

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG**I.
Grundbuchstand****A:**

Im Grundbuch des Amtsgerichts Gießen von Wetterfeld Blatt 1170

ist als Eigentümerin des nachstehenden Grundbesitzes Gemarkung Wetterfeld

Ifd. Nr.	Flur	Nr.	Lagebezeichnung	Größe
66	6	146	An der Beune 2	675 m ²
67	6	147	An der Beune 4	675 m ²
68	6	148	An der Beune 6	675 m ²
69	6	149	An der Beune 8	677 m ²
70	6	150	An der Beune 10	606 m ²
Gesamt:				3.308 m²

+ 151

eingetragen:

Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung mit dem Sitz in Kassel.

Abteilung II:
frei

Abteilung III:
Frei

B:

Im Grundbuch des Amtsgerichts Gießen von Laubach Blatt ...

ist als Eigentümerin des nachstehenden Grundbesitzes Gemarkung Wetterfeld

Laubach

noch
in der Kasse

Ifd. Nr.	Flur	Nr.	Lagebezeichnung	Größe
	6	15/5		3.849 m ²

eingetragen:

Jürgen Heinz Braun, Altmühlgasse 4, 77933 Lahr

Abteilung II:
frei

Abteilung III:
frei

II. Kaufvertrag

§ 1

Die Hessische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle
für ländliche Bodenordnung, Wilhelmshöher Allee 157 - 159, 34121 Kassel,

im Folgenden "**HLG**" genannt -

verkauft an Jürgen Heinz Braun

zum Alleineigentum,

- im Folgenden "**Käufer**" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen
handelt-

den in § 2 Buchstabe A näher bezeichneten Grundbesitz.

Herr Jürgen Heinz Braun

verkauft an die Stadt Laubach

zum Alleineigentum

den in § 2 Buchstabe B näher bezeichneten Grundbesitz.

§ 2

A

Grundbuch von Wetterfeld Blatt-Nr.: 1170

Gemarkung Wetterfeld

lfd. Nr.	Flur	Nr.	Lagebezeichnung	Größe
66	6	146	An der Beune 2	675 m ²
67	6	147	An der Beune 4	675 m ²
68	6	148	An der Beune 6	675 m ²
69	6	149	An der Beune 8	677 m ²
70	6	150	An der Beune 10	606 m ²
Gesamt:				3.308 m²

B

Grundbuch von Wetterfeld Blatt-Nr.: 1170

Gemarkung Wetterfeld

lfd. Nr.	Flur	Nr.	Lagebezeichnung	Größe
	6	15/5		3.849 m ²

§ 3

Der Tag der Übergabe ist der Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung nebst evtl. Zinsen. Mit diesem Tag gehen alle Nutzungen, Gefahren und Lasten, insbesondere die öffentlichen Lasten, auf den Käufer bzw. die Stadt Laubach über.

Der Grundbesitz ist nicht verpachtet.

§ 4

Der Kaufpreis für den in § 2 A genannten Grundbesitz beträgt 69,-- €/m² somit insgesamt 228.252,-- EURO (in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend-zweihundertzweiundfünfzig EURO).

Der Kaufpreis für den in § 2 B genannten Grundbesitz beträgt insgesamt 165.802,48 EURO (in Worten: einhundertfünfundsechzigtausendachthundertzwei 48/100 EURO)

Der Käufer (Jürgen Heinz Braun) tritt seinen Kaufpreisanspruch gegenüber der Stadt Laubach für die in § 2 B genannten Flächen an die HLG ab. Die HLG nimmt diese Abtretung an. Die Stadt Laubach verpflichtet sich den Kaufpreis in Höhe von 165.802,48 € an die HLG im Rahmen der bestehenden Bodenbevorratungsmaßnahme für das Baugebiet „Auf dem Weinberg“ in Wetterfeld zu erbringen. Die HLG stundet der Stadt Laubach diesen Betrag bis längstens zur Schlussabrechnung der Bodenbevorratungsmaßnahme.

Der vom Käufer (Jürgen Heinz Braun) zu zahlende Kaufpreis beläuft sich demnach auf 62.449,52 € (in Worten: zweiundsechzigtausendvierhundertneunundvierzig 52/100 EURO)

und ist auf das Konto der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel, bei der

Landeskreditkasse Kassel
Konto-Nr. 4 027 400 003 (BLZ 520 500 00)

unter Angabe der Nr.: 1412/6401.881 009 zu zahlen.

Der Kaufpreis ist zum (*ca. 5-6 Wochen nach Vertragsunterzeichnung*) fällig und zu zahlen. Eine gesonderte Zahlungsaufforderung ergeht nicht mehr.

Der Kaufpreisanteil, der am Fälligkeitstag nicht bezahlt ist, muss nach dem Fälligkeitstag mit 5 % über dem Basiszinssatz der zuständigen Zentralbank gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BGB jährlich verzinst werden. Dem Käufer bleibt nachgelassen, einen geringeren Verzugschaden nachzuweisen. Bei allen Zahlungen ist der Tag des Geldeingangs bei der HLG maßgebend. Käufer ist nicht berechtigt, mit evtl. eigenen Ansprüchen gegen den Kaufpreis aufzurechnen, es sei denn, die geltend gemachten Ansprüche sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Die Bestimmung des § 286 Abs. 3 BGB wird zu Gunsten der HLG insoweit abbedungen, soweit zu der vereinbarten Zahlungsfrist die gesetzliche Zahlungsfrist hinzutreten würde.

Der Notar belehrte den Käufer über den Inhalt dieser Bestimmung.

Der amtierende Notar bzw. sein amtlich bestellter Vertreter, und zwar jeder für sich, werden hiermit von den Vertragschließenden angewiesen, eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieses Vertrages erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, wenn ihm seitens der HLG schriftlich bestätigt ist, dass der Kaufpreis vertragsgemäß gezahlt ist; zuvor ist auch keine Ausfertigung dem Käufer auszuhändigen. Der Käufer erhält jedoch vorab vom Notar eine einfache Abschrift des Vertrages, um die Kaufpreiszahlung pünktlich einhalten zu können. Die Kaufpreisbestätigung wird seitens der HLG im Falle der Überschreitung des Zahlungszieles erst dann ausgestellt, wenn auch die angefallenen Zinsen beglichen wurden.

Die HLG hat das Recht, von diesem Vertrag unter Erhebung einer Bearbeitungsgebühr von € 3.000,-- (in Worten: dreitausend Euro) zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von 2 (zwei) Monaten nach Fälligkeit vollständig gezahlt ist. Der Rücktritt erfolgt durch Einwurf-Einschreiben an die letzte bekannte Anschrift des Käufers. Dieser verpflichtet sich, die vereinbarte Gebühr innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Aufforderung zu zahlen.

§ 5

1.) Der Käufer trägt sämtliche Abgaben und Entgelte für die Grundstückerschließung im weitesten Sinne, auch nach Bundes-, Landes- und Kommunalrecht, insbesondere u. a. Straßenanliegererschließungsbeiträge, Wasseranschluss- und Kanalanschlusskosten der gesamten vollständigen Ersterschließung des in § 2 genannten Grundbesitzes.

2.) Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die jeweils erstmalige Erstellung von Kanal, Wasser, Kanalhaus- und Wasserhausanschluss jeweils bis ca. 1 Meter hinter die Grundstücksgrenze, sowie für die Baustraße und den Straßenendausbau.

3.) Spätere Beiträge und Umlagen, entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Hessischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Laubach für Verbesserung Erweiterung usw. von gemeindlichen Anlagen bleiben unberührt. Sie sind gegebenenfalls von dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolgern zu tragen.

4.) Dem Käufer ist bekannt, dass die Erschließung des Baugebietes frühestens im Herbst 2013 erfolgt. Er verpflichtet sich, erst nach Bekanntgabe der Verkäuferin über die Fertigstellung der Erschließung mit Baustraße, Wasser und Kanal mit seinen Bauarbeiten zu beginnen.

Alle aus einem vorzeitigen Baubeginn resultierenden Mehrkosten, die der Verkäuferin entstehen (z.B. Baubehinderung der beauftragten Baufirma für die Gebieterschließung) gehen zu Lasten des Käufers.

§ 6

Rechtsmängel

Der Vertragsgegenstand wird verkauft unter Gewähr für den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden; nicht gehaftet wird dagegen für das Nichtbestehen von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Die HLG versichert, dass ihr von solchen und von Abstandsflächenübernahmen oder Baulasten nichts bekannt ist.

Sachmängel am Grundstück

Der Käufer hat das Grundstück genau besichtigt und kauft es wie es liegt und steht.

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. Die HLG haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Käufers oder für steuerliche Ziele des Käufers. Die HLG versichert, dass ihr versteckte Mängel, insbesondere auch Altlasten nicht bekannt sind.

Allgemeine Regelungen

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen gelten die vorstehenden Rechtsbeschränkungen auch nicht für eine Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der HLG beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der HLG steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshilfen der HLG gleich. Garantien werden keine abgegeben.

Die Veräußerung soll sich auf das Zubehör des Grundstücks erstrecken. Dieses geht so über, wie es vor jedermanns Auge offen daliegt und bisher besessen und genutzt worden ist. Besondere Eigenschaften des Grundstücks werden nicht zugesichert.

§ 7

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, angrenzend an öffentliche Straßen, Wege und sonstige öffentliche Flächen, sind der für den Bau der Erschließungsanlagen notwendige Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassungen wie Bordsteine und ähnliche Bauteile zu dulden.

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.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, vor seinen Planungen bei der Stadt Laubach in die dort vorliegenden Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.

Besteht für die Ableitung der Abwässer zur Sammelleitung kein ausreichendes natürliches Gefälle, so hat der Käufer zur ordnungsgemäßen Entwässerung seines Grundstückes den Einbau einer Pumpe auf seine Kosten ohne Aufforderung der HLG zu veranlassen. Eine Minderung des Kaufpreises, der Beiträge sowie der Erstattungsansprüche nach § 12 HessKAG, kann für ein nicht vorhandenes oder nicht ausreichendes natürliches Gefälle nicht verlangt werden.

Käufer verpflichtet sich, bei Bauarbeiten auf dem in § 2 genannten und nunmehr erworbenen Grundstück die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine und Rinnenanlagen durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen. Für Schäden an den Erschließungsanlagen innerhalb der Frontlänge des Grundstücks übernimmt der Käufer die Kosten der Wiederherstellung.

Es bleibt dem Käufer vorbehalten, seinerseits die von ihm beauftragen Unternehmen für derartige Schäden in Anspruch zu nehmen.

Der Käufer verpflichtet sich, insbesondere während des Bauzustandes der Erschließungsanlagen und der Straßenentwässerung (Vorstufenausbau), für die Ableitung des von Verkehrsanlagen zufließenden Oberflächenwassers zum Schutz seiner Hochbaumaßnahme selbst Sorge zu tragen.

§ 8

1.a) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundbesitz binnen eines Zeitraums von 24 (vierundzwanzig) Monaten, ab dem Tag der Bekanntgabe der Fertigstellung des Vorstufenausbaus durch die Verkäuferin an gerechnet, eine den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechende Wohnanlage für betreutes Wohnen bezugsfertig zu erstellen und den Grundbesitz bis dahin nicht zu veräußern.

Die Frist zur Bebauung des Grundstücks kann im begründeten Einzelfall auf Antrag des Käufers durch den Magistrat der Stadt Laubach verlängert werden.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer das Grundstück für zehn Jahre, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, den Grundbesitz ohne vorherige Zustimmung der Stadt Laubach bis

dahin nicht zu verkaufen, zu verschenken, zu tauschen bzw. sonst wie zu übertragen.

b) Das Grundstück gilt als mit einer bezugsfertigen Wohnanlage bebaut mit dem Tage der Ausstellung des Fertigbauabnahmescheines durch das Kreisbauamt des Landkreises Gießen.

c) Werden die Bedingungen innerhalb der Frist nach § 8 1. a) nicht eingehalten, ist die Stadt Laubach berechtigt, anstelle der Ausübung der Rückübertragung, die Rückzahlung des Zuschusses in Höhe von 43,50 €/m², zu verlangen.

2. Die Stadt Laubach ist berechtigt, die Übertragung des Eigentums an dem veräußerten Grundbesitz zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Erwerbspreis abzüglich einer Bearbeitungspauschale in Höhe von € 1.500, -- (i. W.: eintausendfünfhundert EURO) zuzüglich nachzuweisender, eigener besonderer Wertverbesserungen, die auch für die Stadt Laubach bzw. den von ihr zu benennenden Bewerber einen Wert haben, an sich oder einen von ihr zu benennenden Bewerber zu verlangen, wenn der Käufer einer der Verpflichtungen unter vorstehend § 8 Ziffer 1 nicht nachkommt.

In diesen Fällen trägt der Käufer sämtliche mit der Übertragung anfallenden Kosten. Eine Verzinsung des Kaufpreises ist ausgeschlossen.

3. Zur Sicherung dieses Anspruchs der Stadt Laubach auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz bewilligt und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB an dem verkauften Grundbesitz für die Stadt Laubach in das Grundbuch.

4. Der Käufer erteilt hiermit der Stadt Laubach Vollmacht, ihn bei der Vereinbarung der Auflassung im Sinne von § 8 Ziffer 2. dieses Vertrages zu vertreten und befreit hierfür die Stadt Laubach von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Der Notar belehrte die Vertragsparteien über die der Stadt Laubach zustehenden rechtlichen Möglichkeiten aufgrund vorgenannter Vollmachtsgebung.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vollmacht selbst von keinerlei Bedingungen abhängig ist; sie sind sich ferner darüber einig, dass die Vereinbarung, aufgrund derer die Vollmacht erteilt ist, unter der Voraussetzung der Nichteinhaltung der in § 8 Ziffer 1 dieser Urkunde vereinbarten Verpflichtungen durch den Käufer steht.

5. Der Verkäufer erklärt sich bereit, die Stadt Laubach zu veranlassen, dass diese auf Antrag des Käufers einen Rangrücktritt bezüglich ihrer Auflassungsvormerkung erklärt, sofern sichergestellt ist, dass die Valuta der zu bestellenden Grundpfandrechte zur Bezahlung des Kaufpreises bzw. zur Wertverbesserung dieses Grundbesitzes Verwendung findet.

6. Der Verkäufer wird die Stadt Laubach veranlassen, die Löschungsbewilligung für die Vormerkung dann zu erteilen, wenn seitens des Käufers der Nachweis erbracht

wird, dass das Objekt bezugsfertig erstellt ist und die weiteren Fristen nach § 8, 1 a.) abgelaufen sind. Die Kosten und das Entgelt hierfür sind gesondert von dem Käufer zu zahlen.

§ 9

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Das Grundbuch wurde eingesehen am

Das zu verkaufende Grundstück ist im Grundbuch in Abteilung II und III unbelastet.

Der Notar bzw. sein amtlich bestellter Vertreter haben die Beteiligten von dem Vollzug der Wahrung des Vertrages im Grundbuch zu benachrichtigen.

Alle Eintragungen aus dieser Urkunde dürfen nur nach Maßgabe der Anträge des Notars erfolgen. Dieser wird ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt oder eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise auch zurückzunehmen.

§ 10

Die Vertragsbeteiligten verzichten nach Belehrung auf die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem mit diesem Vertrag verkauften Grundstück im Grundbuch.

§ 11

Die Grunderwerbssteuer geht zu Lasten des Käufers.

§ 12

Sind mehrere Personen aus diesem Vertrag verpflichtet, so haften sie für die Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für und gegen alle.

Soweit es sich bei dem Käufer um einen Vollkaufmann oder öffentlich-rechtliche Körperschaften handelt, wird als Gerichtsstand Kassel vereinbart.

Ansonsten regelt sich der Gerichtsstand nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 13

Alle erforderlichen behördlichen und etwaigen gerichtlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten. Sie sollen von dem Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter herbeigeführt werden.

Der Notar bzw. sein amtlich bestellter Vertreter werden ferner beauftragt, der zuständigen Gemeinde den Vertrag zur Erklärung über die Ausübung eines etwa bestehenden Vorkaufsrechts vorzulegen.

Wird eine Genehmigung in erster Instanz entweder verweigert oder nur unter Auflage erteilt, so sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, binnen einer Frist von zwei Wochen seit Kenntnis des in Betracht kommenden Ereignisses vom Vertrag zurückzutreten.

Die mit der Vertragsaufhebung/Rückauflassung verbundenen Kosten hat diejenige Partei zu tragen, die den Rücktritt wünscht bzw. den Grund verursacht, der zum Rücktritt führt.

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsparteien für Kosten, unbeschadet der Vereinbarung in diesem Vertrag, sowie die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Abgaben und Lasten besteht.

§ 14

Der Notar belehrte die Parteien weiterhin darüber, dass:

- a) sie gegenüber der Steuerbehörde für die den Grundbesitz betreffenden Steuern und für die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner insoweit haften, als die Steuergesetze es vorschreiben.
- b) unter Umständen ein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch für die Stadt Laubach bestehen kann.
- c) das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht; bis dahin können die Rechte des Käufers beeinträchtigt werden.
- d) vor der Umschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen muss.
- e) die vertragliche Regelung steuerliche Auswirkungen haben kann und er weder in der Lage noch berechtigt ist, über solche Auswirkungen zu beraten. Der Übernehmer/Käufer wurde von dem Notar darauf hingewiesen, dass er bei evtl. steuerlichen Fragen, sich der Hilfe eines Steuerberaters bedienen sollte.

Vorsorglich erklären die Beteiligten, dass die Auflassung trotz des in dieser Urkunde enthaltenen Vorbehalts von Genehmigungen unbedingt ist.

§ 15

Die Nichtigkeit einer der Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die nichtige Bestimmung ist durch eine

solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

§ 16

Die Erschienenen bevollmächtigen - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB -

.....,

und zwar jeden für sich alleine,

1. alle aus Anlass dieser Verhandlung noch erforderlichen Eintragungsbewilligungen und -anträge zum Grundbuch zu stellen und zurückzunehmen und
2. erforderlichenfalls auch abändernde Erklärungen im Rahmen dieses Vertrages dem Grundbuch abzugeben und

Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod der Vollmachtgeber.

§ 17

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung gehen zu Lasten des Käufers.

Teil III A u f l a s s u n g

Die Erschienenen sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in Teil I § 2 näher bezeichneten Grundbesitz auf den Käufer nach Maßgabe des § 1 übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Von diesem Vertrag erhält die HLG eine beglaubigte und eine einfache Fotokopie.

Das Protokoll wurde von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: