Abteilung II bleiben bestehen und werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Ansonsten soll der Kaufgegenstand lastenfrei auf den Käufer übergehen, ausgenommen solche Belastungen, bei denen der Käufer selbst mitgewirkt hat. Die Löschung der nicht übernommenen Belastungen wird hiermit beantragt. Der Notar wird beauftragt, ggfs. erforderlichen Löschungsbewilligungen einzuholen.

§ 4

Eine besondere Beschaffenheit sowie ein bestimmtes Flächenmaß bzw. eine bestimmte Grundstücksgröße des Kaufgegenstandes und die Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes für Zwecke des Käufers ist nicht vereinbart.

Der Kaufgegenstand wird in dem Zustand verkauft und übergeben, in dem er sich zurzeit befindet. Die Beseitigung von Mängeln, die bis zur Besitzübergabe auftreten und über eine gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, ist Sache des Verkäufers.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand ausführlich besichtigt und den derzeitigen Zustand festgestellt. Der Käufer hatte Gelegenheit, den Kaufgegenstand selbst und unter Hinzuziehung von Fachleuten zu besichtigen. Er hat den Kaufgegenstand in allen Einzelheiten zuletzt am _____ besichtigt. Er hatte außerdem Gelegenheit die Bauakten und das Grundbuch einzusehen und selbst oder durch von ihm hinzugezogene Fachleute alle für seine Kaufentscheidung relevanten Fragen zu stellen.

/..
/..

Der Kaufgegenstand ist ein unbebautes Grundstück.

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel am Kaufgegenstand positiv bekannt sind. Der Verkäufer versichert weiter, dass ihm insbesondere keine Altlasten oder andere schädliche Bodenveränderungen des Kaufgegenstandes (d.h. Grundstück und Gebäude) oder ein entsprechender Verdacht positiv bekannt sind.

Die Rechte des Käufers wegen eines Sach- oder Rechtsmangels des Kaufgegenstandes sind somit ausgeschlossen. Von dem vorstehenden Gewährleistungs- und Haftungsausschluss ausgenommen sind allerdings (i) Ansprüche, die auf einem arglistigen oder vorsätzlichen Verhalten des Verkäufers beruhen, sowie (iii) Ansprüche auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder die eines Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Notar belehrt darüber, dass es sich hierbei um einen sehr weitgehenden Gewährleistungs- und Haftungsausschluss handelt und damit dem Käufer keinerlei Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, insbesondere keine wegen irgendwelcher Mängel, zustehen, es sei denn es liegt eine der in dieser Urkunde vereinbarten Ausnahmen vor.

Der Verkäufer erklärt, dass der Kaufgegenstand mit einer Baulast vom 08.09.2016 belastet ist; eine Kopie eines Auszugs aus dem Baulastenverzeichnis ist dieser Urkunde zu Informationszwecken als **Anlage 1** beigelegt. Weitere Baulasten bestehen nach Kenntnis des Verkäufers nicht. Der Verkäufer versichert, dass nach seiner Kenntnis keine unerledigten behördlichen Auflagen bestehen und dass nach seiner Kenntnis sämtliche genehmigungspflichtige Maßnahmen im Gebäude baurechtlich genehmigt und abgenommen sind.

Etwaige Baulasten werden somit vom Käufer übernommen. Der Käufer hatte die Möglichkeit, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen und die Eintragung von Baulasten vor Beurkundung zu klären.

Für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von Rechten Dritter wird gehaftet, nicht aber für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten; der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er als späterer Eigentümer gegenüber dem Erschließungsträger auf jeden Fall zahlungsverpflichtet ist, auch für Arbeiten, die bereits in der Vergangenheit durchgeführt, heute jedoch noch nicht abgerechnet sind. Der Verkäufer sichert zu, dass alle Erschließungskosten und öffentliche Lasten, soweit sie bisher bescheidsmäßig festgesetzt worden sind, von ihm gezahlt sind und dass Rückstände aus öffentlichen Abgaben und nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Anliegerbeiträge auslösende Maßnahmen der Stadt/Gemeinde nicht bestehen. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Beiträge, Kosten und sonstige Abgaben erst nach dem Übergabetag entstehen oder abgerechnet werden sollten.

Der Verkäufer verpflichtet sich, vom heutigen Tag an irgendwelche wesentlichen Veränderungen am Kaufgegenstand nicht mehr vorzunehmen, wenn der Käufer nicht ausdrücklich zustimmt, und Verträge in Bezug auf den Kaufgegenstand ohne Zustimmung des Käufers nicht mehr zu schließen. Dies gilt nicht für laufende Reparaturen, die bis zum Übergabetag durchgeführt werden.

§ 5

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt am Tag, der auf die Zahlung des Gesamtkaufpreises folgt (Besitzübergabe / Übergabetag).

Der Abrechnungstichtag unter den Vertragsparteien ist der Übergabetag. Von diesem Tage an gehen neben dem Besitz auch sämtliche Nutzungen und Lasten, insbesondere Steuern und öffentliche Abgaben, auf den Käufer über. Die Nutzungen und die Lasten, einschließlich der Betriebskosten, sind im Verhältnis der Parteien untereinander auf den Übergabetag abzugrenzen und auszugleichen. Der Verkäufer und der Käufer sind einander hinsichtlich etwaiger überschießender Beträge zur Freistellung bzw. Erstattung verpflichtet.

Der Kaufgegenstand ist derzeit nicht vermietet oder verpachtet.

§ 6

Der Verkäufer verpflichtet sich schon vor Umschreibung des Eigentums an dem Kaufgegenstand auf den Käufer und vor Leistung der dem Käufer obliegenden Zahlungen den Kaufgegenstand im Interesse des Käufers auf dessen Kosten zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises zu belasten. Daher bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer unter Beachtung der nachstehenden Regelungen, eine Grundschuld in beliebiger Höhe zu beurkunden und den Grundbesitz der sofortigen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen. Eine persönliche Schuldhaftung übernimmt der Verkäufer nicht.

In die Grundschuldbestellungsurkunde sind folgende Regelungen aufzunehmen:

- a) Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.
- b) Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß vorstehend a) zu leisten auf das in der Kaufvertragsurkunde angegebene Konto des Verkäufers.
- c) Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
- d) Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in

jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

- e) Sämtliche Anträge auf Eintragung der Grundschuld können nur durch den amtierenden Notar, dessen amtlich bestellte Vertreter oder Amtsnachfolger gestellt werden.
- f) Sämtliche zu der Grundschuldbestellung erforderlichen Genehmigungen werden wirksam mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem vollzugsbeauftragten Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar, deren Vertretern im Amt oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

§ 7

Die Beteiligten erteilen hiermit

**[NOTARIATSMITARBEITER]
alle geschäftsansässig [...]**

übertragungsfähige Einzelvollmacht und über den Tod hinaus und unter Ausschluss jeglicher persönlichen Haftung, auch wenn sie auf Weisung des amtierenden Notars handeln, alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen Erklärungen und Anträge jeglicher Art abzugeben und den Kaufvertrag gegebenenfalls zu ergänzen und zu berichtigen, insbesondere sämtliche Erklärungen abzugeben, die zur Löschung von Rechten in Abt. II und III notwendig sind.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Diese Vollmacht erstreckt sich nur auf Protokollierung im Notariat des amtierenden Notars. Diese Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums.

§ 8

Die Beteiligten erklärten die **Auflassung** wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 des Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstandes von dem Verkäufer auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht und bewilligen und beantragen die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums im Grundbuch für den Käufer.

Sie bewilligen und beantragen die Löschung der Vormerkung bei Umschreibung des Eigentums, sofern bis dahin keine anderen als die vom Käufer bewilligten Eintragungsanträge beim Grundbuchamt eingegangen sind.

Dem Verkäufer steht ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder Teilen davon mehr als 4 Wochen in Verzug gerät. Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung mit öffentlicher Unterschriftsbeglaubigung gegenüber dem amtierenden Notar auszuüben wobei der Notar verpflichtet ist, die Rücktrittserklärung an die letztbekannte Adresse des Käufers weiterzuleiten. Eingang beim Notar gilt als Eingang beim Käufer. Unter Verzicht auf ein eventuelles eigenes Antragsrecht weisen die Beteiligten den amtierenden Notar unwiderruflich an, aufgrund der nachstehenden Bewilligung die Auflassungsvormerkung im Grundbuch löschen zu lassen, sofern der Verkäufer den Rücktritt vom Kaufvertrag wegen mangelnder Zahlung erklärt hat und der Käufer vorab eine Frist zur Stellungnahme von 14 Tagen erhalten hat, in der er den Nachweis zu erbringen hat, dass die Zahlung des vollständigen Kaufpreises erfolgt ist. Im Übrigen hat der Notar sicherzustellen, dass die Rückzahlung eventuell gezahlter Kaufpreisteile vor Löschung der Auflassungsvormerkung sichergestellt ist. Die Erschienenen bewilligen und beantragen die Löschung der für den Käufer im Grundbuch eingetragenen Vormerkung, wobei der Notar angewiesen wird, die vorgenannten Voraussetzungen zu prüfen, was allein dem Notar obliegt. Das Grundbuchamt hat die Bedingungen nicht zu prüfen. Im Übrigen wiederholen die

/..
/..

Erschienenen die Vollmacht für die Notariatsangestellten, sämtliche für die Löschung notwendigen Erklärungen abzugeben.

Der Notar wird angewiesen bis zur Zahlung des gesamten Kaufpreises keine beglaubigten Abschriften oder Ausfertigungen dieses Vertrages zu erteilen, die die Auflöserklärung enthalten. Der Verkäufer wird dem Notar über den Erhalt des Kaufpreises unverzüglich eine schriftliche Bestätigung zukommen lassen.

§ 9

Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, unbeschadet der Bestimmungen des § 311 b BGB. Das gleiche gilt für eine Änderung dieser Vereinbarung.

Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung, die Grunderwerbsteuer sowie die erforderlichen behördlichen Genehmigungen trägt der Käufer, ausgenommen hiervon sind jedoch die Kosten der Lastenfreimachung, diese trägt der Verkäufer.

Genehmigungserklärungen aller Art zu diesem Vertrag werden allen Beteiligten gegenüber auch durch ihren Eingang beim Notar wirksam.

Mehrere in dieser Urkunde enthaltene Anträge an das Grundbuchamt sind nicht voneinander abhängig.

§ 10

Die Erschienenen wurden belehrt, dass die Umschreibung des Eigentums an dem Kaufgegenstand im Grundbuch erst nach Vorlage der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgt, dass die Vertragsparteien kraft Gesetzes für Kosten und Steuern gesamtschuldnerisch haften und möglicherweise ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar mit der Durchführung des Vertrages, er ist insbesondere berechtigt, alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen mit Wirkung für und gegen die Beteiligten abzugeben und in Empfang zu nehmen.

Der Inhalt dieses Vertrages und dessen rechtliche Auswirkung sind mit den Erschienenen erörtert worden. Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass seine Belehrungen sich nicht erstrecken auf steuerliche Fragen, ausgenommen die Grunderwerbsteuer.

Der Notar hat das Grundbuch am _____ eingesehen und den aktuellen Grundbuchstand festgestellt. Sofern die in dem vorbezeichneten Grundbuchauszug enthaltenen Angaben über den Grundbuchstand nicht zutreffen, steht dem Käufer ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht zu.

§ 11

Wegen der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von EUR 1.439.802,00 nebst 4,12% Zinsen p.a. unterwirft sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zwecks Einhaltung des Bestimmtheitsgrundsatzes des Vollstreckungsrechts gelten Zinsen als ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung geschuldet.

Der Notar kann ohne weitere Nachweis auf Antrag des Verkäufers eine vollstreckbare Ausfertigung dieses Vertrages in Bezug auf diesen § 11 erteilen, jedoch nicht vor Versendung der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar.

§ 12

I. Bauverpflichtung; Haltefrist

1. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand in planungs- und baurechtlich zulässiger Weise mit entsprechend der baurechtlich zulässigen Nutzung (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit rechtskräftigem Bebauungsplan) dienenden Wohngebäuden zu bebauen. Auf dem Kaufgegenstand ist eine Bebauung seitens des Käufers mit drei Baukörpern mit insgesamt 26 Wohnungen (acht 4-Zimmer-Wohnungen, sechs 3-Zimmer-Wohnungen, sieben 2-Zimmer-Wohnungen, fünf 1-Zimmer-Wohnungen) Tiefgarage und Außenanlagen (u.a. Grünflächen, Blühwiesen und Begegnungsflächen) geplant (nachstehend auch „**Bauvorhaben**“ genannt). Weitere Details des vom Käufer durchzuführenden Bauvorhabens sind in **Anlage 2** zu diesem Vertrag enthalten.
2. Das Bauvorhaben ist durch den Käufer bis spätestens zum 30.04.2025 bezugsfertig herzustellen.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren als Definition der „Bezugsfertigkeit“ Folgendes: Bezugsfertigkeit ist anzunehmen, wenn es nach Verkehrsanschauung dem Käufer oder Mieter zugemutet werden kann, das Gebäude zu beziehen. Restarbeiten stehen der Bezugsfertigkeit nicht entgegen. Bezugsfertigkeit ist insbesondere dann anzunehmen, wenn das Gebäude in Gebrauch genommen werden kann. Bei einer Wohnung oder einem Wohnhaus ist dies regelmäßig dann anzunehmen, wenn ein Einzug möglich ist, das Gebäude und/oder die jeweiligen Wohnungen funktionierende Heizungen, Sanitäreanlagen und Fußböden besitzen, an ein öffentliches Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen ist und die Möglichkeit zur Einrichtung einer jeweiligen Küche besteht. Im Streitfall entscheidet über die Bezugsfertigkeit ein von der IHK Frankfurt am Main auf Antrag einer Partei beauftragter Bausachverständiger endgültig als Schiedsgutachter.
4. Sollte die Bezugsfertigkeit des errichteten Gebäudes wegen Baumängeln nicht innerhalb der in Ziff. 2 genannten Frist hergestellt werden können und sollte über diese Baumängel ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren oder ein

Rechtsstreit beim Zivilgericht anhängig sein, wird der Verkäufer ausnahmsweise auf Antrag des Käufers mit diesem eine angemessene Verlängerung der Frist gemäß vorstehender Ziff. 2 vereinbaren.

5. Der Verkäufer kann für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtungen gemäß vorstehender Ziffern 1 bis 4 die Übertragung des Kaufgegenstandes verlangen (Rückkaufsrecht), wenn
 - a) der Käufer oder – bei einer zwischenzeitlich erfolgten Weiterveräußerung (z.B. Verkauf, Tausch, Schenkung) des Kaufgegenstandes oder Teilen hiervon mit Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Verkäufers – der spätere Eigentümer (nachstehend auch „**Verpflichteter**“ genannt) gegen die Bauverpflichtung gemäß vorstehender Ziff. 1 verstößt, und zwar mit Ausnahme einer Fristverlängerung gemäß vorstehender Ziff. 4, unabhängig davon, ob er dies zu vertreten hat,
 - b) der Käufer den Kaufgegenstand oder Teile hiervon vor Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß vorstehender Ziff. 1, auch ggf. begründetes Wohnungs- und/oder Teileigentum betreffend, bis zum _____ ohne vorherige schriftliche unwiderrufliche Zustimmung des Verkäufers an Dritte (auch nahe Familienangehörige) weiterveräußert (z.B. Verkauf, Tausch, Schenkung);
 - c) bei einer gemäß vorstehendem Buchst. a) unter Zustimmung des Verkäufers und bei einer gemäß vorstehendem Buchst. b) ohne Zustimmung des Verkäufers vorgenommenen Veräußerung die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen des Käufers gegenüber dem Verkäufer entsprechend vorstehenden Ziffern 1. und 2. dem nächsten Erwerber nicht auferlegt werden.
6. Der Verkäufer hat dem zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufrechts im Grundbuch eingetragenen Eigentümer im Falle der Ausübung des Rückkaufrechts für das Grundstück folgende Beträge zu entrichten:

- a) Für den Grund und Boden ist der Kaufpreis § 2 dieser Urkunde maßgebend, jedoch ausdrücklich ohne Verzinsung.
- b) Für die auf dem Grundstück errichteten Baulichkeiten ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts maßgebend. Dieser ist gegebenenfalls durch einen amtlich bestellten Sachverständigen oder durch den Gutachterausschuss des Verkäufers gemäß § 44 LFGG auf Kosten des Käufers festzustellen.

Auf den Rückkaufspreis sind jedoch die auf dem Grundstück zur Zeit der Ausübung des Rückkaufsrechts ruhenden Grundpfandrechte in der dann jeweils noch bestehenden Valutierungshöhe anzurechnen. Die durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehensverbindlichkeiten können von dem Verkäufer mit dem Rückkaufspreis auf Kosten des Käufers abgelöst werden.

- 7. Falls Aufwendungen zu erwarten sind, die erforderlich sind, um das Grundstück wieder in den Zustand zu versetzen, den es vor Beginn der Bebauung durch den Käufer bzw. Verpflichteten hat, ist der Verkäufer berechtigt, einen angemessenen Betrag hierfür einzubehalten und zwar auf Grundlage eines hierzu ggf. von einer Partei einzuholenden amtlichen Sachverständigengutachtens auf Kosten des Verpflichteten. Dies betrifft ausdrücklich jedoch nicht die Beseitigung von etwaigen baurechtlich genehmigten Baulichkeiten, welche von einem Verpflichteten erstellt wurden. Diese sind vom Verpflichteten nicht zu beseitigen. Gleiches gilt für im Kennnissgabeverfahren errichtete Baulichkeiten, soweit diese nicht rechtswidrig erstellt wurden. Der Verkäufer hat die im Zusammenhang mit dem Rückkauf entstehenden Kosten (insbesondere der späteren Auffassung) und eine etwaige durch den Rückkauf entstehende Grunderwerbsteuer zu tragen. Die dem Verpflichteten entstandenen Erwerbs- oder Finanzierungskosten werden ihm vom Verkäufer nicht erstattet.
- 8. Der Verkäufer hat das Rückkaufsrecht schriftlich auszuüben. Die Ausübungserklärung muss dem Verpflichteten innerhalb von 3 Monaten ab Vorliegen einer der Voraussetzungen hierfür zugehen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in

dem der Verkäufer Kenntnis von einem den Rückkauf rechtfertigenden Umstand hat. Wird es insoweit nicht ausgeübt, so entsteht es beim Vorliegen einer anderen Voraussetzung neu.

9. Dingliche Sicherung durch Vormerkung:

a) Zur Sicherung des bei Ausübung des Rückkaufsrechts des Verkäufers zustehenden Übereignungsanspruchs bewilligt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß §§ 883 ff. BGB zugunsten des Verkäufers. Der Verkäufer beantragt die Eintragung der Vormerkung.

b) Rangbestimmung:

Die Vormerkung zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Verkäufers soll Rang nach etwaigen für die Kaufpreis- oder Baufinanzierung des Käufers einzutragenden Grundpfandrechten erhalten. Der Verkäufer verpflichtet sich bereits heute mit dieser Vormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn der finanzierende Gläubiger gegenüber dem Verkäufer schriftlich erklärt, dass die einzutragenden Grundpfandrechte Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung des Kaufgegenstandes oder darauf gemäß vorstehender Ziffer 1. errichteter Bauwerke sichern.

10. Nach Erfüllung der Bauverpflichtung des Käufers gemäß diesem Abschnitt I. erlischt das Rückkaufsrecht des Verkäufers. Nach Erlöschen des Rückkaufsrechts wird der Verkäufer unverzüglich die Löschung der im Grundbuch gemäß vorstehender Ziff. 9 eingetragenen Vormerkung bewilligen.

11. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bzw. die einzelnen Wohneinheiten nach Fertigstellung und für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren danach ausschließlich als Mietwohnungen zu vermarkten. Zudem verpflichtet sich der Käufer, den Kaufgegenstand bis zum **30.04.2030** weder einzeln oder insgesamt zu verkaufen. Für jeden Fall eines schuldhaften Verstoßes gegen die in dieser Ziffer 11. enthaltenen Verpflichtungen verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von

/..
/..

EUR 300.000,- . Weitergehende Rechte und Ansprüche des Verkäufers wegen Verstoßes gegen die in dieser Ziffer 11. enthaltenen Verpflichtungen sind vollumfänglich ausgeschlossen. Wegen der Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe in Höhe von EUR 300.000,- unterwirft sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar kann ohne weitere Nachweis auf Antrag des Verkäufers eine vollstreckbare Ausfertigung dieses Vertrages in Bezug auf diesen § 12 Abschnitt I. Ziffer 11. erteilen, jedoch nicht vor dem 01.05.2025; dem Käufer ist seitens des Notars jedoch vor Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung Gelegenheit zur Stellungnahme binnen einer Frist von 5 Werktagen zu geben.

II. Vertragsinhalt (Rückkauf)

Bei Ausübung des Rückkaufrechts durch den Verkäufer gegenüber dem Käufer gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Die Übertragung des Eigentums (Auflassung) erfolgt nach Zahlung des geschuldeten Rückkaufspreises durch den Verkäufer.
2. Für die Berechnung des tatsächlich zu zahlenden Rückkaufspreises gilt § 12 Abschnitt I. Ziff. 6 dieser Urkunde.
3. Der Rückkaufspreis ist innerhalb von drei Wochen nach Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer über die Ausübung des Rückkaufrechts – und des Nachweises des hierfür maßgeblichen Verkehrswertes der errichteten Baulichkeiten gegenüber dem Verkäufer – zur Zahlung fällig, nicht jedoch vor vollständiger Räumung des Kaufgegenstandes und nicht vor Sicherung der Beseitigung von Grundpfandrechten. Der Käufer hat dem Verkäufer gegenüber eine entsprechende Zahlstelle mitzuteilen. Sofern im Grundbuch mehrere Käufer eingetragen sind und die Käufer keine übereinstimmende Erklärung zur Zahlstelle abgeben, ist der zu zahlende Rückkaufspreis entsprechend des im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils an den jeweiligen Käufer auszubezahlen.

4. Die Besitzübergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Rückkaufpreises. Die Besitzübergabe hat miet- und pachtfrei zu erfolgen. Mit der Besitzübergabe gehen auch Nutzungsrechte, Lasten und die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie die gesetzliche Haftung des Grundstückbesitzers (Verkehrssicherungspflicht) auf den Verkäufer über, die den Käufer sodann von der Erfüllung dieser Pflichten (z.B. auch der Räum- und Streupflicht) freizustellen hat. Nicht regelmäßig erhobene Lasten hat der Verkäufer zu tragen, soweit die betreffenden Maßnahmen ab Besitzübergabe ausgeführt werden.
5. Eine Haftung des Käufers für Rechts- und Sachmängel wird ausgeschlossen. Belastungen, die im Rang nach der Vormerkung des Verkäufers eingetragen werden, sind diesem gegenüber relativ unwirksam und zur Löschung zu bringen.
6. Aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Rückkaufpreises tritt der Käufer alle Ansprüche an den Verkäufer ab, die ihm etwa gegen Dritte aus der Herstellung eines Gebäudes oder anderer Bauwerke und sonstiger Leistungen auf dem Kaufgegenstand, insbesondere Gewährleistungsansprüche gegenüber sämtlichen am Bau beteiligten Handwerkern, Lieferanten, Sonderfachleuten, Sachversicherer oder Schädiger etc., wegen eines Mangels oder Schadens am Kaufgegenstand zustehen (werden). Die Durchsetzbarkeit der Ansprüche wird jedoch nicht garantiert. Über die Bedeutung des vorstehenden Haftungsausschlusses wurde vom Notar belehrt.
7. Sofern im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den Verkäufer Grundpfandrechte zu Lasten des Kaufgegenstandes eingetragen sind, werden die dem Käufer hieran zustehenden Rechte und Ansprüche, insbesondere alle seine Ansprüche auf Rückgabe oder Löschung der Grundpfandrechte, an den Verkäufer abgetreten.

§ 13

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich im Vertrag eine Regelungslücke zeigen, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Gleiches gilt bei nicht beurkundeten Nebenabreden.

Die Beteiligten sind dann verpflichtet, eine ersetzende Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen Bestimmung im Gesamtzusammenhang der getroffenen Regelung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt, oder eine neue Regelung zu treffen, welche die Regelungslücke des Vertrages so schließt, als hätten sie diesen Punkt von vornherein bedacht.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen nebst **Anlage 2** vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: