

I.KR - Sitzungsdienst

über

Herrn FBL I

und

Herrn Landrat

im Hause

14.02/23

Li 1. März 2023

Ankauf einer Teilfläche der ehem. Taunuskaserne in Heidenrod-Kemel, DS XI/718

Hier: Weitere Informationen zum Verhandlungsstand mit dem Eigentümer / offene

Fragen des Kreisausschusses zur Beantwortung bis zur Sitzung des HFWD am 2. März 2023

Die Fragen des Kreisausschusses wurden durch die Gemeinde Heidenrod, Herrn Bürgermeister Diefenbach, per E-Mail vom 14. Februar 2023 zur Vorlage in der Sitzung des HFWD am 2. März 2023 wie folgt beantwortet:

Beinhalten die Planungen für das zu entwickelnde Baugebiet „Kemel-Süd“ einen Anschluss an die bestehende Kläranlage, an die auch die ehem. Taunus-Kaserne angeschlossen ist oder ist eine Entwässerung/Entsorgung über andere, ggf. neu zu errichtende Anlage(n) vorgesehen? Sofern das Neubaugebiet ebenfalls an die gleiche Bestandskläranlage angeschlossen werden soll: Ergibt sich hieraus die maximale Personen-Kapazität für die ehem. Taunus-Kaserne i.H.v. 250 Personen oder hat dies andere Gründe? Ist der Gemeinde (näherungsweise) bekannt, welchen finanziellen Aufwand eine Kapazitätserweiterung der Bestandskläranlage bedeuten würde?

Das künftige Neubaugebiet wird an die Bestandskläranlage angeschlossen.

Die Konzeption „Wasserwirtschaftliche Belange, Baugebiet Kemel-Süd, Entwässerung – Wasserversorgung“ für den gesamten Ortsteil Kemel ist angefügt. Hieraus ergibt sich die maximale Personenkapazität von 250. Eine Kapazitätserweiterung steht derzeit nicht zur Debatte, hier gibt es auch keine Näherungswerte. In der Beschlussvorlage sprechen wir von einer maßvollen Erweiterung, wozu die Zahl von 250 ebenfalls passt.

Ferner informierte die Gemeinde mit E-Mail vom gleichen Tag über die weitere Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche. Hiernach sollen folgende Änderungen am Kaufvertrag vorbehaltlich der Gremienbeschlussfassung vorgenommen werden:

§3 Nachzahlung;

- hier ist Ziffer 1, ersatzlos zu streichen,
- Ziffer 2. Soll lauten „Sollte im Falle eines Weiterverkaufs ein Kaufpreis erzielt werden, der über dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis liegt, konkret über 53,- €/m² so hat der jeweilige Käufer dem Verkäufer ...“
- Ziffer 3. Ist zu streichen, die Regelung gilt unbefristet.

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertragsschlusses erfolgte vorbehaltlich der gemeindlichen und kreisseitigen Gremienbestätigung am Donnerstag, den 23. Februar 2023, in Bad Schwalbach (Notariat Roland Laube).


(Bachmann)
M.A.

ANLAGEN:

- (1) Konzeption „Wasserwirtschaftliche Belange, Baugebiet Kemel-Süd, Entwässerung – Wasserversorgung“
- (2) Kopie des notariellen Kaufvertrags vom 23. Februar 2023



Gemeinde Heidenrod

- Ortsteil Kemel -

Wasserwirtschaftliche Belange
Baugebiet Kemel SÜD
Entwässerung - Wasserversorgung

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Allgemeines

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Kemel SÜD“ ist die Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange erforderlich.

Dies betrifft die

- Entwässerung
- Wasserversorgung

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Bestand

- Die Abwasserentsorgung in Kemel erfolgt zum großen Teil im Mischsystem; d.h. Schmutz- und Oberflächenwasser werden in einem Kanalsystem abgeleitet
- Zur Drosselung der Abflussmenge zur Kläranlage gibt es mehrere Entlastungsanlagen
 - Kanalstauraum Gewerbegebiet Haide, $Q_D = 15 \text{ l/s}$
 - Regenüberlaufbecken Springener Straße, $Q_D = 28 \text{ l/s}$
 - Kanalstauraum $Q_D = 8 \text{ l/s}$

Der Drosselabfluss der einzelnen Becken bemisst sich anhand der angeschlossenen Einwohner sowie der angeschlossenen Flächen und ist entsprechend ihrer Größe und Leistungsfähigkeit durch Genehmigungsbescheide der Unteren Wasserbehörde festgelegt

- Die Kläranlage wurde auf insgesamt 2.700 Einwohner/Einwohnergleichwerte und einen maximalen Zulauf von $Q = 33 \text{ l/s}$ ausgelegt.

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden



Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Bestand - Übersicht -

Einzugsgebiet Pumpstation Gewerbegebiet Haide

Gesamtfläche $A = 11,08 \text{ ha}$

Versiegelte Fläche $A_U = 6,54 \text{ ha}$ (angeschlossen an RW - Kanal)

Versiegelte Fläche $A_U = 1,01 \text{ ha}$ (angeschlossen an SW - Kanal)

Einwohner Gesamt 302 E / EGW

Einzugsgebiet RÜB Springener Straße

Gesamtfläche $A = 31,19 \text{ ha}$

Versiegelte Fläche $A_U = 16,97 \text{ ha}$

Einwohner Gesamt 780 E

Einzugsgebiet Kanalstauraum

Gesamtfläche $A = 13,08 \text{ ha}$ (Anteil Kaserne 4,7 ha)

Versiegelte Fläche $A_U = 6,38 \text{ ha}$ (Anteil Kaserne 2,41 ha)

Einwohner Gesamt 340 E (Anteil Kaserne 123E)

Entwässerung

Planung – Vorgehensweise -

- Neukonzipierung der Entwässerung unter Berücksichtigung der hydraulischen Berechnung der Ortskanalisation sowie der Schmutzfrachtberechnung durch das Ingenieurbüro Scheuermann und Martin
- Neubemessung der vorhandenen Entlastungsanlagen unter der Vorgabe, dass an der Kläranlage keine Erweiterungen/Umbauarbeiten vorgenommen werden und die geforderten Ablaufwerte eingehalten werden (Ablaufmenge und spezifische Belastung)
- Berücksichtigung der geplanten Baugebiete
 - Baugebiet Schlagweg
 - Baugebiet Kemel SÜD
 - Verdichtung Bäderstraße (unterhalb Rewe)
 - Baugebiet Taunuskaserne

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Planung – Einwohner -

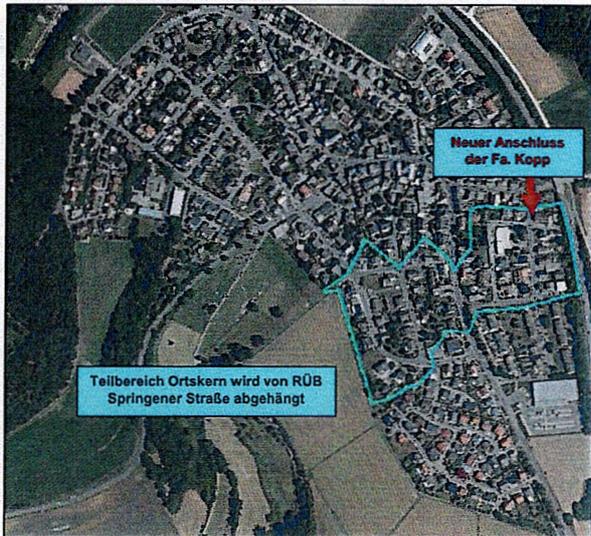
Kemel Bestand	1.409 Einwohner (einschl. 123 E Kasemengelände)
Baugebiet Schlagweg	70 Einwohner
Baugebiet Kemel SÜD	1.000 Einwohner
Verdichtung Bäderstraße (BG Unterhalb REWE)	85 Einwohner
Baugebiet Taunuskaserne	137 Einwohner (Kaserne insgesamt 260 E)
Gesamt	2.701 Einwohner

Entsprechend der vorangegangenen Aufstellung werden keine Umbaumaßnahmen an der Kläranlage Kemel erforderlich.

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Planung – Kanalführung -



- Im Zuge der Neukonzeptionierung der Kanalführung erfolgt die Abtrennung eines Teils der Ortsmitte einschl. Zulauf Kopp
- Anschluss an eine neue Entlastungsanlage im Baugebiet Kemel SÜD
- Hierdurch Entlastung des RÜB Springener Straße
- Entwässerung des Baugebiet Kemel SÜD ausschließlich im Trennsystem. Nur das häusliche Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Planung – Entlastungsanlagen -

- Keine bauliche Veränderung am RÜB Springener Straße, Reduzierung der Drosselabflussmenge zur Kläranlage von $Q_D = 28 \text{ l/s}$ auf $Q_D = 20 \text{ l/s}$
- Neubau einer Entlastungsanlage mit $V = 160 \text{ m}^3$ und $Q_D = 5 \text{ l/s}$ für das Baugebiet Kemel SÜD sowie einen Teilbereich der Ortsmitte von Kemel, hierdurch Entlastung des RÜB Springener Straße
- Volumenvergrößerung des vorhandenen Kanalstauraums von heute $V = 130 \text{ m}^3$ auf insgesamt $V = 300 \text{ m}^3$, Drosselabfluss bleibt bestehen mit $Q_D = 8 \text{ l/s}$
- Zulauf zur Kläranlage insgesamt $Q_D = 33 \text{ l/s}$

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

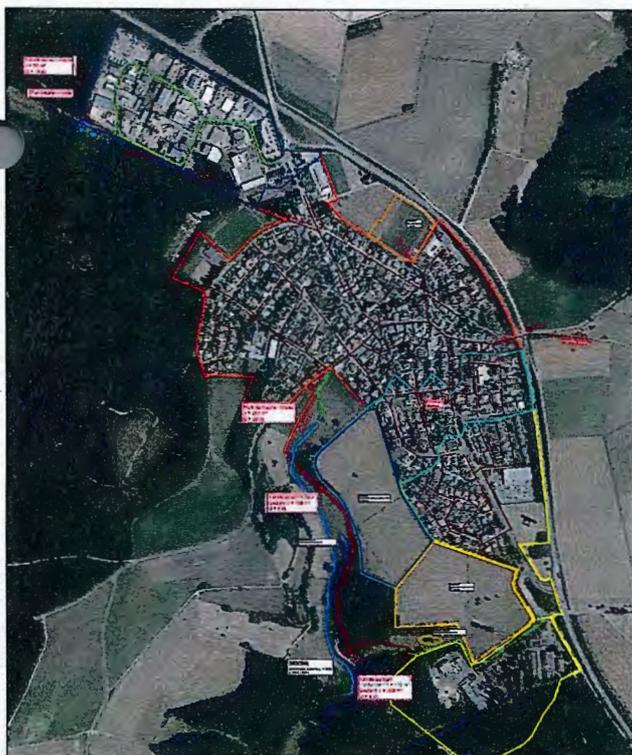
Planung – Regenwasser -

- Im Baugebiet Kemel SÜD wird das Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet
- Eine direkte, ungedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter ist nicht gestattet
- Aufgrund der Topografie des Neubaugebietes Kemel SÜD sind 2 Regenrückhaltebecken erforderlich
- Gefordert wird seitens der Wasserbehörde eine Drosselung der Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss bezogen auf die angeschlossene Fläche
- Die Berechnung der Becken erfolgt mit einer Überschreitungshäufigkeit von 1 mal in 10 Jahren
- Die Beckenvolumina berechnen sich so zu $V = \text{rd. } 820 \text{ m}^3$ und $V = \text{rd. } 940 \text{ m}^3$
- Die Gestaltung kann als offenes Erdbecken oder geschlossenes Becken vorgesehen werden

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Planung – Übersicht -



<u>Einzugsgebiet RÜB Springener Straße</u> (zzgl. Einzugsgebiet Pumpstation Gewerbegebiet Haide)	
Gesamtfläche A = 26,91 ha	Bestand 25,61 ha
Versiegelte Fläche A_v = 15,06 ha	BG Schlagweg 1,3 ha Bestand 14,26 ha
Einwohner Gesamt 710 E	BG Schlagweg 0,8 ha Bestand 640 E BG Schlagweg 70 E

<u>Einzugsgebiet Kanalstauraum - Neu -</u>	
Gesamtfläche A = 11,58 ha	Kemel Mitte 5,58 ha BG Kemel SÜD 6,0 ha
Versiegelte Fläche A_v = 6,31 ha	Kemel Mitte 2,71 ha BG Kemel SÜD 3,60 ha
Einwohner 680 E	Bestand 140 E BG Kemel SÜD 540 E

<u>Einzugsgebiet Kanalstauraum</u>	
Gesamtfläche A = 22,58 ha	Bestand 8,38 ha BG Taunuskaseme 8,20 ha BG Unterhalb REWE 0,8 ha
Versiegelte Fläche A_v = 12,19 ha	BG Kemel SÜD 5,2 ha Bestand 3,97 ha BG Taunuskaseme 4,50 ha BG Unterhalb REWE 0,6 ha
Einwohner Gesamt 1.009 E	BG Kemel SÜD 3,12 ha Bestand 204 E BG Taunuskaseme 260 E BG Unterhalb REWE 85 E BG Kemel SÜD 460 E

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Entwässerung

Planung – Zusammenfassung –

- Zur Sicherstellung der Entwässerung sind verschiedene Umbaumaßnahmen sowohl an der Ortskanalisation als auch an den Entlastungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahmen wurden auf der Grundlage der aktuellen hydraulischen Berechnung sowie der aktuellen Schmutzfrachtberechnung geplant und auf die Leistungsfähigkeit der Kläranlage abgestimmt.
- Am Becken "Springener Straße" müssen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Hier ist lediglich der gedrosselte Abfluss anzupassen.
- Das Volumen des vorhandenen Kanalstauraumes muss deutlich vergrößert werden, was durch einen parallel verlaufenden Stauraumkanal umgesetzt werden kann.
- Für den nordwestlichen Teil des Baugebietes Kemel SÜD sowie für den Teilbereich der Ortsmitte von Kemel ist eine neue Entlastungsanlage vorgesehen.
- Das Baugebiet Kemel SÜD soll im Trennsystem entwässert werden. Daher sind zur Reduzierung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge in den Vorfluter zwei Regenrückhaltebecken geplant.

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

Bestand – Allgemeines –

Die Versorgung des Ortsteils Kemel mit Trinkwasser erfolgt durch

- Brunnen Langschied
- Zulieferung durch den Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus

Das Wasser wird in den Hochbehälter Kemel eingespeist

Über eine Druckerhöhungsanlage am Hochbehälter Kemel wird das Trinkwasser im Versorgungsnetz des Ortsteils Kemel verteilt

Der Ortsteil Mappershain wird über eine separate Fallleitung mit Trinkwasser aus dem Hochbehälter Kemel versorgt

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

Bestand – Hochbehälter Kemel -

- Der Hochbehälter hat ein Volumen von $V = 380 \text{ m}^3$
- Hiervon werden insgesamt $V = 192 \text{ m}^3$ (96 m^3 für 2 Stunden) für den Brandfall vorgehalten
- Für die Trinkwasserversorgung der Ortsteile Kemel und Mappershain stehen rd. 190 m^3 zur Verfügung (entspricht der Vorhaltung eines Tagesbedarfs)
- Der Versorgungsdruck im Ortsteil Kemel wird durch die Druckerhöhungsanlage um rd. 3,5 bar angehoben.
- Derzeit werden 1.409 Einwohner von Kemel, 264 Einwohner von Mappershain sowie die Fa. Kopp mit Trinkwasser aus dem HB Kemel versorgt

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

Bestand – Wasserdargebot / Wasserverbrauch -

- Tägliche Förderung aus dem HB Langsied in den HB Kemel durchschnittlich rd. $84 \text{ m}^3/\text{d}$
- Tägliche Zulieferung durch den WBV Rheingau-Taunus durchschnittlich rd. $115 \text{ m}^3/\text{d}$ (max. bis zu $172 \text{ m}^3/\text{d}$)
- Bei einem täglichen Wasserverbrauch von $106 \text{ I/E}^*\text{d}$ ergibt sich für Kemel und Mappershain mit insgesamt 1.673 Einwohnern ein durchschnittlicher Tagesbedarf von $177 \text{ m}^3/\text{d}$
- Der Spitzenverbrauch liegt bei $140 \text{ I/E}^*\text{d}$ \Rightarrow Tagesspitzenwert $234 \text{ m}^3/\text{d}$
- Tagesbedarf Fa. Kopp $22 \text{ m}^3/\text{d}$
- Gesamtbedarf durchschnittlich $199 \text{ m}^3/\text{d}$ \longleftrightarrow Gesamtdargebot durchschnittlich $199 \text{ m}^3/\text{d}$
- Gesamtbedarf Spitze $256 \text{ m}^3/\text{d}$ \longleftrightarrow Gesamtdargebot maximal $256 \text{ m}^3/\text{d}$

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

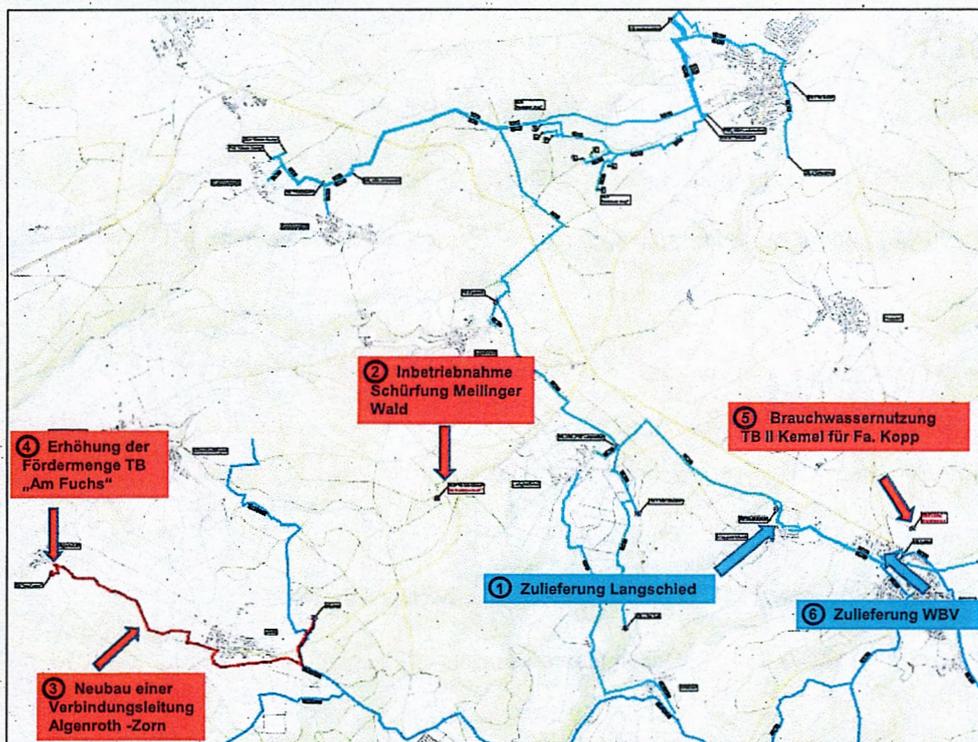
Planung – Einwohner / Wasserbedarf –

Kemel Bestand	1.409 Einwohner (einschl. 123 E Kasernengelände)
Baugebiet Schlagweg	70 Einwohner
Baugebiet Kemel SÜD	1.000 Einwohner
Verdichtung Bäderstraße (BG Unterhalb-REWE)	85 Einwohner
Baugebiet Taunuskaseme	137 Einwohner (Kaseme insgesamt 260 E)
Gesamt Kemel	2.701 Einwohner
Mappershain	264 Einwohner
Gesamt Versorgungsgebiet	2.965 Einwohner

Reduzierung des Wasserbedarfs der Fa. Kopp um 15 m³/d durch Brauchwassernutzung aus dem Tiefbrunnen II Kemel

- Gesamtbedarf durchschnittlich zukünftig mit $106 \text{ VE}^* \text{d} = 314 \text{ m}^3/\text{d}$ zzgl. $7 \text{ m}^3/\text{d}$ Fa. Kopp ⇒ rd. $321 \text{ m}^3/\text{d}$
- Gesamtbedarf Spitze zukünftig mit $140 \text{ VE}^* \text{d} = 415 \text{ m}^3/\text{d}$ zzgl. $7 \text{ m}^3/\text{d}$ Fa. Kopp ⇒ rd. $422 \text{ m}^3/\text{d}$

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden



Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

Planung – Wasserdargebot –

Langfristige Maßnahmen zur Deckung des zukünftigen Wasserbedarfs

1. weiterhin konstante Zulieferung von Langschieß mit $84 \text{ m}^3/\text{d}$
2. Durch Inbetriebnahme der Schürfung Mellinger Wald Reduzierung der Einspeisemenge des WBV in den HB Nauroth um rd. $20 \text{ m}^3/\text{d}$
3. Neubau einer Verbindungsleitung von Algenroth nach Zorn
4. Erhöhung der Fördermenge aus dem TB „Am Fuchs“ in Algenroth und Einspeisung von rd. $20 \text{ m}^3/\text{d}$ in den HB Zorn, hierdurch Reduzierung der Einspeisemengen des WBV in den HB Zorn
5. Nutzung von rd. $15 \text{ m}^3/\text{d}$ des Brauchwassers aus dem TB Kemel II für die Fa. Kopp, hierdurch Reduzierung des Gesamttrinkwasserbedarfs
6. Im Zuge der Erhöhung der Liefermenge des WBV an die Gemeinde Heidenrod ab 2025 und nach Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen Erhöhung der Einspeisemenge in den HB Kemel auf insgesamt $240 \text{ m}^3/\text{d}$

Wasserversorgung

Planung – Wasserdargebot Übersicht -

Wasserbilanz	Bestand	Planung
Zulieferung WBV in HB Kemel	115 m³/d	ab 2025 200 m³/d
Zulieferung Langschieß (Durchschnitt)	84 m³/d	84 m³/d
	durch Inbetriebnahme Schürfung Meilinger Wald	Zusätzlich vom WBV 20 m³/d
	durch Verbindungsleitung Algenroth - Zorn	Zusätzlich vom WBV 20 m³/d
Wasserdargebot	199 m³/d	324 m³/d
Wasserbedarf Durchschnitt	199 m³/d	321 m³/d
Wasserbedarf Spitze	256 m³/d	422 m³/d

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

Planung – Hochbehälter Planung-

Hochbehälter Kemel Bestand

Löschwasser

V = 192 m³

Gesamtvolumen V = rd. 380 m³

Versorgung Trinkwasser

V = 190 m³

Hochbehälter Kemel Planung

Einwohner Ortsteile Kemel und Mappershain

2.965 Einwohner

Tagesbedarf (Durchschnitt)

321 m³/d

Tagesbedarf (Spitze)

422 m³/d

Behälterbemessung auf Spitzenlast mit Sicherheitszuschlag von 50 % (Vorhaltung 1,5 Tage)

633 m³

Gesamtvolumen erforderlich (Trinkwasser und Löschwasser 633 m³ + 192 m³)

V = rd. 825 m³

Eine Erweiterung des vorhandenen Hochbehälters scheidet aus technischen und wirtschaftlichen Gründen aus.

Der Standort des neuen Hochbehälters sollte aufgrund der Leitungsführung möglichst in der Nähe des vorhandenen Hochbehälters liegen.

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Wasserversorgung

Planung – Zusammenfassung –

- Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung nach der Erschließung und Bebauung der Baugebiete "Schlagweg", "Kemel SÜD", „Taunuskaserne“ und der Baugebietsverdichtung an der Bäderstraße unterhalb REWE ist eine Umverteilung der durch den Wasserbeschaffungsverband zugelieferten Wassermengen vorgesehen.
- Damit diese Umverteilung vorgenommen werden kann, müssen die folgenden Maßnahmen seitens der Gemeinde umgesetzt werden
 - Inbetriebnahme der Schürfung "Meilinger Wald",
 - Neubau einer Verbindungsleitung zwischen Algenroth und Zorn in Zusammenhang mit der Erhöhung der Entnahmemenge aus dem TB "Am Fuchs"
 - Anbindung der Fa. Kopp an die Brauchwasserversorgung aus dem TB II "Kemel" geplant.
- Neubau eines Hochbehälter mit einem Volumen von $V = 825 \text{ m}^3$ an einem neuen Standort in Kemel. In der überschläglichen Bemessung wurde der Hochbehälter auf die tägliche Spitzenlast mit einem 50 % Sicherheitszuschlag ausgelegt.

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Gemeinde Heidenrod
- Ortsteil Kemel -



Wasserwirtschaftliche Belange
Baugebiet Kemel Süd
Entwässerung - Wasserversorgung

Ingenieurbüro Lang, Unter den Eichen 5, 65195 Wiesbaden

KOPIE

UVZ-Nr. 122/2023

D2/137-23

Verhandelt zu Bad Schwalbach, den 23.02.2023



Vor dem unterzeichnenden

Notar Roland Laube

mit dem Amtssitz in 65307 Bad Schwalbach

erschieden

1. Herr Erland Johann 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 22.02.2023, dass der Erschienene als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

2. Herr Thomas Gilbert, geb. am 26.05.1969
dienstansässig Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach

- ausgewiesen durch Bundespersonalausweis

nicht handelnd für sich, sondern als vollmachtloser Vertreter 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 als vollmachtloser Vertreter 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, das sich gemäß Aktualitätsnachweis vom 22.02.2023 nicht geändert hat.

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-und-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 Kreissparkasse Bitburg-Prüm
IBAN DE49 5865 0030 0008 0515 67

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

Sollte im Falle eines Weiterverkaufs ein Kaufpreis erzielt werden, der über dem in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis liegt, also über 53,00 € pro Quadratmeter, so hat der jeweilige Käufer dem Verkäufer einen Anteil von 50 % des überschießenden Betrages zu erstatten.

§ 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 Kautionen 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 aus-

drücklicher 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 Vollzugauftrag

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. Verkäufer wird dem Notar unaufgefordert die Löschungsbewilligungen für die Rechte in Abt. III übergeben.

§ 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 Auflassung, abzugeben.

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

gez. Erland Johann Knaf

gez. Thomas Gilbert

gez. Udo Zindel

gez. Laube, Notar