Muster-Entwurf Grundstückskaufvertrag mit Auflassung NBG „Dermbach II“ im **Bieterverfahren** Stand: 25.08.2026/bj **/** § 3 Ziffer 2. angepasst am 08.10.2026/bj **/**aktualisiert: 15.10.2026/bj **/ akt. 28.10.2026 bzgl. Erschließungskosten/bj**

Nummer **des Urkundenverzeichnisses / 2026 B**

Verhandelt

in Gelnhausen am

Vor mir, dem unterzeichneten **N o t a r**

D E N N I S B E C K E R

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main mit dem Amtssitz zu Gelnhausen

erschienen heute:

1. für die **Gemeinde Freigericht**

   Herr Patrick **B a u m g a r t e n ,**
   dienstansässig: Rathausstraße 13, 63579 Freigericht-Somborn,

   - Genehmigungserklärung der Gemeinde Freigericht wird nachgereicht - ;

   - nachfolgend als **Verkäuferin** oder **Gemeinde** bezeichnet - ,

   und dem Notar von Person bekannt;

und

2. Die Ehegatten

Frau geb. , geboren am
Herr , geboren am,

beide wohnhaft:

nach Angaben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft verheiratet und auf eigene Rechnung handelnd, ausgewiesen durch amtlichen deutschen Lichtbildausweis;

nachstehend zu 2: **Käufer** genannt - .

- Auch bei mehreren oder weiblichen Personen Käufer genannt. -

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.
Sie wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen wurden von dem Notar darüber belehrt, dass ihre personenbezogenen Daten zu diesem Vorgang elektronisch gespeichert und verarbeitet werden müssen. Eine gesonderte Belehrung nach den Datenschutzbestimmungen ist erfolgt.

Unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 2a BeurkG erklären die Erschienenen zu 2, dass sie einen Entwurf des nachstehenden Grundstückskaufvertrages mit Auflassung mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung erhalten haben, und zwar mit Schreiben des Notars vom _____.2026, und sie sich mit dem Gegenstand der Beurkundung vertraut machen konnten.

Der Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass der nachfolgende Grundstückskaufvertrag mit Auflassung schwebend unwirksam ist, solange die Genehmigungserklärung der Gemeinde Freigericht dem Notar nicht vorliegt. Der nachfolgende Grundstückskaufvertrag mit Auflassung kann erst in den Geschäftsgang gegeben werden, wenn die Genehmigungserklärung dem Notar vorliegt.

Der Notar wird beauftragt, die Genehmigungserklärung einzuholen.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES MIT AUFLASSUNG:

PRÄAMBEL

1. Dem Käufer ist bekannt, dass die Verkäuferin im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes Wert darauf legt, dass auf dem Grundstück innerhalb von 3 Jahren ein entsprechend der Bauleitplanung zulässiger Rohbau errichtet wird und die Fertigstellung des Wohnhauses innerhalb einer Frist von weiteren 2 Jahren erfolgt und dieses für die Dauer von 10 Jahren selbst genutzt wird.

2. Der Käufer erklärt, dass ihm der für das vertragsgegenständliche Grundstück maßgebliche Bebauungsplan „**Dermbach II**“ - Gemeinde Freigericht OT Bernbach sowie die Vergaberichtlinie der Gemeinde Freigericht (**Stand: _____**) – bekannt sind, er Gelegenheit hatte, diese einzusehen und deren Festsetzungen kennt und akzeptiert.

3. Diese Präambel ist Teil des Kaufvertrages.

§ 1
KAUFGRUNDSTÜCK

Verkäuferin ist Eigentümerin des im **Grundbuch von Bernbach Blatt ____** unter **lfd. Nr. ____** des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks

Gemarkung **Bernbach**
Flur ___ Flurstück **_____**
Gebäude- und Freifläche, *Manfred-W.-Franz-Straße __ /*
Cäciliastraße ___ **= ____ m²**

-nachstehend Grundbesitz bzw. Kaufgegenstand genannt-.

Die Lage des Flurstücks **____** ergibt sich aus der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Flurkarte **rot markiert.**

Das vorgenannte Grundstück **____** ist in Abt. **II** und **III** des Grundbuches **lastenfrei.**

§ 2
VERKAUF

1. Verkäuferin verkauft das in § 1 dieses Protokolls näher bezeichnete Grundstück Flurstück **____** an Käufer im Miteigentum je zur Hälfte / zu Alleineigentum mit allen verbundenen Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB).

2. Das Grundstück ist unbebaut. Der Käufer beabsichtigt, darauf ein Wohngebäude zu errichten.

3. Eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, eine Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für Zwecke des Erwerbers werden nicht vereinbart. Für vorvertragliche Angaben des Verkäufers zur Beschaffenheit, auch öffentliche Angaben z.B. im Verkaufsexposé oder in Verkaufsanzeigen in Zeitungen oder im Internet muss der Verkäufer nur einstehen, wenn sie in dieser Urkunde ausdrücklich wiederholt sind oder bei Arglist.

4. Der Käufer übernimmt etwa bestehende Baulasten, gleich ob ihm diese bekannt sind.

   Der Verkäufer erklärt nach Belehrung durch den Notar, dass ihm keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis bekannt sind (die Baulast ist eine auf ein Grundstück bezogene und auch für die Rechtsnachfolger voll wirksame dingliche verwaltungsrechtliche Verpflichtung, die sich als Duldungs- oder Unterlassungspflicht auswirkt). Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen, kann also zu dessen Inhalt keine Angaben machen. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

§ 3
KAUFPREIS UND KAUFPREISFÄLLIGKEIT

1. Der Kaufpreis beträgt EUR ____/ m², mithin für

   das Flurstück **_____ = _____ m² = _____ EUR**

   (in Worten: _____ Euro).

   Für die Bezahlung des Kaufpreises haftet der Käufer gesamtschuldnerisch.

   Der Kaufpreis ist fällig vier Wochen, nachdem der Notar ein Fälligkeitsschreiben an den Käufer unter der eingangs genannten Adresse versandt hat, wonach

   - die Genehmigungserklärung der Gemeinde Freigericht zu diesem Vertrag

   dem amtierenden Notar vorliegt.

   Der Kaufpreis auf das nachstehende Konto der Gemeinde Freigericht

   bei der Kreissparkasse Gelnhausen
   IBAN: DE 91 5075 0094 0003 0016 04

   zu überweisen. Sämtliche Kaufpreiszahlungen haben unbar - also durch Banküberweisung - zu erfolgen. Eine andere Zahlungsweise führt nicht zur beabsichtigten Tilgung des Kaufpreises.

Bis zum Eintritt der Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich.

Der Kaufpreis muss bei Fälligkeit auf dem Konto der Verkäuferin eingegangen sein. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

Der Verzugszinssatz für das Jahr beträgt fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Notar hat die Beteiligten auf die Verzugsfolgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass sich der Basiszinssatz zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern kann.

In Ansehung der Kaufpreisverpflichtung in Höhe von insgesamt EUR _____ zuzüglich Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Beurkundung unterwirft sich der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner - hiermit der Verkäuferin gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen bei Eintritt der Fälligkeit gemäß diesem Vertrag.

Die vorstehende Vereinbarung über den Zinsbeginn erfolgt, um dem vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen. Sollte der Kaufpreis erst später fällig werden, werden die Zinsen erst ab Fälligkeit geschuldet.

Der amtierende Notar ist angewiesen, bei Eintritt der Fälligkeit jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es gegenüber dem amtierenden Notar eines Nachweises der den Verzug begründenden Tatsachen bedarf.

Der Notar hat die Vertragschließenden ausführlich auf die Bedeutung vorstehender Vollstreckungsklausel hingewiesen, und zwar sowohl auf die Möglichkeit einer Vollstreckungsgegenklage gegen eine eventuell unberechtigterweise in die Wege geleiteten Zwangsvollstreckung, auch hinsichtlich des Zinsbeginns, als auch auf die Notwendigkeit einer mit der Erhebung einer Zwangsvollstreckungsgegenklage verbundenen Sicherheitsleistung.

Die Vertragsparteien weisen hiermit den amtierenden Notar an, die Auflassung erst dann dem Grundbuchamt Gelnhausen zum Vollzug vorzulegen, wenn ihm die Überweisung des geschuldeten Kaufpreises (ohne Verzugszinsen) von dem Verkäufer schriftlich (keine E-Mail) **und** mit einer Kopie des Kontoauszuges oder von einer beteiligten Bank schriftlich oder durch Fax bestätigt wurde.

Bis dahin werden Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen nur auszugsweise ohne Auflassung erteilt.

2. **Im Kaufpreis enthalten sind:**

- Satzungsgemäßer Abwasserbeitrag von EUR 10,84/ m² x ___ m²
= _____ EUR
für die erstmalige Anschlussmöglichkeit (Schaffensbeitrag)
gemäß § 10 EWS (Entwässerungssatzung der Gemeinde);

Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erschließungskosten sowie Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Erschließungsanlagen sind noch nicht endgültig fertiggestellt. Es besteht kein Anspruch auf Fertigstellung zu einem bestimmten Zeitpunkt.

3. **Nicht im Kaufpreis enthalten** und vom Käufer zu beauftragen und zu bezahlen sind die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telekommunikationsanlagen, Kanalhausanschluss usw. von der jeweiligen Hauptleitung an bis zum Gebäude sowie die hierauf eventuell anfallenden Netzkostenbeiträge und/oder Baukostenzuschüsse.

§ 4
GEWÄHRLEISTUNG UND ÜBERGABE

1. Der Besitz geht an dem Tage, der dem Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt, um 0:00 Uhr auf den Käufer über. Eine Besitzübergabe vor Ort findet nicht statt. Der Käufer kann sich am Tage der Besitzübergabe selbst in den Besitz des Kaufgegenstandes setzen.

   Das Eigentum geht mit der Eintragung im Grundbuch auf den Käufer über. Nutzen, Lasten, Verkehrssicherungspflicht und Gefahren gehen mit der Besitzübergabe auf den Käufer über. Eine Bebauung des Kaufgegenstandes darf erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen.

2. Der Kaufgegenstand geht in dem vorhandenen Zustand, der dem Käufer bekannt ist, auf den Käufer über.

   Der Käufer hat den Kaufgegenstand genau besichtigt und kauft ihn wie er liegt und steht.

   Alle Ansprüche und Rechte wegen offener und/oder verborgener Sachmängel an dem Kaufgrundstück werden hiermit vollumfänglich ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferin handelt vorsätzlich und/oder arglistig. Die Verkäuferin haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß, die Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes für Zwecke des Käufers oder für steuerliche Ziele des Käufers. Garantien werden keine abgegeben.

Dieser Haftungsausschluss gilt jedoch nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7a + b BGB).

Mit den Beteiligten wurde der Gewährleistungsausschluss eingehend erörtert. Die Vertragsparteien, vor allem der Käufer, bestätigen, dass sie über die Bedeutung und rechtliche Tragweite des umfassenden Gewährleistungsausschlusses von dem amtierenden Notar belehrt wurden.

3. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für das Freisein des Kaufgegenstandes von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG und/oder Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadensgesetz (USchadG).

   Der Verkäuferin liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bzw. von sonstigen Umweltschäden begründen.

   Ausgleichsansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden (insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG) sind ausgeschlossen.

   Wird die Verkäuferin von Behörden oder Dritten wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden auf dem Kaufgegenstand in Anspruch genommen (insbesondere nach § 25 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG), ist der Käufer verpflichtet, die Verkäuferin von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen.

   Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Kaufgegenstandes oder Teilen davon an einen Dritten oder Rechtsnachfolger, diesem die vorstehend geregelte Freistellung einschließlich des Ausschlusses von Ausgleichs-ansprüchen mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der Verkäuferin im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind.

   Als schädliche Bodenveränderung oder Altlast im obigen Sinne zählen auch Kampfmittel und archäologische Funde. Dem Käufer ist bekannt, dass er im Falle des Auffindens archäologischer Funde diese unverzüglich der Verkäuferin und dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen anzeigen muss.

   Der Kaufgegenstand wird lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuchs und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen in diesen Vertrag übernommen werden.

   Der Käufer verpflichtet sich, bei der Durchführung seines Bauvorhabens sämtlichen Anforderungen in baugestalterischer, bauordnungsrechtlicher und sonstiger Hinsicht, wie sie in den im Bebauungsplan „Dermbach II - Gemeinde Freigericht OT Bernbach - vorgesehenen Festsetzungen enthalten sind, zu entsprechen.

Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Abweichungen von diesen Festsetzungen, sofern sie nicht im Rahmen einer Ausnahme oder Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) zu genehmigen wären.

4. Der Käufer verpflichtet sich zur Abgabe aller Erklärungen bei etwa erforderlichen Eintragungen von Dienstbarkeiten und Baulasten.

5. Die Verkäuferin wird dem Käufer gestatten, den Kaufgegenstand vor dem Übergabestichtag zur Durchführung von Bodenuntersuchungen, Vorbe-reitungsmaßnahmen o.ä. auf eigenes Risiko zu betreten und solche Maßnahmen in Abstimmung mit ihr durchzuführen, soweit er die Verkehrssicherungspflicht übernimmt und die Verkäuferin von etwaigen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit solchen Maßnahmen freistellt.

   Dem Käufer ist bekannt, dass unabhängig vom Besitzübergang des Kaufgrundstücks die Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks erst nach Herstellung der gebrauchsfähigen Erschließungsanlagen vorliegt. Dazu zählen die straßenmäßige Erschließung bis unterhalb der Asphalttragschicht (die endgültige Deckschicht wird nach Baufortschritt der anliegenden Hochbauten im Endausbau aufgebracht) sowie das Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation.

   Die Gemeinde übernimmt keine Gewähr für die Einhaltung eines bestimmten Fertigstellungstermins des Kaufgegenstandes. Der Zeitpunkt der gebrauchsfähigen Fertigstellung wird durch die Gemeinde festgestellt und durch diese den Käufern mitgeteilt.

   Vorher ist eine Bebauung nicht zulässig.

   Der Käufer ist berechtigt, bereits jetzt den Kaufgegenstand auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu beplanen.

   Ein Betreten des Baugebietes und des Grundstücks zu Planungszwecken und zur Begutachtung des Baugrundes ist nur auf eigenes Risiko und nach Freigabe der dort tätigen Baufirmen, welche die Erschließung durchführen, oder außerhalb deren Bau- und Betriebszeiten, zulässig. Alle Planungen erfolgen auf Risiko des Käufers.

   Für die Dauer der Erschließung duldet der Käufer das Betreten und / oder Befahren des Grundstücks und Lagern von Baumaterialien und / oder Erde, soweit dies für die Erschließungsmaßnahmen notwendig ist. 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 Randeinfassung, wie Bordsteine und ähnliche Bauteile und damit etwa verbundene Nutzungseinschränkungen von dem Käufer entschädigungslos zu dulden.

§ 5

BAUVERPFLICHTUNG, EIGENNUTZUNG, WIEDERKAUFSRECHT, WEITERVERKAUF und VERTRAGSSTRAFE

1. Der Käufer ist verpflichtet, das von ihm in diesem Protokoll erworbene Kaufgrundstück innerhalb von drei Jahren ab der Mitteilung der Gemeinde über die Fertigstellung des Vorstufenausbaus der Erschließungsanlagen nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dermbach II“ - Gemeinde Freigericht OT Bernbach - zu bebauen und innerhalb von 2 weiteren Jahren das Wohnhaus bezugsfertig herzustellen.

   Der Käufer verpflichtet sich weiter, das zu errichtende Wohnhaus unverzüglich nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und mindestens 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit zu eigenen Wohnzwecken als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen.

   Auf begründeten Antrag kann die Gemeinde Freigericht einer Verlängerung der Bebauungsfrist für maximal zwei weitere Jahre zustimmen.

   Eine Vermietung ist in dieser Zeit nicht zulässig.

2. Für den Fall, dass der Käufer oder seine Rechtsnachfolger den vorstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zu.

   Das gleiche gilt, wenn der Käufer in dem Bewerbungsbogen für den Erwerb des Baugrundstücks oder sonst zu einer im Rahmen der Vergabe des Grundstücks relevanten Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat oder vorsätzlich Tatsachen verschwiegen hat.

   Bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechts ist der gleiche Bodenpreis wie in diesem Kaufvertrag zugrunde zu legen. Eine Verzinsung des ursprünglichen Kaufpreises findet nicht statt.

3. Im Falle des Wiederkaufs wird der Wert der Baulichkeiten und sonstigen Anlagen, soweit diese wesentliche Bestandteile des Kaufgrundstücks geworden sind (§ 94 BGB), vergütet. Maßgebend ist der Wert im Zeitpunkt des Wiederkaufs. Die Schätzung des Wertes erfolgt durch den für die Gemeinde Freigericht zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Main-Kinzig-Kreis. Die Entscheidung des Gutachterausschusses wird von den Beteiligten als endgültig anerkannt.

4. Alle beim Wiederkauf entstehenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des heutigen Käufers. Sie werden vom Wiederkaufspreis abgezogen.

5. Für den Fall, dass der Käufer oder seine Rechtsnachfolger den vorstehend genannten Verpflichtungen (Bauverpflichtung und Eigennutzung) nicht nachkommt oder im Antragsbogen für den Erwerb des Grundstücks oder sonst zu einer im Rahmen der Vergabe des Grundstücks relevanten Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat oder vorsätzlich Tatsachen verschwiegen hat, ist die Gemeinde Freigericht, unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts,

berechtigt, fallbezogen eine Vertragsstrafe zwischen 5% und 10% des Kaufpreises einzufordern. Die genaue Höhe wird im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Verhältnismäßigkeitsprüfung durch die Gemeinde ermittelt und festgelegt.

6. Aufzahlungsklausel

a) Wahlweise kann die Gemeinde statt des Wiederkaufs auch die Zahlung der Differenz zwischen mindestens dem durchschnittlich erzielten Bodenwert im Jahr 2026, der von der Gemeinde im Gebotsverfahren angebotenen Grundstücke im gleichen Baugebiet unter Berücksichtigung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach dem Bebauungsplan und dem – inflationsbereinigten – heutigen Kaufpreis (einschließlich der gezahlten Erschließungsbeiträge bzw. des Ablösebetrages für die Erschließung) verlangen.

Zur Inflationsbereinigung wird der heutige Kaufpreis samt Ablösebetrag entsprechend des allgemeinen Verbraucherpreisindex des Statischen Bundesamts in Deutschland erhöht oder vermindert angesetzt. Über den Verkehrswert entscheidet im Streitfall ein Schiedsgutachter (§ 317 BGB) entsprechend § 5 Ziffer 3.

b) Hat der Erwerber das Grundstück zunächst vertragsgemäß bebaut und selbst genutzt, mindert sich der zu zahlende Aufzahlungsbetrag für jedes Jahr der vertragsgemäßen Nutzung (d.h. ab Einzug in das Haus) um 6%. D.h. wenn das Haus 5 Jahre nach Bebauung vertragswidrig verkauft wird (aber vorher vertragsgemäß genutzt wurde), kann die Gemeinde noch bis zu 70% des Aufzahlungsbetrages verlangen. Zu berechnen sind lediglich volle Monate.

Vergangene Zeiträume vertragswidriger Nutzung bleiben außer Betracht, soweit die Gemeinde nicht spätestens ein Jahr nach Kenntniserlangung die Aufzahlung verlangt. Ist die vertragswidrige Nutzung vor dem Aufzahlungsverlangen der Gemeinde beendet, so kann die Gemeinde einen anteiligen Aufzahlungsbetrag nach dem Verhältnis der Zeit der vertragswidrigen Nutzung verlangen, bei einjähriger vertragswidriger Nutzung 5% des Aufzahlungsbetrages.

7. Der Käufer erteilt der Gemeinde unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

V O L L M A C H T ,

für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts, die Rückauflassung zu erklären und alle übrigen Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, den Eigentumswechsel auf die Gemeinde Freigericht im Grundbuch zu vollziehen.

Die Vollmacht ist nicht übertragbar. Sie ist nicht widerruflich. Sie erlischt nicht mit dem Ableben des Vollmachtgebers. Sie bleibt vielmehr gegenüber den Erben und Rechtsnachfolgern in Kraft.

8. Der Käufer verpflichtet sich, die von ihm eingegangene Verpflichtung zur Rückübertragung des Eigentums etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese zu verpflichten, sie auch ihren Nachfolgern im Eigentum aufzuerlegen.

9. Der Anspruch auf Rückauflassung ist durch Eintragung einer Vormerkung grundbuchlich zu sichern.

   Ein Rangvorbehalt für einzutragende Grundpfandrechte wird nicht vorgemerkt. Die Verkäuferin wird mit dieser Vormerkung hinter zu bestellende Grundpfandrechte zurücktreten, sofern der Käufer sich in der Grundschuldbestellungsurkunde dazu verpflichtet, die Darlehnsmittel nur zum Erwerb des Grundstücks oder der Errichtung des Wohnhauses zu verwenden.

   Solange die Rückauflassungsvormerkung nicht gelöscht ist, dürfen nachbarrechtliche Erklärungen in Bezug auf Grenzbebauung und Unterschreitung des baurechtlich vorgesehenen Grenzabstandes nur mit schriftlicher Zustimmung des Gemeindevorstandes abgegeben werden.

§ 6

AUFLASSUNG / AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Die Erschienenen erklären sodann folgende

A U F L A S S U N G:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz/ Kaufgegenstand auf den Käufer im Miteigentum je zur Hälfte / zu Alleineigentum übergeht.

Demgemäß wird von der Verkäuferin die Eintragung der Eigentumsänderung bewilligt und von dem Käufer beantragt.

Nach Belehrung durch den Notar, dass der Käufer eine ungesicherte Vorleistung erbringt, wenn er ohne vorherige Eintragung einer Auflassungsvormerkung zahlt, und dass es andere Arten der Absicherung gibt – etwa durch Bankbürgschaft oder Sicherungshypothek – erklärt der Käufer:

Ich will weder eine Vormerkung noch eine andere Art der Absicherung der Kaufpreiszahlung. Mir ist bewusst, dass ich damit das Risiko eingehe, möglicherweise den gezahlten Kaufpreis zu verlieren, ohne das Grundstückseigentum zu erhalten – etwa bei Insolvenz der Verkäuferin, bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen oder bei einer vertragswidrigen anderweitigen Verfügung der Verkäuferin.

§ 7

RÜCKAUFLASSUNG

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung gemäß § 5 Ziffer 1 - 7 dieses Protokolls bewilligt und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Freigericht, lastend auf dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück Flur ____ Flurstück ____ (Kaufgegenstand) im Grundbuch.

§ 8
FINANZIERUNGSVOLLMACHT

Der Kaufpreis und das zu errichtende Bauvorhaben werden ggf. finanziert.

1. Die Verkäuferin verpflichtet sich, zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken. Sie erteilt daher dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht - bei mehreren Käufern jedem einzeln - vollstreckbare (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen.

2. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur:

   - wenn von der Vollmacht vor den Notaren Dennis Becker oder Alexander Till, Gelnhausen oder deren Vertreter Gebrauch gemacht wird,
   - für Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland,
   - und, wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nachfolgende Bestimmungen a), b) und c) enthält:

a) Sicherungsabrede:
   Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

b) Zahlungsanweisung:
   Zahlung ist entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars auf das Konto der Verkäuferin nach dem Kaufvertrag zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht:
   Die Verkäuferin übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Der Käufer verpflichtet sich, die Verkäuferin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

3. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt die Verkäuferin mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung, an den Käufer ab und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

   Eine Absicherung der Finanzierungsvollmacht im Grundbuch soll nach Belehrung des Notars nicht erfolgen.

§ 9
VOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen hiermit den Notariatsangestellten

Frau Selina **F r ü h w a c h t** ,
Frau Birgit **J a k o b** geb. Schnee,
Frau Astrid **R e i c h** ,
Frau Diana **S t e i n k r a u ß** geb. Rienecker und
Frau Marie **W i t t l i c h** ,

sämtliche berufsansässig Im Ziegelhaus 13, 63571 Gelnhausen,

V o l l m a c h t

und zwar jeder für sich als Einzelbevollmächtigte unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten.

Aufgrund der Vollmacht sind die Bevollmächtigten berechtigt, im Namen der Vollmachtgeber alle Erklärungen abzugeben und Grundbuchanträge zu stellen, die zur Ausführung und Durchführung dieses Vertrages noch zweckmäßig sein sollten. Sie sind befugt, Erklärungen abzugeben, mit denen dieser Vertrag ergänzt oder abgeändert wird.

Für den Fall des wirksamen Rücktritts einer Vertragspartei von diesem Vertrag umfasst die Vollmacht auch das Recht, etwa eingetragene Vormerkungen und etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte zur Löschung zu bringen.

Die Vollmacht darf nur zur Beurkundung vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden.

Die Vollmacht erlischt mit der Eigentumsumschreibung.

Sie erlischt nicht durch den Tod eines der Vollmachtgeber und gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt.

§ 10
SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Die durch dieses Protokoll und dessen Ausführung entstehenden Kosten, die anfallende Grunderwerbsteuer sowie die anfallenden Gerichtskosten trägt der Käufer.

Der Notar wies insbesondere darauf hin, dass die Vertragsparteien für sämtliche Kosten und Steuern des Vertrages im Außenverhältnis als Gesamt- bzw. Zweitschuldner haften und jede Vertragspartei unabhängig von der vertraglichen Regelung allein in Anspruch genommen werden kann.

Auf die Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes sind die Erschienenen hingewiesen.

Die Erschienenen sind weiterhin darauf hingewiesen, dass die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch erst erfolgt, nachdem die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes Alsfeld - Lauterbach dem amtierenden Notar vorliegt und die unbare Bezahlung des Kaufpreises mittels Banküberweisung in oben beschriebener Weise nachgewiesen ist.

Der amtierende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde etwa noch erforderlich sind.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, die sich aus dieser Niederschrift ergebenden Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen oder zurückzunehmen. Das gilt auch für die von den Beteiligten unmittelbar gestellten Anträge sowie für den Fall, dass der Kaufgegenstand zwischenzeitlich eine andere Bezeichnung erhalten haben sollte.

Sollte eine Bestimmung oder Regelung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Die unwirksame Regelung oder Bestimmung soll im Sinne des gesamten Vertragswerkes umgedeutet werden.

Der Notar belehrte über §§ 311 b Abs. 1, 125 BGB, wonach die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig zu enthalten hat. Bei einem Verstoß gegen diese Bestimmungen kann der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam sein. Die Parteien erklären, dass andere als die hier beurkundeten Vereinbarungen nicht getroffen sind.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am _____ und _____ einsehen lassen.

§ 11
VERTEILER

Der Notar wird ermächtigt, neben den zum Vollzug dienenden und gesetzlich vorgeschriebenen Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften auch folgende einfache Ablichtungen zu erteilen:

- den Vertragsparteien;
- der finanzierenden Bank.

Vorstehendes Protokoll wurde vorgelesen, die Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

_____

Patrick Baumgarten

_____

_____

_____

Notar Dennis Becker