

**Nr. [•] der Urkundenrolle für 2013**

**VERHANDELT**

**zu**

**am [•] 2013**

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main mit dem Amtssitz in

erschieden heute:

1. Herr Bürgermeister Stefan Erb, geboren am [Datum], ausgewiesen durch gültigen, amtlichen Lichtbildausweis, wohnhaft in [Anschrift], und
2. Herr Bürgermeister Günter Maibach, geboren am [Datum], ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis, wohnhaft in [Anschrift]

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als Verbands-  
vorstand für den

**Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach**, Am Rathaus  
3, 63526 Erlensee,

– "Verkäufer" –

und

3. Herr/Frau [•], geboren am [Datum], ausgewiesen durch gültigen, amtlichen Lichtbildausweis, wohnhaft in [Anschrift], und
4. Herr/Frau [•], geboren am [Datum], ausgewiesen durch gültigen, amtlichen Lichtbildausweis, wohnhaft in [Anschrift],

beide handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam Vertretungs-  
berechtigte für die

– "Käuferin" –

aufgrund Vollmacht vom [Datum], die bei Beurkundung im Original vorlag und  
in beglaubigter Abschrift als **Anlage A** zu dieser Urkunde beigesiegelt ist.

Der Verkäufer und die Käuferin werden nachfolgend gemeinsam die "**Parteien**" und  
jeweils auch einzeln die "**Partei**" genannt.

Die Erschienenen erklärten sich damit einverstanden, dass der Notar ihre in dieser Urkunde enthaltenen personenbezogenen Daten elektronisch speichert und im Rahmen der Durchführung und Abwicklung des nachstehenden Vertrages verarbeitet.

Der Verkäufer und die Käuferin gaben auf Befragen des Notars an, in dieser Urkunde jeweils für eigene Rechnung zu handeln.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung i.S. von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Erschienenen und von dem Notar selbst verneint.

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung des folgenden

## **KAUFVERTRAGES**

### **Vorbemerkungen**

1. Der Verkäufer hat mit Grundstückskaufvertrag vom 23.5.2013, UR.-Nr. 217/13 des Notars Böhmer mit dem Amtssitz in Erlensee die Grundstücke des ehemals von den US-Streitkräften genutzten Fliegerhorsts Erlensee erworben ("**Vorurkunde**" **Anlage 1**). Die Vorurkunde wurde am 18.9.2013 vollzogen.
2. Die Käuferin beabsichtigt, Teile dieses Grundstücks mit einer Gesamtgröße von ca. ... m<sup>2</sup>, wie im als **Anlage 2** beigefügten Lageplan rot umrandet bezeichnet, von dem Verkäufer zu erwerben und diese Grundstücke mit einem oder mehreren Gebäuden zur Nutzung als Logistikflächen (einschl. Büro und Sozialräumen und entsprechenden Außenanlagen) wie in **Anlage 3** näher dargestellt zu bebauen ("**Bauvorhaben**").
3. Die Parteien haben mit UR-Nr. [•]/2013 des amtierenden Notars vom [Datum] (nachfolgend "**Bezugsurkunde**" genannt), Anlagen zu diesem Kaufvertrag beurkundet. Auf die Bezugsurkunde wird gem. § 13 a BeurkG verwiesen. Sie liegt bei Beurkundung im Original/in beglaubigter Abschrift vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Sie bestätigen, dass Herr/Frau [Name] von Ihnen bevollmächtigt war, die in der Bezugsurkunde enthaltenen Erklärungen für sie abzugeben. Der Notar hat über die Bedeutung der Verweisung belehrt. Soweit vorstehend und nachfolgend auf Anlagen verwiesen wird, sind die Anlagen zur Bezugsurkunde gemeint, sofern diese nicht ausdrücklich als 'Anlage zu dieser Urkunde' bezeichnet sind.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

### **1. KAUFGRUNDSTÜCKE**

- 1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer des nachfolgend zu Ziffer 1.1.1 aufgeführten Grundstücks:
  - 1.1.1 Grundstück eingetragen im Grundbuch von Langendiebach des Amtsgerichts Hanau, Blatt 6266 unter lfd. Nr. 19, Gemarkung Langendiebach, Flur 28, Flurstück 4/1, Gebäude- und Freifläche, Zum Fliegerhorst 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1313, 1314,

1315, 1316, 1318, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1376, 1402, 1407, 1426, 1467, 1470, 1489 und 744.775 m<sup>2</sup> groß,

1.2 Das vorgenannte Grundstück gemäß Ziffer 1.1 ist in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuches jeweils belastet wie folgt:

1.2.1 In Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) zugunsten der Maingas AG, Frankfurt am Main

1.2.2 In Abteilung III: unbelastet

1.3 Im Baulastenverzeichnis sind für die vorgenannten Grundstücke keine Baulasten eingetragen.

1.4 Der Notar hat die Grundbücher am heutigen Tag elektronisch einsehen lassen. Der Inhalt wurde mit den Erschienenen erörtert. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.

1.5 Die vorgenannten Grundstücke sind wie in **Anlage 3** näher dargestellt bebaut.

## 2. VERKAUF

2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an die dies annehmende Käuferin zu Alleineigentum aus den in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundstücken mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör die folgenden Teilgrundstücke:

2.1.1 eine noch zu vermessende Teilfläche von **1,1** m<sup>2</sup> aus dem Grundstück gemäß Ziffer 1.1.1,

2.1.2 eine noch zu vermessende Teilfläche von **1,1** m<sup>2</sup> aus dem Grundstück gemäß Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**,

also insgesamt eine geometrisch erst noch zu vermessende Gesamtfläche von ca. ... **m<sup>2</sup>**.

2.2 Die Gesamtfläche ist in dem als **Anlage 2** bezeichneten Lageplan, der zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde und auf den verwiesen wird, rot umrandet und zwischen den Punkten A-B-C-D-**Eckpunkte**-A gelegen (nachstehend "**Kaufgegenstand**" genannt). Entscheidend für die Bestimmung des Kaufgegenstands ist die Einzeichnung im Lageplan, nicht jedoch die nur vorläufig angenommene Flächengröße.

- 2.3 Der Verkäufer verpflichtet sich, unverzüglich auf seine Kosten die Vermessung des Kaufgegenstandes zu beauftragen.
- 2.4 Der Kaufgegenstand wird in Abteilung II und III des Grundbuches unbelastet sowie frei von Baulasten und sonstigen Rechten Dritter übertragen; die Käuferin übernimmt jedoch ohne Anrechnung auf den Kaufpreis etwa vorhandene, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche altrechtliche oder nachbarrechtliche Beschränkungen und Belastungen.

### 3. **KAUFPREIS/KAUFPREISFÄLLIGKEIT**

- 3.1 Der Kaufpreis beträgt **EUR [...]** pro m<sup>2</sup>, damit also vorläufig für den Kaufgegenstand gemäß Ziffer 2.1

**EUR [•]**  
(in Worten: Euro [•])

("Kaufpreis").

Die Feststellung des endgültigen Kaufpreises erfolgt nach endgültiger Teilungsvermessung gemäß Ziffer 3.2.

- 3.2 Die Parteien verpflichten sich, eine Flächendifferenz, die sich bei der amtlichen Vermessung gegenüber dem heute angenommenen Flächenmaß von ca. ... m<sup>2</sup> ergibt, bei der Messungsanerkennung und Auflassung mit dem heute vereinbarten Quadratmeterpreis von EUR [...]/m<sup>2</sup> für den Kaufgegenstand gemäß Ziffer 2.1 in Form einer Nachzahlung oder einer teilweisen Erstattung des Kaufpreises entsprechend zinslos auszugleichen.
- 3.3 Der Verkäufer versichert und steht dafür ein, dass der Kaufpreis (auch unter Berücksichtigung der Regelungen gemäß Ziffer 7) in Übereinstimmung mit dem Marktpreis festgestellt worden ist und der Verkäufer mit dieser Festsetzung nicht gegen das europäische Beihilfeverbot oder das kommunalrechtliche Verbot der Unterwertveräußerung verstößt.
- 3.4 Der Kaufpreis ist fällig zehn (10) Bankarbeitstage nach dem Zugang der Bestätigung des Notars über das Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 3.4.1 bei der Käuferin:
- 3.4.1 Der Notar hat der Käuferin schriftlich bestätigt, dass folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- (a) Der Verkäufer ist als Eigentümerin des Kaufgegenstandes eingetragen und die Vormerkung gemäß Ziffer 13 ist im jeweiligen Grundbuch eingetragen. Der Vormerkung gegenüber sind nur solche Belastungen wirksam bzw. gehen ihr im Rang vor, deren Eintragung die Käuferin zugestimmt hat.
- (b) Dem Notar liegen folgende Unterlagen vor:

- (i) die Löschungsunterlagen für alle nicht zu übernehmenden Belastungen, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen bzw. ihr gegenüber wirksam sind, wozu dem Notar jeweils nur Treuhandauflagen der Gläubiger erteilt sein dürfen, die diesem Vertrag nicht widersprechen,
- (ii) die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz oder ein entsprechendes Negativattest,
- (iii) Vorliegen der erforderlichen Veränderungsnachweise und Fortschreibungen der verkauften Teilflächen als selbständige Grundstücke im Grundbuch und Kataster,
- (iv) alle sonst für den Vollzug des Vertrags etwa erforderlichen Urkunden, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheidung des Finanzamtes.

3.4.2 Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben ist der Käuferin im Wesentlichen wie von der Käuferin beantragt erteilt worden; die Käuferin ist, soweit nicht bereits geschehen, verpflichtet, die Baugenehmigung unverzüglich nach der Beurkundung dieses Vertrages, spätestens jedoch bis zum **[Datum]** zu beantragen. Die Käuferin ist verpflichtet, das Vorliegen dieser Voraussetzung unverzüglich dem Notar mit Kopie an den Verkäufer mitzuteilen.

3.5 "**Bankarbeitstage**" im Sinne dieses Vertrages sind Tage, an denen die Banken in Hanau für ihre Kunden geöffnet sind.

3.6 Die Käuferin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, auch ohne Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen (oder einzelner von ihnen) Zahlung zu leisten. Bestehende Verpflichtungen der Verkäuferin, für den Eintritt der Zahlungsvoraussetzungen Sorge zu tragen, bleiben dadurch unberührt.

3.7 Der Notar wird beauftragt, den Parteien das Vorliegen der Voraussetzungen zu Ziffer 3.4.1 schriftlich sowie vorab per Telefax an folgende Telefaxnummern zu bestätigen:

3.7.1 an der Verkäufer: z.Hd. **[Name]**, Telefax: **[Nummer]**;

3.7.2 an den Käufer: z.Hd. **[Name]**, Telefax: **[Nummer]**.

3.8 Die Käuferin ist verpflichtet, die von ihr geschuldeten Notar- und Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer unverzüglich zu bezahlen.

3.9 Die Durchführung und Kosten der privaten inneren Erschließung des Kaufgegenstandes, insbesondere die auf dem Kaufgegenstand künftig noch zu entrichtenden Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten zur Energie-, Wasser- und Datenversorgung des Bauvorhabens, hat die Käuferin zu tragen.

- 3.10 Im Übrigen gilt: Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem KAG und den entsprechenden Gemeindegesetzungen, sowie Kostenerstattungsansprüche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135a ff. BauGB trägt der Verkäufer für alle Maßnahmen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen wurden, (§ 436 Abs. 1 BGB). Die entsprechenden Kosten für danach begonnene Maßnahmen trägt die Käuferin. Die Beteiligten stellen einander von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme frei. Der Notar hat über die sich aus dieser Regelung ergebenden Risiken und Möglichkeiten der Sicherstellung des Freistellungsanspruchs belehrt. Die Parteien verzichten auf eine Sicherstellung. Der Freistellungsanspruch wird fällig mit Zugang des entsprechenden Heranziehungsbescheids bzw. der Zahlungsanforderung bei der Käuferin. Die Käuferin wird der Verkäufer über die Zustellung entsprechender Bescheide bzw. Zahlungsanforderungen unter Beifügung einer Kopie des Bescheids bzw. Zahlungsanforderung unverzüglich schriftlich unterrichten und auf Verlangen des Verkäufers die von diesem gewünschten Rechtsbehelfe und Rechtsmittel einlegen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Verkäufer. Nicht umfasst von dieser Regelung sind Kosten privatrechtlich organisierter Ver- und Entsorger (z.B.: Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.). Diese Kosten hat alleine die Käuferin zu tragen.

#### 4. **ZAHLUNG GESAMTKAUFPREIS**

- 4.1 Im Falle des Verzuges ist die Käuferin zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz verpflichtet. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Gerät die Käuferin mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, kann der Verkäufer, nachdem sie der Käuferin erfolglos und unter Androhung des Rücktritts eine Zahlungsfrist von weiteren fünfzehn (15) Bankarbeitstagen gesetzt hat, von diesem Vertrag zurücktreten. Die Geltendmachung weiterer Rechte im Verzugsfall bleibt der Verkäuferin vorbehalten.

- 4.2 Zahlungen sind nur auf folgendes Konto des Verkäufers kosten- und spesenfrei zu leisten:

Nr.   
bei der   
BLZ   
IBAN   
BIC

Für die Rechtzeitigkeit aller Zahlungen ist die Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers maßgeblich.

#### 5. **ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG**

- 5.1 Die Käuferin unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und ggf. der Verzugszinsen der sofort-

tigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Um dem Bestimmtheitsgebot der Zivilprozessordnung zu genügen, vereinbaren die Parteien für die Zwecke der Zwangsvollstreckung die Fälligkeit von Zinsen ab dem **[Datum]**. Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung keine Umkehr der Beweislast verbunden ist.

- 5.2 Der Verkäufer kann nach Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne jede weitere Nachweise auf Kosten der Verkäuferin erteilt werden, wenn der Notar die Bestätigung gemäß Ziffer 3.4.1 abgegeben hat und die Käuferin dem Notar das Vorliegen der Voraussetzung nach Ziffern 3.4.2 mitgeteilt hat und der Verkäufer dies schriftlich verlangt und dem Notar schriftlich bestätigt, dass die Kaufpreiszahlung innerhalb der vereinbarten Frist nicht erfolgt ist. Der Notar hat die Käuferin von der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

## 6. DENKMALSCHUTZ, RÜCKTRITTSRECHT DER KÄUFERIN

- 6.1 Der Käuferin ist bekannt, dass die beiden im als **Anlage 5** bezeichneten Lageplan farblich markierten ...gebäude derzeit unter Denkmalschutz stehen. Die Gebäude sind daher dauerhaft zu erhalten (alternativ: Der Denkmalschutz in seiner derzeitigen Ausgestaltung beeinträchtigt das Bauvorhaben der Käuferin in nicht unerheblichem Umfang, da bei denkmalschutzrechtlicher Erhaltungsverpflichtung nur eine weitaus geringere Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes möglich wäre, was das Bauvorhaben für die Käuferin wirtschaftlich unrentabel machen würde. Es ist daher für die Durchführung dieses Kaufvertrags unerlässlich, dass trotz des Denkmalschutzes eine Abrissgenehmigung für diese beiden ...gebäude erteilt wird).
- 6.2 (alternativ Abriss: Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, dass die Käuferin bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde auf eigene Kosten eine Abrissgenehmigung beantragt und der Verkäufer sich im Rahmen seiner Möglichkeiten für die Erteilung dieser Genehmigung einsetzt, so dass die voll bauliche Nutzung der betroffenen Flächen möglich ist.)
- 6.3 (alternativ Abriss: Sollte eine vollziehbare Abrissgenehmigung nicht bis spätestens zum ... vorliegen, ist die Käuferin mit einer Frist von zehn (10) Bankarbeitstagen zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Rücktrittsfolgen bestimmen sich nach Ziffern 11.6 und 11.7.)
- 6.4 Der Fliegerhorst Langendiebach steht darüber hinaus als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Im Übrigen versichert der Verkäufer, dass keine sonstigen baulichen Anlagen auf dem Kaufgegenstand unter Denkmalschutz stehen und versichert, dass ihr nicht bekannt ist, dass eine Unterschutzstellung geplant ist. Der Verkäufer erklärt, dass ihr andere als die in **Anlage 6** aufgeführten Baudendenkmäler auf dem Kaufgegenstand nicht bekannt sind.

## 7. **KOSTEN DER SANIERUNG DES KAUFGEGENSTANDS, ANPASSUNG DES KAUFPREISES**

- 7.1 Um den Kaufgegenstand entsprechend den Plänen der Käuferin bebauen zu können (vgl. **Anlage 2**), muss dieser frei von beweglichen Sachen und baulichen Anlagen jeglicher Art und Beschaffenheit, einschließlich Fundamenten und Straßen und Wegen sowie einschließlich der beiden unter Denkmalschutz stehenden Hangergebäude gemäß Ziffer 6 und sonstigen Hochbauten sowie frei von Umweltschäden und Rüstungslasten im Sinne von Ziffer 9 sein. Der Kaufgegenstand ist derzeit jedoch weder geräumt noch frei von Altlasten oder Kampfmitteln, so dass die Käuferin erhebliche finanzielle Mittel aufwenden muss, um einen bebaubaren Zustand herzustellen.
- 7.2 Dazu sind die folgenden Maßnahmen erforderlich, die zusammenfassend als "**Baureifmachung**" bezeichnet werden:
- 7.2.1 Bodensanierung entsprechend des Sanierungskonzepts der Fa. bgm Baugrundberatung GmbH vom **[Datum]**, **Anlage 7.2.1**,
  - 7.2.2 Weiterführende Kampfmitteluntersuchung entsprechend des Berichts der **[Firma]** vom **[Datum]**, **Anlage 7.2.2**, sowie ggf. erforderliche Kampfmittelräumung,
  - 7.2.3 Abriss der bestehenden Bebauung und der befestigten Straßen und Wege, Flugfelder, etc. gemäß Abrisskonzept der **[Firma]** vom **[Datum]**, **Anlage 7.2.3**,
  - 7.2.4 Entfernung von Bodendenkmälern,
  - 7.2.5 **[ggf. weitere]**
  - 7.2.6 Die Maßnahmen der Baureifmachung, werden von der Käuferin auf eigene Kosten durchgeführt bzw. beauftragt.
- 7.3 Der Kaufpreis gemäß Ziffer 3.1 basiert auf der Annahme, dass für den erschlossenen und baureifen Kaufgegenstand ein Quadratmeterpreis in Höhe von EUR ... pro m<sup>2</sup> zu zahlen ist.
- 7.3.1 Die Kosten der Baureifmachung wurden von den Parteien nach Einholung verschiedener Angebote mit einem Betrag in Höhe von ca. **EUR ... (netto) pro m<sup>2</sup>** berechnet ("**Baureifmachungspauschale**"). Auf dieser Basis wurde der für den Kaufgegenstand zu zahlende Kaufpreis gemäß Ziffer 3.1 zwischen den Parteien verhandelt und ermittelt (Kaufpreis = EUR .../m<sup>2</sup> abzüglich Baureifmachungspauschale in Höhe von EUR .../m<sup>2</sup> = EUR .../m<sup>2</sup>). In diesen Kosten sind 10% der Kosten der Altlastensanierung und 10 % der Kosten der Kampfmittelberäumung enthalten. Die Käuferin erhält auf Nachweis der Kosten die weiteren 90 % erstattet, wenn sie ihre Mitwirkungspflicht nach 9.4 des Vertrages erfüllt.

- 7.3.2 Kosten (z.B. für Erd- und Aushubarbeiten), die im Rahmen des beabsichtigten Bauvorhabens ohnehin anfallen würden (Sowieso-Kosten) kann die Käuferin nicht in Abzug bringen.


## 8. **GEWÄHRLEISTUNG UND GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT**


- 8.1 Der Verkäufer schließt die Haftung für alle Mängel aus, soweit dies gesetzlich zulässig und in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass ihm bei Besichtigung nicht erkennbare Mängel des Kaufgegenstandes nicht bekannt sind.
- 8.2 Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von im Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen und nicht eingetragenen nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm auch keine im Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen oder nicht eingetragenen nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen bekannt sind. Der Verkäufer ist jedoch verpflichtet, den Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht von der Käuferin übernommen worden sind. Der Verkäufer haftet insofern für den ungehinderten und lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
- 8.3 Der Verkäufer sichert zu, dass
- 8.3.1 der Kaufgegenstand nicht in einem Gebiet liegt, das
- (a) förmlich als Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaugebiet festgelegt ist, oder
  - (b) für das vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet (§§ 141 Abs. 3, 165 Abs. 4 BauGB) eingeleitet wurden, oder
  - (c) für das eine Erhaltungssatzung gilt oder für das der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht ist, oder
  - (d) das ein Umlegungsgebiet ist oder für das eine Veränderungssperre gilt;
- 8.3.2 keine weiteren, über die der Käuferin bekannt gegebenen Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen geplant sind, die den Kaufgegenstand betreffen (insbesondere Beiträge und Kosten für diesen verursachen);
- 8.3.3 der Kaufgegenstand nicht an Dritte vermietet, verpachtet ist oder sonst von Dritten genutzt wird; und
- 8.3.4 das Bauvorhaben jeweils gemäß dem gültigen bzw. dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erlaubt ist.


- 8.4 Sollte der Kaufgegenstand eine zwischen den Parteien vereinbarte Beschaffenheit nicht oder nicht vollständig aufweisen oder ein Rechtsmangel vorliegen, haftet der Verkäufer nach den gesetzlichen Regelungen, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.
- 8.5 Hinsichtlich Schadensersatzansprüche bleibt die Haftung für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteiles beruhen, von vorstehendem Haftungsausschluss unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteiles steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters und Erfüllungsgehilfen gleich.

## 9. **UMWELTSCHÄDEN, RÜSTUNGSALTASTEN**

- 9.1 Die Käuferin hat der Verkäuferin nachstehende Unterlagen zur Beschaffenheit des Bodens übergeben:

9.1.1 

9.1.2 

9.1.3 

Die in diesen Unterlagen dokumentierten Umweltschäden sind der Käuferin bekannt. Der Verkäufer sichert zu, dass ihr darüberhinausgehende Umweltschäden oder Rüstungslasten nicht bekannt sind. Die Käuferin wird die Sanierung dieser Umweltschäden und die Untersuchung und ggf. Räumung von Rüstungslasten entsprechend Ziffer 7 vornehmen.

- 9.2 Im Übrigen (d.h. für nicht nach vorstehendem Absatz als bekannt geltende Bodenrisiken) gilt folgendes:

9.2.1 Der Verkäufer schuldet den Kaufgegenstand frei von Umweltschäden sowie frei von Kampfstoffen und Kampfmitteln (Beschaffenheitsvereinbarung).

9.2.2 Die Käuferin kann von der Verkäuferin Freistellung von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen und von allen Nachteilen aufgrund von Rechten von Behörden und/oder Dritten verlangen, die sich auf Umweltschäden beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf und den Kosten für Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung solcher Umweltschäden. Gleiches gilt für alle durch Umweltschäden, auch außerhalb des Kaufgegenstandes, verursachten Mehrkosten oder Schäden, insbesondere solche, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen der Käuferin auf dem Kaufgegenstand entstehen. Die Freistellung nach den vorstehenden Sätzen besteht nicht, soweit der Umweltschaden durch die Käuferin verursacht wurde.

- 9.2.3 Der Freistellungsanspruch verpflichtet den Verkäufer mindestens dazu, erstens bei Handlungspflichten die Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung von Umweltschäden nach Wahl der Käuferin die Handlung ordnungsgemäß auf eigene Kosten durchzuführen oder die hierfür aufzuwendenden externen und internen Kosten der Käuferin (einschließlich der Kosten für die Unterbrechung des Geschäftsbetriebs aufgrund der Umsetzung dieser Anordnungen oder ähnlichem) diesem zu erstatten, und zweitens bei Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Umweltschäden ab deren Fälligkeit nach Wahl der Käuferin an sie oder direkt an den jeweiligen Zahlungsgläubiger zu zahlen. Im Falle der Wahl des Kostenersatzes durch die Käuferin, hat diese die Maßnahmen vor Beauftragung mit der Verkäuferin im Einzelnen abzustimmen, um insbesondere zu gewährleisten, dass der Verkäufer ihrerseits die Ansprüche gegen ihre Verkäuferin aus der Vorurkunde nicht zu gefährden.
- 9.2.4 Soweit der Verkäufer im Zusammenhang mit Umweltschäden Zahlungen geleistet oder Kosten gehabt hat, wird die Käuferin etwaige Zahlungen aus bestehenden Versicherungsverträgen der Verkäuferin nach Eingang der Zahlung erstatten und der Verkäuferin sämtliche etwaigen Ansprüche gegen Dritte wegen der Umweltschäden, auf die sich vorstehende Verpflichtungen der Verkäuferin beziehen, abtreten. Die Käuferin haftet jedoch nicht für Abtretbarkeit, Bestand oder Durchsetzbarkeit der abgetretenen Ansprüche.
- 9.3 "**Umweltschäden**" im Sinne dieses Vertrages sind Belastungen des Bodens, der Bodenluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne von § 2 BBodSchG oder im Sinne von § 2 Umweltschadensgesetz, in beiden Fällen ergänzt durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien sowie Kampfstoffe und Kampfmittel.
- 9.4 Der Käuferin sind die Vorgaben der Vorurkunde (dort § 7 Abs. 6) **Anlage 1**, die von dem Verkäufer zu befolgen sind, damit dieser seinerseits eine Beteiligung an Kosten der Beseitigung von Umweltschäden verlangen kann, bekannt. Sie verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer insofern und insoweit, ihr alle bei der Käuferin vorhandenen Unterlagen, die für die Durchsetzung der Ansprüche des Verkäufers erforderlich sind, zugänglich zu machen und die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen (einschl. vorbereitender Untersuchungen) nur im Einvernehmen mit ihm durchzuführen und die diesbezüglichen Regelungen der Vorurkunde zu beachten und an der Erfüllung dieser Regelungen mitzuwirken damit eine Kostenerstattung durch die BIMA gewährleistet ist. Sollte die Käuferin diese Anforderungen der Vorurkunde **Anlage 1** nicht oder nicht vollständig einhalten, verwirkt sie einen Kostenerstattungsanspruch 7.3.1 dieser Urkunde. Gleichzeitig sind für diesen Fall Schadensersatz- oder Ausgleichsansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund ausgeschlossen.

## 10. ÜBERGABE

- 10.1 Besitz, Nutzen und Lasten, die Gefahr sowie die Haftung für den Kaufgegenstand – und – vorbehaltlich Ziffer 10.6 – die Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Käuferin über am Tag nach der vollständigen Kaufpreiszahlung (Kontogutschrift) ("**Übergabetag**"). Die Übergabe erfolgt ungeräumt. Die Käuferin kann den Kaufgegenstand selbst in Besitz nehmen.
- 10.2 Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand bis zum Übergabetag ordnungsgemäß zu verwalten.
- 10.3 Die Käuferin trägt vom Übergabetag an *pro rata* alle öffentlichen sowie alle laufenden privaten Lasten und Abgaben (einschließlich der Grundsteuer) für den Kaufgegenstand, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Der Verkäufer wird dafür sorgen, dass am Übergabetag keinerlei öffentliche Lasten oder Abgaben für den Kaufgegenstand rückständig sind und stellt die Käuferin von etwaigen auf sie übergehenden Verpflichtungen frei.
- 10.4 Innerhalb von zwei (2) Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages sind der Käuferin, zu Händen von [Name] Kopien aller bei der Verkäuferin vorhandenen Unterlagen über den Kaufgegenstand zu übergeben; die Originale sind der Käuferin, zu Händen von [Name] innerhalb von zwei (2) Wochen nach dem Übergabetag zu übergeben. Sofern und soweit die Käuferin Originale der bei der Verkäuferin vorhandenen Unterlagen über den Kaufgegenstand bereits vorher benötigen sollte, verpflichtet sich der Verkäufer, diese der Käuferin auf entsprechende Anforderung auch schon vor dem Übergabetag im Original zu übergeben.
- 10.5 Etwaige Gewährleistungsansprüche gegen Dritte werden hiermit mit der Übergabe von der Verkäuferin an die Käuferin abgetreten, welche die Abtretung annimmt.
- 10.6 Bereits vor dem Übergabetag ist die Käuferin berechtigt, den Kaufgegenstand zum Zwecke der Vermessung, Vorbereitung der Planung und zur Durchführung von Bodenuntersuchungen und bauvorbereitenden Maßnahmen zu betreten bzw. durch Dritte betreten zu lassen sowie berechtigt und mit den Maßnahmen der Baureifmachung zu beginnen. Mit der Aufnahme von Maßnahmen gemäß dieser Ziffer 10.6.6 geht die Verkehrssicherungspflicht betreffend den Kaufgegenstand auf die Käuferin abweichend von Ziffer 10.1 über.
- 10.7 Für den Fall, dass es nach Beginn von Arbeiten nach Ziffer 10.6 zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen eines Rücktritts der Käuferin kommen sollte, den die Käuferin zu vertreten hat, ist die Käuferin verpflichtet, sämtliche Bauwerke zurückzubauen und zu entfernen sowie Bodenaushebungen wieder mit Mutterboden zu verfüllen. Für den Fall, dass es nach Beginn von Arbeiten nach Ziffer 10.6 zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen eines Rücktritts aus Gründen kommt, die die Käuferin nicht zu vertreten hat, gilt vorstehendes, jedoch kann der Verkäufer die Rückbaumaßnahmen nur gegen vollständigen Ersatz der Kosten des Rückbaus verlangen. Andern-

falls erfolgt kein Rückbau und die Rückgabe erfolgt im Zustand, in dem sie sich bei Ausübung des Rücktrittsrechts befindet.

10.8 Für die von der Käuferin nach Ziffer 7 durchzuführenden Maßnahmen gilt bei Rücktritt ausschließlich Ziffer 11.6.

## 11. RÜCKTRITTSRECHTE

11.1 Beide Parteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises gemäß Ziffern 3.4.1 nicht bis zum **[Datum]** vorliegen.

11.2 Die Käuferin ist ferner zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt,

11.2.1 wenn die zu erteilende Baugenehmigung für das Bauvorhaben (i) nicht wie von der Käuferin beantragt oder (ii) nur mit solchen Auflagen und/oder Nebenbestimmungen erteilt wird, die Mehrkosten im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens verursachen, die einen Betrag von EUR **[•]** (netto) insgesamt übersteigen; oder

11.2.2 wenn innerhalb von 30 (dreißig) Tagen nach Zustellung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben an die Käuferin Rechtsmittel von Dritten gegen die Baugenehmigung eingelegt wurden oder bis zu diesem Zeitpunkt gegen den derzeit für den Kaufgegenstand in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Fliegerhorst 0.1," Rechtsmittel eingelegt wurden; oder

11.2.3 soweit und sofern auf dem Kaufgegenstand Umweltschäden, Bodendenkmäler und oder Kampfstoffe und Kampfmittel (ausgenommen die nach Ziffern 6.4 und 9.1 bekannten) vorgefunden werden, welche zu einer Bauzeitverzögerung des Bauvorhabens von mehr als **[sechs 12 Wochen]** führen oder soweit und sofern eine Bauzeitverzögerung von mehr als **[12 Wochen]** aus Gründen des Natur-/Artenschutzes oder aus Gründen einer archäologischen Untersuchung des Kaufgegenstandes eintritt oder wenn aus diesen Gründen der Käuferin Mehrkosten entstehen, die einen Betrag EUR **[•]** (netto) übersteigen; oder

11.3 Ein Rücktritt ist innerhalb eines (1) Monats nach Kenntnis der jeweiligen Rücktrittsvoraussetzung zu erklären; andernfalls erlischt das jeweilige Rücktrittsrecht.

11.4 Der Rücktritt kann nur vom Vertrag insgesamt erfolgen. Die Erklärung des Rücktritts kann jeweils nur schriftlich gegenüber dem Notar erklärt werden, der von den Parteien jeweils zur Entgegennahme der Rücktrittserklärungen bevollmächtigt wird. Der Notar ist angewiesen, bei Ausübung eines Rücktrittes unverzüglich die jeweils andere Partei zu benachrichtigen.

11.5 Der Rücktritt ist ausgeschlossen, soweit der Rücktrittsgrund vor Wirksamwerden der Rücktrittserklärung entfallen ist.

- 11.6 Im Falle eines Rücktrittes gemäß Ziffer 11.2.1 oder eines Rücktrittes aus von der Verkäuferin oder keiner Partei zu vertretenden Gründen, ist der Verkäufer verpflichtet,
- 11.6.1 der Käuferin die nachgewiesenen Kosten aller Maßnahmen zu erstatten, die die Käuferin gemäß Ziffer 7 für die Baureifmachung des Kaufgegenstandes aufgewendet hat, soweit Ziffer 9.4 dieses Vertrages eingehalten ist.
- 11.7 Im Falle eines Rücktrittes aus von der Käuferin zu vertretenden Gründen, ist
- 11.7.1 der Verkäufer verpflichtet, der Käuferin die nachgewiesenen Kosten aller Maßnahmen zu erstatten, die die Käuferin nach Ziffer 7 für die Baureifmachung des Kaufgegenstands aufgewendet hat (dies beinhaltet jedoch nicht die Kosten für die vorzeitige Beendigung noch nicht erfüllter Verträge), soweit Ziffer 9.4 dieses Vertrages eingehalten ist und
- 11.7.2 die Käuferin verpflichtet, sämtliche bereits errichteten Bauwerke oder sonstige Aufbauten zurückzubauen und zu entfernen sowie Bodenaushubungen wieder mit Mutterboden zu verfüllen. Eine weitergehende Verpflichtung (z.B. Begrünung) besteht jedoch nicht. Werterhöhende Maßnahmen sind nicht zurückzubauen und gehen entschädigungslos auf den Verkäufer über.
- 11.8 Die Rücktrittsfolgen bestimmen sich im Übrigen nach §§ 346 ff. BGB. Schadensersatzansprüche bleiben den Parteien für den Fall, dass einer der Parteien ein Verschulden zur Last fällt, unberührt; im Übrigen sind diese ausgeschlossen.

## 12. VERMESSUNG/AUFLASSUNG

- 12.1 Der Verkäufer und die Käuferin sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand von Verkäuferin auf die Käuferin übergeht. Der Verkäufer **bewilligt**, die Käuferin **beantragt** die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
- 12.2 Die Vermessung des Kaufgegenstandes wird von der Verkäuferin unverzüglich veranlasst.
- 12.3 Die Parteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses die Messungsanerkennung zu erklären und die Auflassung, soweit erforderlich, zu wiederholen und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug der Urkunde erforderlichen Erklärungen in einer Nachtragsurkunde abzugeben, vollständige Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne eventuelle Zinsen) vorausgesetzt.

Der Verkäufer erteilt der Käuferin sowie Herr/Frau **[Name]**, Herr/Frau **[Name]** und Herr/Frau **[Name]** jeweils dienstansässig Grünstraße 5, 40212 Düsseldorf (Notariat) – je einzeln hierzu Vollmacht mit der Maßgabe, dass diese Voll-

macht nur vor dem beurkundenden Notar Dr. Paul Rombach oder seinem amtlich bestellten Stellvertreter ausgeübt werden darf.

- 12.4 Der Notar ist angewiesen, die Umschreibung erst zu beantragen und die Auflassung enthaltende beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen nur zu erteilen, wenn ihm die Zahlung des vollständigen Gesamtkaufpreises nachgewiesen ist, entweder durch Bestätigung der Verkäuferin oder durch Bankbestätigung der die Überweisung des Gesamtkaufpreises ausführenden Bank.

### 13. **VORMERKUNG**

- 13.1 Zur Sicherung des Anspruches der Käuferin auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand nach Ziffer 2.1 **bewilligt** der Verkäufer und **beantragt** die Käuferin in das jeweilige Grundbuch eine Vormerkung nach § 883 BGB zugunsten der Käuferin an dem in Ziffer 1.1 näher bezeichneten Grundbesitz einzutragen im Rang nur nach solchen Belastungen, die die Käuferin nach diesem Vertrag übernimmt oder deren Übernahme die Käuferin zugestimmt hat.

- 13.2 Die Käuferin **bewilligt** und **beantragt**, diese Vormerkung an dem Kaufgegenstand Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch, an den übrigen Flächen sofort mit Vollzug des Fortführungsnachweises wieder zu löschen, an der Vertragsfläche jedoch nur, wenn bei Eintragung der Auflassung keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen die Käuferin nicht zugestimmt hat.

- 13.3 Die Parteien bevollmächtigen hiermit den amtierenden Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach dem Vorliegen des amtlichen Auszuges aus dem Fortführungsnachweis die Vertragsfläche und die freizugebenden Restflächen des Stammgrundstücks in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen und die Vormerkung der Käuferin entsprechend einzuschränken und die Restflächen freizugeben.

- 13.4 Der Verkäufer behält sich zum Zwecke der Eintragung von gemäß Ziffer 14 bestellten Finanzierungsbelastungen, an denen die Käuferin mitgewirkt hat, vor, im Range vor der Vormerkung Grundpfandrechte in beliebiger Höhe am Kaufgegenstand eingetragen zu lassen. Der Rangvorbehalt kann mehrfach ausgenutzt werden. Der Verkäufer bewilligt und beantragt, ihn im Grundbuch einzutragen.

### 14. **KAUFPREISFINANZIERUNG**

- 14.1 Der Verkäufer verpflichtet sich als derzeitiger Eigentümer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zu Gunsten von Kreditinstituten in beliebiger Höhe mitzuwirken und die erforderlichen dinglichen Erklärungen, einschließlich Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz abzugeben.

14.2 Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

14.2.1 Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Käuferin geleistet hat. Für den Fall der Nichtdurchführung oder Rückabwicklung des Kaufvertrages ist die Grundschuldgläubigerin zur Löschung der Grundschuld auf dem Kaufgegenstand gegen Rückzahlung etwaiger Kaufpreisbeträge, die der Verkäufer für den Kaufgegenstand erhalten hat, verpflichtet.

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 die Käuferin als neue Sicherungsgeberin.

Die Grundpfandrechtsgläubigerin ist verpflichtet, die nicht mit verkauften Grundstücksteile unverzüglich aus der Pfandhaft zu entlassen, sobald der Veränderungsnachweis vorliegt, und bis dahin aus dem Grundpfandrecht auch nicht in nicht mit verkaufte Grundstücksteile zu vollstrecken.

14.2.2 Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen auf das Konto der Verkäuferin gemäß Ziffer 4.2 zu leisten.

14.2.3 Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Die Käuferin verpflichtet sich, der Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

14.2.4 Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf die Käuferin bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewährungsansprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf die Käuferin übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

14.3 Der Verkäufer erteilt der Käuferin Vollmacht, sie bei den vorstehend beschriebenen Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellungsurkunde beim amtierenden Notar beurkundet wird

und in der Bestellsurkunde die vorstehend unter Ziffern 14.2.1 bis 14.2.4 getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

- 14.4 Diese Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

## 15. **VOLLZUGSAUFTRAG**

- 15.1 Der Notar wird mit dem Vollzug dieses Vertrags, der Einholung der hierfür erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste.

- 15.2 Der Notar wird ermächtigt, Eintragungsanträge auch getrennt und eingeschränkt zu stellen sowie zurückzunehmen. Mehrere Anträge gelten nicht als einheitlicher Antrag. Genehmigungen und Zustimmungen werden mit Eingang beim Notar oder Grundbuchamt wirksam.

- 15.3 Der Verkäufer und die Käuferin bevollmächtigen den Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, derartige Genehmigungen entgegenzunehmen sowie Erklärungen über das Vorliegen solcher Genehmigungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Beteiligten verzichten auf eine Mitteilung.

- 15.4 Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen. Der Notar ist insoweit nicht zum Empfang bevollmächtigt, eine Abschrift an den Notar wird erbeten.

## 16. **KOSTEN**

- 16.1 Die Kosten dieser Urkunde, die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzuges und die Grunderwerbsteuer, trägt die Käuferin, ebenso die Kosten der Auflassung und der Messungsanerkennung.

- 16.2 Die Kosten für Vertretung (z.B. eventuelle Genehmigungen, auch der Nachgenehmigung nicht anwesender Beteiligter und von Vollmachtsbestätigungen) sowie der Beratung trägt jede Partei selber.

- 16.3 Die Kosten der Vermessung (inklusive Abmarkung) trägt der Verkäufer.

## 17. **VORKAUFSRECHTE**

Der Verkäufer erteilt hiermit das Negativattest über das Bestehen etwaiger Vorkaufsrechte nach BauGB.

## 18. **VOLLMACHTEN**

- 18.1 Der Verkäufer bevollmächtigt

18.1.1 **[Notariatsangestellte(r)]**

18.1.2 **[Notariatsangestellte(r)]**

und die Käuferin bevollmächtigt

18.1.3 **[Notariatsangestellte(r)]**

18.1.4 **[Notariatsangestellte(r)]**

und beide Parteien bevollmächtigen den amtierenden Notar, sämtlich dienstansässig ... jeden für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit sie zugleich als Vertreter eines Dritten handeln, alle zur Durchführung des Vertrags etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Löschungen zu beantragen, Identitätserklärungen abzugeben und Anzeigen gemäß § 1280 BGB abzugeben und entgegenzunehmen und die Auflassung zu wiederholen und nach Vorlage des Veränderungsnachweises die Löschung der Vormerkung auf nicht verkauften Teilflächen zu bewilligen.

- 18.2 Die Vollmachten sind sofort wirksam, unabhängig vom Vorliegen eventuell zur Wirksamkeit des Vertrags erforderlicher behördlicher Genehmigungen.
- 18.3 Die Vollmachten können nur zu notariellem Protokoll oder zur Unterschriftsbe-glaubigung des amtierenden Notars benutzt werden.
- 18.4 Die Vollmachten erlöschen ein Jahr nach Eigentumsumschreibung. Sie sind jederzeit widerruflich, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.
- 18.5 Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen, es sei denn, sie handeln grob fahrlässig oder vorsätzlich. Vorstehende Haftungsbeschrän-kung gilt nicht im Fall der Verletzung von Leben, Körper und/oder Gesundheit.
- 18.6 Die Beteiligten bevollmächtigen auch den amtierenden Notar unwiderruflich, zum Zwecke der Abwicklung dieses Grundstückskaufvertrages und zur rang-richtigen Eintragung von Grundpfandrechten gemäß Ziffer 14 in Eigenurkun-den Bewilligungen aller Art und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt, auch getrennt und eingeschränkt, zu erklären bzw. zu stellen, zu erläutern, zu än- dern, zu ergänzen oder zurückzunehmen, überhaupt alles zu tun, was verfahr-rensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte, insbeson- dere Grundstücksbezeichnungen zu berichtigen, zu ergänzen und/oder gemäß § 28 GBO zu bezeichnen.
- 18.7 Die Vollmacht berechtigt auch dazu, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe un-ter Ausnutzung eines etwa eingeräumten Rangvorbehalts mit Rang vor bzw. mit einem Wirksamkeitsvermerk zu Lasten der Vormerkung zu bestellen, für die Käuferin Schuldanerkenntnisse abzugeben oder für sie eine persönliche Haftung zu übernehmen, sie der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesam-tes Vermögen und den jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes der so- fortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz zu unterwerfen und die entsprechenden Eintragungen zu bewilligen und zu beantragen sowie bei Bestellung einer Grundschuld die Verjährungsfrist für Ansprüche auf Rück- gewähr der gestellten Sicherheiten (hierzu gehören auch Ansprüche aus ein- em Schuldanerkenntnis der Übernahme einer persönlichen Haftung) auf 30 Jahre zu verlängern. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grund-

pfandrechtsbestellungsurkunde die in Ziffern 14.2.1 bis 14.2.4 getroffenen Bestimmungen wiedergeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

- 18.8 Der Notar wies darauf hin, dass die Grundpfandrechtsgläubiger in der Regel verlangen, dass die Käuferin ein notarielles Schuldanerkenntnis abgibt bzw. die persönliche Haftung übernimmt und sich wegen der anerkannten Forderung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde in ihr gesamtes Vermögen unterwirft. Der Notar belehrte die Käuferin über die sich hieraus ergebenden Konsequenzen. Die Käuferin weist die Bevollmächtigten hiermit an, Schuldanerkenntnisse bzw. persönliche Haftungsübernahmen und die vorbezeichneten Vollstreckungsunterwerfungen für sie zu erklären und alle weiteren im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben, soweit dies in den den Bevollmächtigten zur Verfügung gestellten Formularen für die Grundpfandrechtsbestellung vorgesehen ist.
- 18.9 Soweit aus einzelnen Grundstücken Teilflächen veräußert sind, erstrecken sich die vorstehenden Vollmachten auch auf die nicht mit verkauften Teilflächen.

## 19. **HINWEISE, BELEHRUNGEN**

- 19.1 Der Notar hat die Beteiligten insbesondere hingewiesen,
- 19.1.1 dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen und der Vertrag andernfalls unwirksam sein kann;
  - 19.1.2 dass zu diesem Vertrag die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderlich sein kann;
  - 19.1.3 dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und die Eigentumsumschreibung erst möglich ist, wenn etwa erforderliche Genehmigungen und die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen;
  - 19.1.4 dass der Kaufgegenstand für Erschließungskosten und Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben und die Beteiligten gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern haften;
  - 19.1.5 dass der Notar nicht über steuerrechtliche Fragen belehrt.
- 19.2 Der Verkäufer versichert, dass der Verkauf zu einem angemessenen Preis erfolgt und keine unzulässige Veräußerung unter Wert vorliegt. Nach Hinweis des Notars auf eine mögliche beihilferechtliche Unwirksamkeit erklärt die Käuferin, dass ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundbesitzes keine Beihilfen gewährt wurden.

## 20. **VERJÄHRUNG**

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt ebenso wie der Gesamtkaufpreisanspruch der Verkäuferin frühestens zehn (10) Jahre nach Anspruchsentstehung.

## 21. **ABSCHRIFTEN**

Von dieser Urkunde erhalten je eine einfache Abschriften

- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle,
- der zuständige Gutachterausschuss,
- das Amt für Bodenmanagement

und je eine beglaubigte Abschrift

- jede Partei,
- das Grundbuchamt.

## 22. **VERTRAULICHKEIT**

- 22.1 Etwaige Presseerklärungen bezüglich dieses Vertrages werden die Parteien miteinander abstimmen.
- 22.2 Die Veröffentlichung oder Weitergabe von Einzelheiten über den Inhalt dieses Vertrages, ist im Übrigen nur nach vorheriger Zustimmung der anderen Partei zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Weitergabe an die den Kaufpreis finanzierenden Banken und zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Personen.

## 23. **SALVATORISCHE KLAUSEL/GERICHTSSTAND**

- 23.1 Sollte eine der vorstehenden Vereinbarungen aus irgendeinem Grund unwirksam sein oder werden, soll dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt werden. Diese bleiben wirksam. § 139 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Beteiligten verpflichten sich jedoch dann zur Vereinbarung einer neuen Vertragsbestimmung, die der unwirksamen Bestimmung nach Sinn und wirtschaftlichem Zweck möglichst nahe kommt.
- 23.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, selbst für den Fall, dass deutsche Konfliktnormen auf ein anderes Rechtssystem verweisen. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Hanau.
- 23.3 Diese Niederschrift und die Anlagen, soweit es sich um Schriftstücke handelt, wurden den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen. Die Anlagen, welche nicht Schriftstücke sind, wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und mit ihnen erörtert. Sodann wurde die Niederschrift nebst Anlagen von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Das Protokoll wurde den Erschienenen nebst Textanlagen vorgelesen, lag ihnen nebst allen Anlagen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterzeichnet: