Urkundenrolle /2018 *D8/2307-17

Verhandelt zu Bad Schwalbach, den ***Entwurf 24.10.2017/01.11./22.11./14.12./19.01.***

Vor dem unterzeichnenden

Notar Roland Laube

mit dem Amtssitz in 65307 Bad Schwalbach

erschienen, sämtlich persönlich bekannt

1. Frau Kirsten Engel geb. Brückner, geb. am 09.12.1964
dienstansässig Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom
die in Urschrift dieser Urkunde beigefügt ist, für die

Kreisstadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

- im folgenden **Verkäufer** genannt

2. Frau Gisela Moog geb. Becker, geb. am 05.02.1960
dienstansässig Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom
die in Urschrift dieser Urkunde beigefügt ist, für den

Rheingau-Taunus-Kreis
Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

- im folgenden **Käufer** genannt

Die Beteiligten baten um die Beurkundung des nachfolgenden

Kaufvertrages

und erklärten:

Der Notar belehrt, dass er die Beurkundung nicht vornehmen darf, wenn er in derselben Angelegenheit außerhalb der Notarfunktion tätig war oder ist. Die Beteiligten verneinen eine derartige Tätigkeit.

§ 1 Kaufgegenstand

1. Im Grundbuch von **Bad Schwalbach Blatt 4433** ist Verkäufer an dem folgenden Grundbesitz als Eigentümer eingetragen :

lfd. Nr. 21	Bad Schwalbach	Flur 65	Flurstück 2/1	Waldfläche, Betriebsfläche Pfingstweide 872,85 ar

Es bestehen folgende Belastungen:

Abteilung II

lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für den Wasserbeschaffungsverband Rhein-Main-Taunus

Abteilung III keine Eintragungen

Der Notar hat das Grundbuch am 23.10.2017 elektronisch eingesehen, das sich gemäß Aktualitätsnachweis vom nicht geändert hat.

2. Verkäufer verkauft hiermit eine Teilfläche aus dem in Absatz 1 genannten Grundstück mit allen gesetzlichen Bestandteilen an Käufer, die den Beteiligten nach Lage und Größe in der Natur genau bekannt ist, im ungefähren Ausmaß von 4.463 m², die in der dieser Urkunde als *Anlage 1* beigehefteten und erörterten Planskizze ausgewiesen, schwarz umrandet, grün schraffiert und mit der Ziffer 20 bezeichnet ist. Käufer erklärt die Annahme.

3. Die Vermessung und Teilung der vorstehenden Vertragsfläche veranlasst Verkäufer, der auch die Kosten dafür trägt.

4. Die Beteiligten verpflichten sich, sofort nach Vorliegen der Fortführungsmitteilung das Messungsergebnis in einer Nachtragsurkunde anzuerkennen und die Auflassung zu erklären. Hierfür wird nachstehend Vollmacht erteilt.

§ 2 Kaufpreis und Zahlung

1. Der Kaufpreis beträgt 85,00 € pro Quadratmeter, somit insgesamt 379.355,00 € (i.W.:drei-hundert-und-neun-und-siebzig-tausend-und-drei-hundert-fünf-und-fünfzig Euro). In diesem Betrag sind die Beiträge für Erschließung, Wasser und Kanal enthalten, der Betrag wird für steuerliche Zwecke mit 310.401,65 € angegeben.

2. Der Kaufpreis ist in Teilbeträgen zu zahlen.

a. Ein Anteil von 1,00 € pro Quadratmeter, somit 4.463,00 €, ist binnen vier Wochen ab heutiger Beurkundung fällig, vorausgesetzt dass

-- alle für die Vertragsdurchführung erforderlichen behördlichen Erklärungen und privaten Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegen.

Der Notar wird beauftragt, Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzungen mit Einschreiben zum Einwurf mitzuteilen, was an dessen im Vertrag genannte Anschrift erfolgt. Der Kaufpreis ist dann 10 Tage nach Zugang dieses Schreibens fällig, frühestens zum oben

genannten Termin.

b. Der weitere Kaufpreisteil in Höhe von 374.892,00 € ist am 01.11.2018 fällig, nicht jedoch vor Eintritt der vorgenannten Voraussetzungen. Käufer ist zu einer früheren Zahlung berechtigt, der Besitzübergang richtet sich jedoch in jedem Fall nach § 3 dieses Vertrages.

3. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf das Konto des Verkäufers

bei der Nassauischen Sparkasse
IBAN DE87 51050015 0393 0000 23

zu zahlen. Erst mit der vollständigen Zahlung des Kaufpreises auf dieses Konto einschließlich eventuell entstandener Zinsen ist die Kaufpreisforderung des Verkäufers erfüllt.

4. Der Kaufpreis ist bei rechtzeitiger Zahlung nicht, im Falle der Verspätung mit jährlich ~~9~~ ***5*** Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

5. Sollten sich nach der Vermessung Mehr- oder Minderflächen ergeben, werden diese auf Basis des in Abs. 1 genannten Quadratmeterpreises abgerechnet.

§ 3 Besitzübergang

1. Besitz, Nutzungen, Steuern und Lasten des Kaufgegenstandes sowie alle persönlichen Verpflichtungen aus dem Grundstück, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr seines zufälligen Untergangs und seiner zufälligen Verschlechterung gehen am Tag nach vollständiger vertragsgerechter Zahlung des Kaufpreises einschließlich eventuell entstandener Zinsen auf Käufer über, frühestens am 01.11.2018.

2. Die Übergabe erfolgt mittels einer gemeinsamen Begehung. Sollten Verunreinigungen festgestellt werden, die über das übliche Maß hinausgehen, sind sie von Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen, Käufer bleibt vorbehalten, auf eigene Kosten ein

entsprechendes Gutachten einzuholen. Verkäufer erklärt: derzeit liegt kein Bodengutachten vor.

3. Die Beteiligten wurden auf § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) hingewiesen. Verkäufer erklärt: es bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.

§ 4 Gewährleistung

1. Der Kaufgegenstand wird als Gewerbebaufläche im demjenigen Zustand verkauft, in dem er sich nach Beendigung der Nutzung als Parkfläche für die Landesgartenschau befindet, § 3 Abs. 2 dieses Vertrages bleibt unberührt. Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme der in dieser Urkunde etwa enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien sowie vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte.

2. Da der Kaufgegenstand als Parkfläche für die Landesgartenschau Verwendung findet, wird Verkäufer zuvor auf eigene Kosten eine Schotterschicht aufbringen, die nach Abschluss dieser Nutzung nicht entfernt, sondern von Käufer übernommen wird, ohne dass Erstattungen stattfinden.

3. Verkäufer haftet für

- den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang des Kaufgegenstandes auf Käufer,

- die Freiheit des Kaufgegenstandes von privatrechtlichen Lasten und Beschränkungen, soweit sie in dieser Urkunde von Käufer nicht ausdrücklich übernommen werden,

- die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlichen Lasten und Abgaben,

- die Freiheit des Kaufgegenstandes von Baulasten. Verkäufer erklärt, daß keine Eintragungen im Baulastenverzeichnnis bestehen.

4. Verkäufer haftet nicht für

- das angegebene Flächenmaß des Grundstücks gemäß Grundbuch und

- die Freiheit des Kaufgegenstandes von altrechtlichen Dienstbarkeiten, versichert aber, daß ihm keine solchen bekannt sind.

5. Der Verkauf erfolgt frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs.

6. Verkäufer ist damit einverstanden, dass der Käufer eine zweite Grundstückszufahrt schafft, die zur Alten Bäderstraße gerichtet ist. Die baurechtliche Zulässigkeit ist mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären, Verkäufer wird Käufer hierbei unterstützen.

§ 5 Auflassung und Löschung

1. Die Auflassung kann derzeit noch nicht erklärt werden, da der Kaufgegenstand im Kataster noch nicht mit einer neuen Flurstücksnummer versehen ist.

2. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn Käufer nachweist oder Verkäufer mitteilt, dass der Kaufpreis und die bei dem Notar entstandenen Kosten gezahlt sind. Verkäufer hat hierzu den Zahlungseingang dem Notar unverzüglich in Textform mitzuteilen.

3. Verkäufer erklärt: die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs tangiert den Kaufgegenstand nicht. der Notar wird beauftragt, die Pfandfreigabeerklärung des Berechtigten einzuholen. Die Beteiligten beantragen

die Pfandfreigabe des Kaufgegenstandes bezüglich des Rechtes II/1.

§ 6 Vormerkung

Der Notar belehrt über die Risiken einer Kaufpreiszahlung ohne dingliche Absicherung im Grundbuch. Die Beteiligten erklären: da es sich bei beiden Beteiligten um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft handelt, ist eine solche Absicherung nicht nötig.

§ 7 Belehrungen durch den Notar

1. Der Notar belehrt, dass

- das Eigentum an Kaufgegenstand erst nach Vermessung, Identitätserklärung, Wahrung der Fortführungsmitteilung und Erklärung der Auflassung mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und dies die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (die der Notar einholt) voraussetzt,

- Auflassung und Identitätserklärung noch in gesonderter notarieller Urkunde erklärt werden müssen,

- Fortführungsmitteilung sowie baurechtliche Teilungsgenehmigungen oder Negativatteste von dem für die Teilung nach dem Vertrag zuständigen Beteiligten unaufgefordert dem Notar vorzulegen sind,

- die Beteiligten unabhängig von den vertraglichen Regelungen für Kosten, Gebühren und Steuern von Gesetzes wegen gesamtschuldnerisch haften,

- der Kaufgegenstand für die an die Gemeinde zu entrichtenden öffentlichen Lasten und Abgaben haftet.

2. Der Notar wird beauftragt, alles zum Vollzug dieser Urkunde Erforderliche zu veranlassen, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und sämtliche zum Vollzug dieses Vertrages notwendigen Erklärungen durch Übersendung einer Abschrift dieses Vertrages zu beantragen und die Erklärungen für die Beteiligten entgegenzunehmen. Soweit Genehmigungen ohne Nebenbestimmungen erteilt werden,

verzichten die Beteiligten auf Zustellung und Rechtsmittel, im Falle der Versagung sind die Beteiligten zu verständigen.

§ 8 Erschließung

1. Es besteht ein Trennungssystem von Abwasser- und Niederschlagswasserkanal. Die äußere Erschließung des Kaufgegenstandes sowie die Herstellung der Frischwasser- und der Entwässerungsleitung, die bis ca. 1m in das Grundstück verlegt ist, erfolgt durch Verkäufer, diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten. Verkäufer weist darauf hin, dass die übrigen Medien in der Erschließungsstraße zur Verfügung gestellt werden.

2. Nicht enthalten im Kaufpreis sind die Hausanschlusskosten (Wasser, Entwässerung, Gas, Telekommunikation usw.), die Käufer auf Anforderung des Leistungserbringers zu tragen hat.

3. Die Erschließung des Kaufgegenstandes erfolgt nach Bauabschnitten. Zunächst wird eine provisorische Anbindung des Grundstücks in Form einer Baustraße hergestellt. Der Endausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Über den Endausbau entscheiden die Gremien der Stadt.

4. Sobald die Erschließungsanlage als Baustraße hergestellt ist, können private Bauvorhaben realisiert werden, Begegnungsverkehr oder Wenden ist allerdings nicht ohne weiteres möglich. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt, sobald die überwiegende Zahl der Grundstücke bebaut ist.

§ 9 Allgemeine Bedingungen

1. Käufer wird darauf hingewiesen, dass für Heizungszwecke ein Zwangsanschluss

an die Gasversorgung besteht, also andere Energieträger ausgeschlossen sind, soweit diese zu höheren Umweltbelastungen führen.

2. Käufer ist verpflichtet, die Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Straße zu verhindern, hierzu sind die geeigneten Maßnahmen zu treffen, insbesondere eine Entwässerungsrinne einzubauen. Ebenso sind jegliche Verschmutzungen der Straße zu vermeiden. Sollte dennoch Niederschlagswasser oder Verschmutzungen auf die Straße gelangen, so ist Käufer zur unverzüglichen Beseitigung und Abstellen der Ursache verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist Verkäufer zur Ersatzvornahme auf Kosten des Käufers berechtigt.

3. Diese Verpflichtungen sind bei einer Wiederveräußerung in den Kaufvertrag aufzunehmen und an den Käufer weiterzugeben.

§ 10 Bebauungsplan

1. Für den Kaufgegenstand gilt der Bebauungsplan "Ober der Hardt". Käufer erkennt jegliche Festsetzungen an und wird nach Maßgabe des Bebauungsplanes sein Bauvorhaben verwirklichen.

2. Käufer verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen binnen eines Jahres nach Fertigstellung seiner baulichen Anlagen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Kommt Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, ist Verkäufer zur Ersatzvornahme auf Kosten des Käufers berechtigt.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs, der Genehmigungen und Steuern trägt Käufer.

§ 12 Bebauungsverpflichtung und Wiederkaufsrecht

1. Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch als Bauherr den Kaufgegenstand für den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft mit einer gewerblichen Einheit (Wertstoffhof mit Bürogebäude) zu bebauen. Verkäufer wird Käufer im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach BImschG unterstützen.

2. Verkäufer ist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigt, wenn innerhalb der Frist

- Käufer mit der Errichtung seines Vorhabens nicht begonnen hat,

- Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers über den Kaufgegenstand in unbebautem Zustand ganz oder teilweise entgeltlich oder unentgeltlich verfügt oder ein dinglich gesichertes Anwartschaftsrecht am Eigentum einem Dritten bestellt. Dies gilt auch für Verträge, die während der Frist abgeschlossen werden, aber erst nach deren Ablauf wirksam werden sollen. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem Ehegatten auf den anderen sowie auf die eigenen Kinder.

- das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Käufers eröffnet oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den Grundbesitz angeordnet ist.

3. Macht Verkäufer von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch, ist Käufer verpflichtet, das Grundstück zum Erwerbspreis abzüglich einer zehnprozentigen Verwaltungskostenpauschale an Verkäufer lastenfrei zurück zu übertragen. Jegliche Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern trägt Käufer.

4. Käufer verpflichtet sich, das Grundstück im übergebenen Zustand zurück zu übertragen. Sollten Ablagerungen, begonnene Bauwerke etc. auf dem Grundstück vorhanden sein, ist Käufer verpflichtet, diese innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Rückübertragungsvertrages zu beseitigen. Für den Fall, dass er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist Verkäufer berechtigt, die Ablagerungen auf Kosten des Käufers entfernen zu lassen. Die Räumung erfolgt im Ermessen des Verkäufers, der berechtigt ist, jegliche ihm insoweit entstandenen Aufwendungen mit dem Kaufpreis zu verrechnen.

5. Käufer sichert Verkäufer zu, dass er bei einem Verkauf des Grundstücks innerhalb von zehn Jahren nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch die Differenz zwischen dem gezahlten und dem erhaltenen Grundstückskaufpreis an Verkäufer erstattet. Ist das Grundstück bebaut, so wird der Bodenwert durch den Gutachterausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises festgelegt. Für den Fall, dass Käufer diesen Erstattungsbetrag nicht an Verkäufer zahlt, kann Verkäufer auch die Rückübertragung des Grundstücks zum Schätzwert (ermittelt durch den Gutachterausschuss) verlangen, abzüglich des vorstehend dargestellten Erstattungsbetrags und einer Verwaltungskostenpauschale von 10%. Als "Verkauf" gelten nicht Eigentumsübertragungen aufgrund Umstrukturierungen in der Kreisverwaltung.

6. Zur Sicherung der vorstehenden Ansprüche auf Rückübertragung bewilligen und beantragen die Beteiligten

die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten Verkäufer auf den Kaufgegenstand im Grundbuch, einschließlich eines Rangvorbehaltes für Grundpfandrechte bis zur Höhe des Kaufpreises nebst bis zu 20% Zinsen jährlich ab Bestellung und bis zu 10% Nebenleistung.

§ 13 Vollmachten

1. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar und seine Angestellten Olivia Schöberl, Andrea Wagner und Daniela Groß, alle geschäftsansässig Am Kurpark 6, 65307 Bad Schwalbach, und zwar jeden für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus, vor dem amtierenden Notar

a. den Vertrag zu berichtigen und zu ergänzen,

b. zur Durchführung dieses Vertrages notwendige Anträge jeder Art zu stellen und zurückzunehmen und alle etwa noch erforderlich werdenden Erklärungen, einschließlich der Auflassung, abzugeben, und

c. Rangbestimmungen zu bewilligen und zu beantragen.

Diese Vollmacht gilt in gleichem Umfang auch für jegliche Ergänzungen, Stellung und Rücknahme von Anträgen und Bewilligungen von Finanzierungsgrundpfandrechten, die aufgrund nachstehender Belastungsvollmacht beurkundet wurden.

2. Verkäufer erklärt sich damit einverstanden, daß auf dem Kaufgegenstand und dem gesamten in § 1 genannten Grundbesitz schon vor Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte bis zur Höhe des Kaufpreises zugunsten von Kreditinstituten auf Veranlassung des Käufers eingetragen werden.

Eine Belastung des gesamten in § 1 genannten Grundbesitzes ist nur zulässig, wenn sich der Grundpfandgläubiger schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar verpflichtet, die nicht mit verkauften Teilflächen bei Wahrung der Fortführungsmitteilung freizugeben, was dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen ist.

Nachdem der Notar die Beteiligten über die Bedeutung einer Belastungsvollmacht belehrt hat, insbesondere darüber, daß sich Verkäufer in der Regel der dinglichen und Käufer sich außerdem der persönlichen Zwangsvollstreckung unterwerfen muß, baten diese um die Beurkundung der nachfolgenden Vollmacht.

Verkäufer bevollmächtigt Käufer, vor dem amtierenden Notar

-- zulasten des Kaufgegenstandes Grundpfandrechte nebst Zinsen und Nebenleistungen zu bestellen und die Unterwerfung in die sofortige Zwangsvollstreckung hinsichtlich des belasteten Grundbesitzes unter Ausschluß der persönlichen Haftung des Verkäufers zu erklären,

-- die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das persönliche Vermögen des Käufers - bei mehreren Käufern als Gesamtschuldner - gegenüber seinen Grundpfandrechtsgläubigern zu erklären und ein Schuldanerkenntnis sowie alle sonstigen Erklärungen den Gläubigern gegenüber abzugeben,

-- alle Anträge zu stellen und Bewilligungen abzugeben, die für die rangrichtige Eintragung dieser Grundpfandrechte erforderlich sind.

Der Notar weist darauf hin, daß ein Grundpfandrecht aufgrund der Genehmigungsbedürftigkeit durch die Kommunalaufsicht zunächst nur in Höhe des Kaufpreises eingetragen werden kann und dementsprechend je nach Höhe des Finanzierungsbedarfs eine Aufteilung in zwei Grundpfandrechte erfolgen muss.

3. Die Belastungsvollmacht gilt nur für Grundpfandrechte, die folgende Vorgaben enthalten:

-- Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises dürfen Gläubiger der Grundpfandrechte diese nur insoweit als Sicherheit verwenden und verwerten, als tatsächlich Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet sind. Käufer tritt hiermit schon jetzt unwiderruflich alle Ansprüche aus Darlehen, die er im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten auf Kaufgegenstand gegen seine Kreditgeber erwirbt, in Höhe des Kaufpreises an Verkäufer ab und weist die Darlehensgeber an, die Valuta gemäß den Zahlungsverpflichtungen des Käufers bei Fälligkeit gemäß § 2 zu zahlen. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, erteilt Käufer hiermit einen unwiderruflichen Zahlungsauftrag. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

-- Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

-- Die bestellte Grundschuld darf auch nach Eigentumsumschreibung auf Käufer bestehen bleiben. Hiermit werden alle sie betreffenden Eigentümer- und Rückgewährsansprüche mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf Käufer übertragen.

Der Notar wird angewiesen, die Bestätigung des Gläubigers einzuholen, dass diese Vorgaben anerkannt und eingehalten werden, was dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachgewiesen werden muss.

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: