

Verhandelt zu Bad Schwalbach, den **Entwurf 27.01.2023/30.01.**



Vor dem unterzeichnenden

Notar Roland Laube

mit dem Amtssitz in 65307 Bad Schwalbach

erschieden

1. Herr Erland Knaf, geb. am 06.09.1957
wohnhaft Mindener Straße 8, 54310 Ralingen

nicht handelnd für sich, sondern als Geschäftsführer der

PEG Entwicklungsgesellschaft Heidenrod-Kemel Knaf mbH
Steinbruch, 54668 Erzen

- im folgenden **Verkäufer** genannt

Der Notar bestätigt aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Wittlich zu HRB 41155 vom heutigen Tage, daß der Erschienene als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

2. xxx
dienstansässig Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis

nicht handelnd für sich, sondern aufgrund Vollmacht vom
die im Original dieser Urkunde beigelegt wird, für den

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

- im folgenden **Käufer 1** genannt

3. Herr Udo Zindel, geb. am 01.11.1964
geschäftsansässig Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod

- persönlich bekannt

nicht handelnd für sich, sondern aufgrund Vollmacht vom 05.04.2016
die im Original dieser Urkunde beigelegt wird, für die

Gemeinde Heidenrod
Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod

- im folgenden **Käufer 2** genannt

Die Beteiligten baten um die Beurkundung des nachfolgenden

Kaufvertrages

und erklärten:

Zunächst belehrt der Notar, 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.

Auf Befragen durch den Notar erklären sie, auf eigene Rechnung zu handeln.

§ 1 Kaufgegenstand

1. Verkäufer ist im Grundbuch von **Kemel Blatt 726** als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

lfd. Nr. 3	Kemel	Flur 6	Flurstück 50/1	Gebäude- und Freifläche Eichwäldchen	121,66 ar
lfd. Nr. 4	Kemel	Flur 6	Flurstück 53/1	Gebäude- und Freifläche Taunuskaserne	332,03 ar
lfd. Nr. 5	Kemel	Flur 6	Flurstück 54/3	Verkehrsfläche In den Bergwiesen	15,22 ar

Es bestehen folgende Belastungen:

Abteilung II

- lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) für Main-Kraftwerke
- lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für Gemeinde Heidenrod

Abteilung III

- lfd. Nr. 1 600.000,00 € Grundschuld ohne Brief für Kreisparkasse
Bitburg-Prüm
- lfd. Nr. 2 450.000,00 € Grundschuld ohne Brief für Kreisparkasse
Bitburg-Prüm

Der Notar hat das Grundbuch am 26.01.2023 elektronisch eingesehen.

2. Verkäufer verkauft hiermit aufschiebend bedingt den vorgenannten Grundbesitz

mit allen gesetzlichen Bestandteilen an Käufer wie folgt:

Flur 6 Flurstück 50/1 an Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Flur 6 Flurstück 53/1 an Käufer 1 Rheingau-Taunus-Kreis

Flur 6 Flurstück 54/3 an Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Beide Käufer erklären die Annahme.

3. Aufschiebende Bedingung ist die Genehmigung dieses Vertrages durch den Kreistag des Rheingau-Taunus-Kreises und die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod. Die beiden Käufer werden die entsprechenden Beschlussfassungen unaufgefordert dem Notar mitteilen. Dem Grundbuchamt muss der Eintritt der aufschiebenden Bedingung nicht nachgewiesen werden.

§ 2 Kaufpreis und Zahlung

1. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 2.400.000,00 € (i. W.: zwei-Millionen-und-vier-hundert-tausend Euro) und gliedert sich bezüglich der beiden Käufer wie folgt auf:

Rheingau-Taunus-Kreis 1.700.000,00 € (eine-million-sieben-hundert-tausend Euro)

Gemeinde Heidenrod 700.000,00 € (sieben-hundert-tausend Euro)

2. Der jeweilige Kaufpreis ist am 30.09.2023 fällig, vorausgesetzt dass

- bezüglich des vom Rheingau-Taunus-Kreis erworbenen Grundbesitzes die Erklärung der Gemeinde dem Notar vorliegt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird,
- alle für die Vertragsdurchführung erforderlichen behördlichen Erklärungen und privaten Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegen,

- die Löschungsbewilligungen/Pfandfreigabeerklärungen für die in Abt. III/1 und 2 im Grundbuch eingetragenen Rechte auflagenfrei dem Notar vorliegen, gegebenenfalls unter Treuhandauflagen, die aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen erfüllbar sind,
- zugunsten von jedem Käufer eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Der Notar wird beauftragt, jedem Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzungen schriftlich, vorab per Mail, mitzuteilen, was an dessen im Vertrag genannte Anschrift erfolgt. Der Kaufpreis ist dann 14 Tage nach Zugang dieses Schreibens fällig, frühestens zum oben genannten Termin.

3. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit auf das in der Pfandfreigabeerklärung bzw. Löschungsbewilligung genannte Konto des Gläubigers der in Abt. III/1 und 2 eingetragenen Rechte in der vom Gläubiger mitgeteilten Höhe in der Reihenfolge der Eintragungen, ein darüber hinausgehender Betrag auf das Konto des Verkäufers

bei der
IBAN

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

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

§ 3 Nachzahlung auf den Kaufpreis

1. Der Bodenrichtwert beträgt derzeit für Allgemeines Wohngebiet 150,00 €, für Mischgebiet 115,00 € und für Gewerbegebiet 50,00 €.

2. Sollte im Falle eines Weiterverkaufs ein Kaufpreis erzielt werden, der die heutigen Bodenrichtwerte übersteigt, so hat der jeweilige Käufer dem Verkäufer einen Anteil von 50 % des überschießenden Betrages zu erstatten.

3. Diese Regelung gilt bis Ablauf des 31.12.2033, maßgebend ist das Datum des Vertragsschlusses für den Weiterverkaufsvertrag.

§ 4 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 01.10.2023 bzw. am Tag nach vollständiger vertragsgerechter Zahlung des Kaufpreises einschließlich entstandener Zinsen auf Käufer über.

2. Verkäufer hat - soweit vorhanden - Käufer alle den jeweiligen Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen wie Bauzeichnung, Versicherungspolicen etc. zu übergeben.

3. Die Beteiligten wurden auf § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) hingewiesen. Verkäufer erklärt: es bestehen Miet- und Pachtverträge. Verkäufer wird Käufer eine Aufstellung der bestehenden Miet- und Pachtverträge sowie Kopien der entsprechenden Verträge, soweit schriftlich abgeschlossen, übergeben. Mit Übergabe dieser Unterlagen versichert der Verkäufer, dass keinerlei weiteren von ihm genehmigten oder geduldeten Nutzungen vorliegen.

4. Jeder Käufer tritt ab Besitzübergang mit allen Rechten und Pflichten in die vorgenannten Miet- oder Duldungsverträge, die den von ihm erworbenen Kaufgegenstand betreffen, ein. Verkäufer bevollmächtigt ihn, schon vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch gegenüber dem Mieter jegliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen und auf eigene Kosten gerichtlich durchzusetzen. Dies gilt nicht für Kündigungen, die erst möglich sind, wenn Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

5. Die Mieter haben an den Verkäufer keine Kauttionen erbracht.

6. Die Übergabe erfolgt im derzeitigen Zustand. Soweit Gegenstände oder Waren, beispielsweise Schüttgüter, auf dem Grundstück verbleiben, werden diese von Käufer entschädigungslos übernommen bzw. entsorgt.

7. Verkäufer wird alle Nutzer über den Eigentumsübergang informieren und darauf hinweisen, dass die Käufer ab 01.10.2023 berechtigt sind, jegliche nicht mittels ausdrücklicher Genehmigung des Verkäufers abgestellte Gegenstände zu entfernen und zu entsorgen. Erstattungsansprüche gegen die jeweiligen Eigentümer bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Gewährleistung

1. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes 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, dass ihm keine Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt sind, auf die Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte.

2. In Kenntnis der Haftung für das Verschweigen bekannter Mängel sichert der Verkäufer zu, dass ihm nicht bekannt ist, dass Altablagerungen von Giftmüll, Ölrückstände, kontaminiertes Abbruchmaterial oder sonstige schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 III BBodSchG vorhanden sind oder dass es sich bei dem Grundstück um eine Altlast i. S. des § 3 V BBodSchG handelt, aufgrund derer die zuständigen Behörden nach heutigem Kenntnisstand eine Untersuchung, Sanierung, Beseitigung, sonstige Behandlung oder Überwachung durch den jeweiligen Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück oder eine Kostenübernahme für derartige Maßnahmen von dem jeweiligen Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt verlangen können. Verkäufer ist verpflichtet, jegliche ihm hierzu vorliegenden Dokumente an Käufer binnen eines Monats ab heutiger Unterzeichnung dieses Vertrages zu übergeben.

3. Käufer ist bekannt, dass das Grundstück als Bundeswehr-Kaserne genutzt wurde und deshalb Kontaminationen von Boden oder Grundwasser aufgetreten sein könnten.

4. Für den Fall, dass behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Kontaminationen des Grundstückes ergehen, die den Käufer mit Kosten belasten, oder Maßnahmen im Zusammenhang mit Kontaminationen erforderlich sind, die der Käufer auf eigene Kosten durchführt, schließen die Parteien Ausgleichsansprüche untereinander, insbesondere nach § 24 II BBodSchG, aus.

5. 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.

6. Verkäufer haftet nicht für

- das angegebene Flächenmaß des Grundstücks gemäß Grundbuch und
- die Freiheit des Kaufgegenstandes von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen, versichert aber, dass ihm keine solchen bekannt sind.

7. Der Verkauf erfolgt frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme der Rechte in Abt. II, deren Fortbestand Käufer duldet.

§ 6 Auflassung

1. Die Beteiligten erklären die Auflassung wie folgt: Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 genannten Grundbesitz auf Käufer wie folgt übergehen soll:

Flur 6 Flurstück 50/1 auf Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Flur 6 Flurstück 53/1 auf Käufer 1 Rheingau-Taunus-Kreis

Flur 6 Flurstück 54/3 auf Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Zur Beantragung und Bewilligung der Eintragung im Grundbuch bevollmächtigen wir den amtierenden Notar, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von § 181 BGB.

2. Die Beteiligten beantragen

die Löschung der Rechte lfd. Nr. 1 und 2 in Abt. III.

3. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst zu stellen, wenn Käufer nachweist oder Verkäufer bzw. die abzulösenden Gläubiger mitteilen, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Verkäufer hat hierzu den Zahlungseingang dem Notar unverzüglich in Textform mitzuteilen.

§ 7 Vormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums an Kaufgegenstand bewilligen und beantragen Verkäufer und Käufer, diese als Berechtigte wie folgt bezüglich

Flur 6 Flurstück 50/1 Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

Flur 6 Flurstück 53/1 Käufer 1 Rheingau-Taunus-Kreis

Flur 6 Flurstück 54/3 Käufer 2 Gemeinde Heidenrod

die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung bezüglich des jeweiligen Kaufgegenstandes im Grundbuch.

2. Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt deren Löschung. Der Notar wird angewiesen, hiervon bei vertragsgemäßer Eigentumsumschreibung auf Käufer, sofern keine von Käufer nicht mitveranlassten Zwischeneintragungen beantragt oder vorgenommen sind, Gebrauch zu machen.

§ 8 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs, der Genehmigungen und Steuern trägt jeder Käufer für seinen Kaufpreisanteil. Die Mehrkosten der Lastenfreimachung trägt Verkäufer.

§ 9 Belehrungen und Vollzugsauftrag

1. Der Notar belehrt, dass
 - das Eigentum an Kaufgegenstand erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht und dies die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (die der Notar einholt) voraussetzt,
 - die Beteiligten unabhängig von den vertraglichen Regelungen für Kosten, Gebühren und Steuern von Gesetzes wegen gesamtschuldnerisch haften,
 - der Kaufgegenstand bis zur Eigentumsumschreibung auf den Käufer noch Verfügungen des bisherigen Eigentümers oder Zugriffen Dritter, insbesondere im Wege der Zwangsvollstreckung unterliegt, die den vertragsmäßigen Eigentumserwerb gefährden können.

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, insbesondere die Bescheinigung der Gemeinde über das Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch, durch Übersendung einer Abschrift dieses Vertrages zu beantragen und 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.

3. Der Notar wird mit der Einholung der Löschungsbewilligungen mit Wert zur Kaufpreisfälligkeit beauftragt.

§ 10 Anliegerkosten

Der Notar belehrt über die gesetzliche Regelung zu Anliegerkosten, wonach der Verkäufer Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen hat, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Verkäufer erklärt, dass alle diesbezüglichen Kosten für den aktuellen Ausbaustand bezahlt sind.

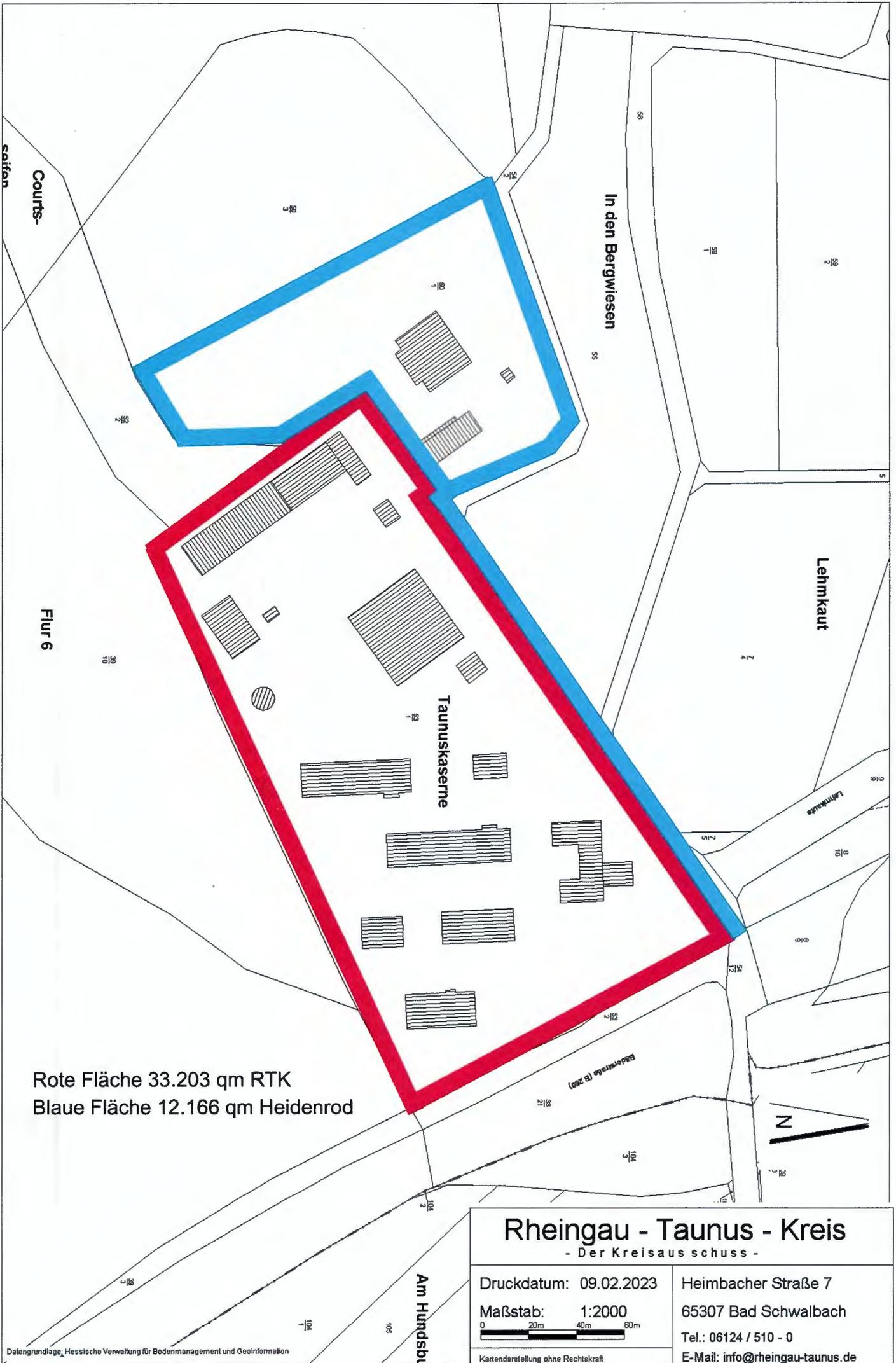
§ 11 Vollmachten

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar und seine Angestellten Olivia Schöberl, Andrea Wagner und Maren Stöß, 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 die erforderlich werdenden Erklärungen, einschließlich der Auffassung, abzugeben.

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



Rote Fläche 33.203 qm RTK
 Blaue Fläche 12.166 qm Heidenrod

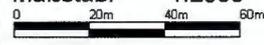
Rheingau - Taunus - Kreis
 - Der Kreisausschuss -

Druckdatum: 09.02.2023

Heimbacher Straße 7

Maßstab: 1:2000

65307 Bad Schwalbach



Tel.: 06124 / 510 - 0

Kartendarstellung ohne Rechtskraft

E-Mail: info@rheingau-taunus.de