

Nummer **M** der Urkundenrolle für 2019



Verhandelt zu Offenbach am Main  
am \_\_\_\_ 2019

Vor mir,  
dem für den Bezirk des  
Oberlandesgerichts Frankfurt am Main  
bestellten Notars

**Olaf Meister**

mit dem Amtssitz  
in Offenbach am Main

erschieden heute:

1.) **Herr** \_\_\_\_\_, geb. am \_\_.\_\_.\_\_\_\_, geschäftsansässig  
\_\_\_\_\_,  
handelnd seiner Erklärung nach nicht für sich persönlich, sondern aufgrund Voll-  
macht vom \_\_.\_\_.2018

für den

**Hochtaunus-Kreis**

Anschrift: \_\_\_\_\_,

- nachstehend "der Verkäufer" genannt -

Die vorbezeichnete Vollmacht hat anlässlich der heutigen Beurkundung im Original vorgelegen und wird diesem Protokoll als **Anlage Vollmacht** beigefügt.

2.)

hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer

a) der im Handelsregister von Offenbach am Main unter **HRB** \_\_\_\_\_ eingetragen

**T&S Beteiligungs GmbH**

mit dem Sitz in Offenbach am Main, Geschäftsanschrift: : Ludwigstraße 65 63067 Offenbach am Main, diese wiederum handelnd als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der im Handelsregister von Offenbach am Main unter **HRA** \_\_\_\_\_ eingetragenen

**Prinzenpark Usingen GmbH & Co. KG**

mit dem Sitz in Offenbach am Main, Geschäftsanschrift: Ludwigstraße 65 63067 Offenbach am Main,

- nachstehend "der Käufer zu 1." genannt

b) der mit diesamtlicher Urkunde M \_\_\_\_/2019 soeben gegründeten

**Prinzenpalais GbR**

mit dem Sitz in Offenbach am Main, Geschäftsanschrift: Ludwigstraße 65 63067 Offenbach am Main.

- nachstehend "der Käufer zu 2." genannt

Käufer zu 1. und Käufer zu 2. werden zusammen auch als „die Käufer“ bezeichnet

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main vom heutigen Tag bescheinige ich, der Notar, dass

die Gesellschaften dort eingetragen sind, sowie dass die KG von der GmbH als einzelvertretungsberechtigter persönlich haftender Gesellschafterin und die GmbH von dem Erschienenen zu 2.) als Geschäftsführer allein und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit vertreten wird.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch amtliche, mit Lichtbild versehene Ausweispapiere.

Soweit in dieser Urkunde von dem „Notar“ oder dem „amtierenden Notar“ die Rede ist, handelt es sich dabei um den Notar **Olaf Meister** mit Amtssitz in Offenbach am Main oder seinen jeweils amtlich bestellten Vertreter.

Der Notar befragte die Erschienenen vorab, ob er oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der Angelegenheit, die den Gegenstand dieser Urkunde betrifft, außerhalb notarieller Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist, soweit eine solche Tätigkeit nicht im Auftrag aller an der Urkunde Beteiligten ausgeübt wurde. Diese Frage wurde verneint.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des folgenden

**Grundstückskaufvertrages ohne Auflassung über eine noch zu vermessende Teilfläche**

und erklärten:

**I.  
Grundbuchstand und Kaufsache**

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg vor der Höhe von

|  |   |
|--|---|
| <b>Usingen Blatt 2287</b>                  |   |
| lfd. Nr. 161                               | Gemarkung Usingen Flur 8 Flurstück 313/4, Gebäude- und Freifläche Obergasse 23 zur Größe von 3.728 m <sup>2</sup> |
| - nachstehend als „Kaufsache“ bezeichnet - |   |

ist der Verkäufer als Alleineigentümer eingetragen.

2. Für die Kaufsache ist in Abteilung II unter laufender Nummer 13 ein Sanierungsvermerk gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz eingetragen; die Abteilung III des Grundbuchs ist frei von Belastungen. Die Belastung in Abteilung II laufende Nummer 13 wird vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.
3. Der Notar hat das elektronische Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen. Dabei wurde der vorstehende Grundbuchinhalt festgestellt. Der Verkäufer versichert, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt oder beantragt sind und der hier beschriebene Grundbuchstand weiter zutrifft.

4. Bei der Kaufsache handelt es sich um Freiflächen. Der Käufer beabsichtigt, die Flächen zur Bebauung zu nutzen.

## II. Kaufvereinbarung, Eigentumsübertragungsvormerkung

1. a.)

Der Verkäufer verkauft sodann an den Käufer zu 1.

**zu Alleineigentum (Erwerbsverhältnis)**

aus dem in Ziffer I. näher bezeichneten Grundbesitz eine noch zu vermessende Teilfläche von **ca. 2.588 m<sup>2</sup>** mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und Zubehör, nachstehend auch als „Kaufsache 1“ bezeichnet.

Die Kaufsache 1. ist in dem als **Anlage LP** beigefügten Lageplan **rot umrandet und mit den Buchstaben A – B – C – D – E – F – G – H I – J – K – A** gekennzeichnet und rot umrandet.

und an den Käufer zu 2.

**zu Alleineigentum (Erwerbsverhältnis)**

aus dem in Ziffer I. näher bezeichneten Grundbesitz eine noch zu vermessende Teilfläche von **ca. 1.140 m<sup>2</sup>** mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und Zubehör, nachstehend auch als „Kaufsache 2“ bezeichnet.

Die Kaufsache 2. ist in dem als **Anlage LP** beigefügten Lageplan **rot umrandet und mit den Buchstaben A – L – M - N – O – A** gekennzeichnet und grün umrandet.

Kaufsache 1. und Kaufsache 2. werden zusammen auch als „die Kaufsache“ bezeichnet.

Der Lageplan (**Anlage LP**) ist mit auszufertigen. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

b)

Die Vermessung der Kaufsache ist vom Käufer unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages, spätestens innerhalb von einem Monat zu veranlassen. Die Kosten der Vermessung trägt der Käufer.

Die Vermessung hat entsprechend dem in der **Anlage LP** dargestellten Grenzverlauf zu erfolgen. Dieser hat Vorrang vor der oben angegebenen Flächengröße.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an der Kaufsache bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung wie folgt:
- a) zunächst jeweils einer Vormerkungen nach § 883 BGB im Gleichrang an dem ganzen Stammgrundstück und

- b) die Einschränkung dieser beiden Vormerkungen auf die Kaufsache 1 und .2 und damit deren jeweilige Löschung an der jeweiligen Restfläche des Stammgrundstücks bei Vollzug des amtlichen Veränderungsnachweises im Grundbuch;
3. Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, die Eigentumsübertragungsvormerkungen an der Kaufsache selbst zugleich mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu löschen, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen, denen er nicht zugestimmt hat, erfolgt sind und keine diesbezüglichen Anträge vorliegen.

### III. Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für die Kaufsache 1 beträgt unabhängig von der sich nach der Vermessung ergebenden tatsächlichen Fläche

**\*1.000.000,00 €**  
**(in Worten: \*eine Million Euro).**

Der Kaufpreis für die Kaufsache 2 beträgt unabhängig von der sich nach der Vermessung ergebenden tatsächlichen Fläche

**\*50.000,00 €**  
**(in Worten: \*fünzigtausend Euro).**

Jeder Käufer unterwirft sich als Gesamtschuldner wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Gesamtkaufpreises (Kaufpreis 1 plus Kaufpreis 2 ist gleich [●]) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

2. Der amtierende Notar wird beauftragt, den Vertragsbeteiligten schriftlich oder per Telefax Mitteilung zu machen, sobald die folgenden Zahlungsvoraussetzungen eingetreten sind:
- a) Für den Käufer ist die in Ziffer II. 2. bewilligte Eigentumsübertragungsvormerkung zu Lasten der Kaufsache im Grundbuch eingetragen, der im Range nur die in Ziffer I. aufgeführten Belastungen sowie solche Belastungen vorgehen oder gleichstehen dürfen, die mit Zustimmung des Käufers eingetragen wurden.
  - b) Die Gemeinde hat bestätigt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.
  - c) Die Sanierungsbehörde hat diesem Vertrag zugestimmt.
  - d) Der amtliche Veränderungsnachweis nach erfolgter Vermessung liegt dem Notar vor.
3. Der Käufer kommt in Verzug, wenn er nicht innerhalb von **zwei Wochen** nach Vorliegen aller nachfolgend beschriebenen Fälligkeitsvoraussetzungen den vollständigen Kaufpreis auf das in Abschnitt IV. 2. genannte Konto gezahlt hat:
- a) die vorstehend unter Ziff. 2. genannte Mitteilung ist beim Käufer eingegangen;

- b) die aufschiebende Bedingung gemäß Abschnitt XIV. ist eingetreten (den Eintritt dieser Fälligkeitsvoraussetzung prüft der amtierende Notar nicht).

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Datum des Eingangs der Zahlung auf dem in Ziffer IV. 2. bezeichneten Konto maßgebend.

Als Verzugszinssatz vereinbaren die Parteien 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz p.a.

#### **IV. Abwicklung**

1. Der amtierende Notar sowie die weiteren mit ihm in Sozietät verbundenen Notare werden jeweils einzeln beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag durchzuführen, alle Anträge aus diesem Vertrag auch getrennt zu stellen, zu ändern und gegebenenfalls zurückzunehmen sowie alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen privaten und behördlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen sowie bevollmächtigt, uneingeschränkte behördliche Erklärungen und Genehmigungen mit Wirkung für und gegen alle Vertragsbeteiligten entgegenzunehmen und bekannt zu geben, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB; diese gelten mit Zugang bei dem Notar als allen Beteiligten zugegangen. Sollte eine behördliche Genehmigung versagt, unter einer Bedingung oder Auflage erteilt oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden, so ist ein derartiger Bescheid den Parteien selbst zuzustellen. Der Notar ist in einem solchen Fall nicht zur Entgegennahme bevollmächtigt, soll jedoch eine Abschrift erhalten.
2. Der Kaufpreis ist unter Angabe der Referenznummer 65161100221 zahlbar auf das Konto des Verkäufers

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>bei der [●]<br/>IBAN [●]</b> |
|---------------------------------|

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar vom Eingang der Zahlung unverzüglich schriftlich Nachricht zu geben.

#### **V. Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht**

Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um ihm dies zu erleichtern, gestattet der Verkäufer die Beleihung des Vertragsobjektes bereits vor Umschreibung, allerdings nur unter Einhaltung der nachfolgenden Sicherungsabreden.

Der Verkäufer erteilt daher jedem Käufer befreit von § 181 BGB, folgende Vollmacht:

Der in Abschnitt I. bezeichnete Grundbesitz darf ab sofort mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen bis zur Höhe des Kaufpreises und des Bauvorhabens des Käufers belastet werden. Die Vollmacht umfasst die Befugnis, Vollstreckungsunterwerfungen nach § 800 ZPO zu erklären und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz zu unterwerfen. Der Verkäufer

bewilligt deren Eintragung samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO und stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Der Käufer übernimmt die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der Zwangsvollstreckung, trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung, und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück. Die Sicherungsabrede ist so zu gestalten, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit verwenden darf in der Höhe, in der Kreditausreichungen die Kaufpreisschuld des Käufers getilgt haben. Es ist hierbei sicherzustellen, dass der Finanzierungsgläubiger die nicht verkauften Teilflächen nach erfolgter Vermessung aus der Pfandhaft entlässt.

Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur vor den Notaren Olaf Meister, Thorsten Wolf, Dr. Hans-Joachim Leonhardt oder Manfred Kind oder deren amtlich bestellten Vertretern erfolgen.

Die Vertragsparteien weisen den amtierenden Notar hiermit gemeinsam und unwiderruflich an, die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch erst zu beantragen sowie beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen der Grundpfandrechtsbestellungsurkunden erst zu erteilen bzw. Urschriften herauszugeben, wenn ihm von den Gläubigern auflagenfrei und unwiderruflich bestätigt wurde, dass

- a) die im Eigentum des Verkäufers verbleibende Teilfläche aus der Pfandhaft entlassen wird;
- b) bis zur Durchführung dieser Pfandfreigabe im Grundbuch keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den betroffenen Grundbesitz eingeleitet werden.

Die Finanzierungsgläubiger werden hiermit unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden.

## **VI. Besitz**

1. Die Besitzübergabe an den Käufer erfolgt am Tage der vollständigen vertragsgemäßen Kaufpreiszahlung. Mit ihr gehen Nutzen und Lasten und die mit der Kaufsache verbundene Haftung auf den Käufer über. Dies gilt auch für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht und insbesondere die Räum- und Streupflicht, auch soweit sie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften den Eigentümer trifft.
2. Die Kaufsache ist nicht vermietet oder verpachtet. Der Verkäufer gewährleistet, dass kein Miet- oder Pachtverhältnis besteht und dass alle früheren Miet- oder Pachtverhältnisse vollständig abgewickelt sind.
3. Soweit der Verkäufer den Kaufgegenstand betreffende Unterlagen besitzt, hat er diese bis zum Übergabetag an den Käufer auszuhändigen.
4. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer, bereits ab Vertragsbeurkundung in seinem Namen sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die zur Bebauung des Kaufgegenstandes erforderlich sind, insbesondere Bauvorbescheide und Baugenehmigungen zu beantragen. Ferner bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer zur Einsichtnahme in Bau- und Grundbuchakten sowie in sämtliche öffentlich-

rechtlichen Verzeichnisse, insbesondere Altlastenkataster und Baulastenverzeichnis. Der Käufer darf Untervollmachten erteilen. Mit Ausnahme von Bohrproben sind tatsächliche Eingriffe in den Kaufgegenstand vor Übergabe nicht zulässig. Der Käufer ist befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der Verkäufer verzichtet auf die Geltendmachung von Nachbarrechten.

Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand zum Zwecke der Errichtung eines Bauvorhabens, wie es in **Anlage PV** dieser Urkunde planerisch dargestellt ist.

Der Verkäufer wird seinerseits entsprechend seinen Möglichkeiten den Käufer nach besten Kräften im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unterstützen. Soweit in Bezug auf die vom Käufer beabsichtigten Baumaßnahmen, auch nur vorbereitender Art, Zustimmungen, Anträge oder sonstige Mitwirkungen des Verkäufers, erforderlich sind, wird der Verkäufer diese beschaffen und bei den Rechtsgeschäften bzw. Rechtshandlungen unverzüglich mitwirken. Damit im Zusammenhang stehende Kosten trägt der Käufer.

Soweit Baubescheide bestandskräftig geworden sind, wird der Käufer dies auch dem Notar unverzüglich mitteilen.

## **VII. Mängelhaftung**

1. Der Kaufgegenstand ist den Käufern bekannt; er wird verkauft, wie er steht und liegt. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen, wobei Umweltschäden und Bodendenkmäler für die Zwecke dieses Vertrages einem Sachmangel gleichgestellt werden

Die Käufer stellen den Verkäufer bezüglich des Kaufgegenstandes von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen aufgrund von Rechten von Behörden und/oder Dritten uneingeschränkt frei, die sich auf Umweltschäden und/oder Bodendenkmäler beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf und den Kosten für Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung solcher Umweltschäden. Die Freistellung gilt auch zugunsten solcher Personen oder Gesellschaften, die aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine Verantwortlichkeit des Verkäufers wegen Umweltschäden einzustehen haben, und zwar in der Weise, dass diese Personen oder Gesellschaften unmittelbar berechtigt sind.

Der Freistellungsanspruch verpflichtet die Käufer dazu, bei Handlungspflichten nach Wahl des Verkäufers die Handlung auf eigene Kosten ordnungsgemäß durchzuführen oder alle hierfür aufzuwendenden externen und internen Kosten des Verkäufers zu erstatten, und bei Zahlungsverpflichtungen ab deren Fälligkeit nach Wahl des Verkäufers an ihn oder direkt an den entsprechenden, schriftlich benannten Zahlungsgläubiger zu zahlen.

Ein Ausgleichsanspruch des Käufers gegen den Verkäufer, insbesondere gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG, ist ausgeschlossen.

Der Verkäufer tritt hiermit sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte wegen etwaiger Umweltschäden des Kaufgegenstands bzw. Bodendenkmälern auf dem Kauf-



gegenstand zustehen an die dies annehmenden Käufer mit Wirkung zum Übergabetag ab. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für Bestand, Abtretbarkeit und Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche.

Bis zum Besitzübergang etwa auftretende Verschlechterungen des baulichen Zustandes des Kaufgegenstands werden von den Käufern akzeptiert, sofern und soweit diese sich als normale Abnutzung darstellen. Für Verschlechterungen des Kaufgegenstands bis zum Besitzübergang haftet der Verkäufer soweit er die Verschlechterung zumindest grob fahrlässig verursacht hat.

2. Die Haftungsausschlüsse und -begrenzungen gelten nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, sofern diese auf einer zumindest fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Für sonstige Schäden gelten die Haftungsausschlüsse und -begrenzungen nicht bei zumindest grob fahrlässigen Pflichtverletzungen des Verkäufers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen.
3. Der Verkäufer garantiert, dass die Kaufsache keiner Sozialbindung wegen der Gewährung öffentlicher Mittel unterliegt.
4. Der Verkäufer verpflichtet sich, ab heute weder neue, die Kaufsache betreffende Verträge abzuschließen noch bestehende Verträge aufzuheben.

### **VIII. Lasten des Grundstücks**

1. Die Kaufsache wird in Abteilung II und III des Grundbuches lastenfrei übertragen. Dies gilt nicht für Belastungen, die der Käufer in dieser Urkunde ausdrücklich übernommen hat.

Die Beteiligten stimmen der Löschung aller im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden. Der Eigentümer beantragt die Löschung bzw. Eintragung der Pfandentlastung.

2. Wenn und soweit an zu löschenden Grundpfandrechten für den Verkäufer Rechte und Ansprüche entstanden sind oder entstehen, werden diese – Eigentumsübergang vorausgesetzt – auf den Käufer (mehrere im vereinbarten Erwerbsverhältnis) übertragen. Die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch wird vom Verkäufer bewilligt.
3. Baulasten, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen sind dem Verkäufer in Bezug auf die Kaufsachen nicht bekannt. Sollten solche doch bestehen, werden sie vom Käufer übernommen.
4. Verkäufer erklärt, dass ihm keine Anforderungen für öffentliche Lasten (z. B. Anliegerbeiträge, Grundsteuer usw.) unerledigt vorliegen.

Beide Vertragsparteien sind sich einig, dass bereits geleistete Vorauszahlungen auf Erschließungsbeiträge oder sonstige öffentliche Lasten auf jeden Fall auf diese zu verrechnen sind. Alle Ansprüche aus den bereits geleisteten Zahlungen tritt

der Verkäufer hiermit aufschiebend bedingt durch die Kaufpreiszahlung an den dies annehmenden Käufer ab.

5. Ein eventuell bei der Entlassung des Vertragsgegenstandes aus dem Sanierungsgebiet zu zahlender Ablösebetrag wird vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis getragen.

## **IX. Identität und Auflassung**

Die Beteiligten verpflichten sich, nach Vorliegen des amtlich geprüften Auszugs aus dem Veränderungsnachweis die Kaufsache in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen und unverzüglich nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abschnitt III. 3. die Auflassung für die Kaufsache zu erklären sowie alle Erklärungen abzugeben und alle Anträge zu stellen, die für den grundbuchlichen Vollzug erforderlich sind.

## **X. Kosten, Steuern**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages, seiner Abwicklung und Durchführung und die Kosten etwa erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen, die Katasterfortführungsgebühr sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

## **XI. Vollmacht**

Die Beteiligten bevollmächtigen die Notarangestellten Christina Rübenacker, Jennifer Gilbert, Ana Mikic, Bettina Lücke, Sümeyye Fischer und Anita Reif, sämtlich geschäftsansässig Berliner Straße 40, 63065 Offenbach am Main, jede für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht,

- a) für sie Erklärungen jeglicher Art einschließlich Identitäts- und Auflassungserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und die entsprechenden Anträge zu stellen;
- b) bezüglich der Kaufsache Rangänderungen und Löschungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen;
- c) nach einem etwaigen Vertragsrücktritt durch Käufer oder Verkäufer die Löschung der für Käufer eingetragenen Auflassungs- bzw. Eigentumsübertragungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen, wobei die Tatsache und Wirksamkeit des Vertragsrücktritts dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist. Im Innenverhältnis soll gelten, dass die Löschungsbewilligung erst dann von den Bevollmächtigten erteilt werden darf, wenn dem amtierenden Notar der Vertragsrücktritt glaubhaft gemacht worden ist und er dem Vertragsgegner vor Einreichung des Löschantrages durch Absendung einer Mitteilung über die bevorstehende Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung an die letzte ihm bekannte Anschrift Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hat.

Von diesen Vollmachten kann nur vor den Notaren Olaf Meister, Thorsten Wolf, oder Dr. Hans-Joachim Leonhardt in Offenbach am Main oder deren amtlich bestellten Vertretern Gebrauch gemacht werden. Die Wirksamkeit der Vollmachten ist unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages. Die Vollmachten erlöschen mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Notar überwacht die treuhänderische Ausübung der Vollmachten.

Im Innenverhältnis bestimmen die Vollmachtgeber, dass die Vollmachten nur zur Ergänzung sowie bedingungs- und sinngemäßen Durchführung dieses Vertrages ausgeübt werden dürfen.

## XII.

### **Projektvorhaben, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vertrag über die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Durchführung dieses Vertrages einen rechtskräftigen Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Bebauungsplanverfahren) voraussetzt, der die Realisierung des in dem **Anlagenkonvolut PV** beschriebenen Bauvorhabens ermöglicht.

Die Parteien sind sich zugleich darüber einig, dass für die Kaufpreisbildung und die Verpflichtung der Käufer zur Projektrealisierung gemäß diesem Vertrag die jeweils berechneten Bruttogeschossfläche (BGF), Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) und die Wohnflächenberechnung gemäß der **Anlage FB** vorausgesetzt wurde und zwar mit folgenden Maßgaben:

- Die Wohnflächenberechnung beinhaltet keine Balkone und Terrassen.
- Die BGF Berechnung beinhaltet derzeit lediglich die BGF a. (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen).
- Stellplatzfläche „Neubau“ auf dem Grundstück 313/4, auf dem zur Zitnergasse hin gewandten unteren Teil. Höhenunterschied zum oberen Gelände ca. 3m
- Anzahl der Stellplätze auf dem Parkplatz max. 23, Stellplätze in Grüneinfriedung (Gelände geböscht)
- Weitere 5 Stellplätze im Haus 1. Die Zufahrt erfolgt über die Porbach, wie im Plan dargestellt.
- Weitere Stellplätze zum Prinzenpalais gehörend, über die Obergasse erschlossen (mindestens 5 Stellplätze), gemäß EG Grundrissplan
- Teilung der Grundstücke 313/4 und 80/70 erfolgt gem. Lageplan und EG Grundriss vorbehaltlich der Einhaltung der GRZ/GFZ. Geringfügige Verschiebungen sind Planungsbedingt noch möglich.
- Festlegung der Stellplatzflächen erfolgt vorbehaltlich der Prüfung durch den Vorbeugenden Brandschutz.

Die Parteien sind sich des Weiteren darüber einig, dass hierzu auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages (im Folgenden: Städtebaulicher Vertrag) mit dem wesentlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt entlang der **Anlage SV** über die Erschließung der Kaufsache zwischen den Käufern und der Stadt Usingen rechtswirksam zustande kommt, der die Realisierung des in dem **Anlagenkonvolut PV** beschriebenen Bauvorhabens rechtlich und tatsächlich ermöglicht.

### **XIII. Verbundene Verträge und Rücktrittsrechte**

1. Der Käufer zu 1. beabsichtigt, eine noch zu vermessende Teilfläche in Größe von ca. [●] qm aus dem Flurstück 80/307 der Flur 8 der Gemarkung Usingen, die in dem als **Anlage LP** beigefügten Plan **mit den Buchstaben P – Q – R - S – T – U P** gekennzeichnet ist, von der Stadt Usingen zu erwerben und diese Teilfläche als Tiefgargenzufahrt zu bebauen

Die Realisierung dieses Vorhabens setzt also das Vorliegen eines notariell beurkundeten Ankaufsvertrages mit der Stadt Usingen hinsichtlich der vorbezeichneten Flächen („Kaufvertrag mit der Stadt“) voraus. Der hier beurkundete Vertrag und der Kaufvertrag mit der Stadt stehen und fallen demzufolge miteinander.

2. Sollte der in vorstehender Ziffer 1. genannte Kaufvertrag mit der Stadt gleich aus welchen rechtlichen oder tatsächlichen Gründen – nicht bis spätestens zum [●] abgeschlossen oder wirksam sein oder aus Gründen, die nicht von dem Käufer zu vertreten sind, nicht durchgeführt oder rückabgewickelt werden, so hat jeder Käufer das Recht von dem Kaufvertrag über die in Abschnitt I. dieser Urkunde bezeichneten Flächen zurückzutreten.

Die Rücktrittserklärung kann nur durch beide Käufer gemeinsam erfolgen. Die Erklärung nur eines Käufers führt nicht zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag. Die Erklärungen müssen dem amtierende Notar nicht gleichzeitig zugehen. Ausreichend und maßgeblich ist der Zugang der letzten Erklärung.

3. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar (auch per Telefax) zu erklären, der bevollmächtigt ist, die Rücktrittserklärung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit Wirkung für und gegen alle Parteien entgegen zu nehmen; er hat den Rücktritt der anderen Vertragspartei durch Übersendung einer einfachen Kopie des Rücktrittsschreibens unverzüglich mitzuteilen.
4. Im Rücktrittsfall sind die bis dahin entstandenen Notar- und Gerichtskosten – unbeschadet der gesamtschuldnerischen Haftung der Vertragsparteien – vom Käufer zu tragen. Weitergehende Ansprüche sollen wechselseitig nicht bestehen.
5. Die Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für den anderen Teil abzugeben oder zu empfangen. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Verkäufers reicht es aus, dass sie gegenüber einem der Käufer abgegeben wird.

### **XIV. Aufschiebende Bedingungen**

Vorbehaltlich nachstehender Ziffer 3. vereinbaren die Parteien, dass die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Teils dieses Kaufvertrags (mit Ausnahme der in folgender Ziffer 3. erwähnten Regelungen) unter der folgenden aufschiebenden Bedingung steht ("Aufschiebende Bedingung"):

## 1 Aufschiebende Bedingung

Die Aufschiebende Bedingung tritt ein und dieser Vertrag (mit Ausnahme der in folgender Ziffer 3. erwähnten Regelungen) sowie seine eventuell abzuschließenden Nachträge, für die diese Bedingung ebenfalls gilt, werden voll wirksam, wenn:

- a. der Käufer 6 (sechs) Monate nach dem Tag der formgerechten Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages nicht die wesentlichen für die Projektgenehmigung erforderlichen Anträge vollständig und ordnungsgemäß bei den jeweils zuständigen Behörden eingereicht hat oder
- b. die unter lit. a. genannten Anträge ordnungsgemäß gestellt sind und die jeweils zuständige Behörde nicht innerhalb von weiteren 9 (neun) Monaten nach Ablauf der unter lit a. genannten Frist über diese Anträge entschieden hat und der Käufer vor Ablauf der Frist von 9 (neun) Monaten keine Untätigkeitsklage erhoben hat oder
- c. die Behörde die Projektgenehmigung innerhalb der in lit. b. genannten Frist oder nach Durchführung des Untätigkeitsverfahrens in einer Form versagt, die die Umsetzung des Projekts nicht zulässt und der Käufer innerhalb einer Frist von 1 (einem) Monat nach Ablauf der unter lit. b genannten Frist keine geeigneten Maßnahmen rechtlicher und tatsächlicher Art ergreift, um gegen die Versagung vorzugehen oder
- d. die vom Käufer innerhalb der Frist nach lit. c. eingeleitete(n) Maßnahme(n) nicht innerhalb einer Frist von weiteren 18 (achtzehn) Monaten nach Ablauf der Monatsfrist nach lit. c. zur Erteilung der Projektgenehmigung führt oder
- e. die Projektgenehmigung vollzugsfähig erteilt ist oder
- f. der amtierende Notar spätestens 34 (vierunddreißig) Monate nach dem Tag der Beurkundung dieses Kaufvertrags keine Erklärung über die Lösung von diesem Kaufvertrag gemäß nachfolgender Ziffer 2 erhalten hat.

Für den Notar und den Vollzug dieses Kaufvertrags gilt die Aufschiebende Bedingung gemäß vorstehenden lit. a) bis e) als eingetreten, wenn die Parteien dem Notar gegenüber in Textform betätigen, dass die Aufschiebende Bedingung eingetreten ist. Sobald die Aufschiebende Bedingung eingetreten ist, verpflichten sich die Parteien, eine entsprechende Bestätigungsvereinbarung gegenüber dem Notar abzugeben. Der Notar hat selbst keine Pflicht nachzuprüfen, ob die vorstehende Bedingung gemäß lit. a) bis lit. e) eingetreten ist.

## 2 Lösungsmöglichkeit und –erklärung

Die Käufer können vor Eintritt der Aufschiebenden Bedingung jederzeit und ohne Angaben von Gründen durch einseitige schriftliche Erklärungen gegenüber dem amtierenden Notar von diesem Kaufvertrag Abstand nehmen.

Die Erklärungen können nur durch beide Käufer gemeinsam erfolgen. Die Erklärung nur eines Käufers führt nicht zur Lösung von diesem Kaufvertrag. Die Erklärungen müssen dem amtierende Notar nicht gleichzeitig zugehen. Ausreichend und maßgeblich ist der Zugang der letzten Erklärung.

Die Erklärung erfolgt durch Übergabe per Boten oder eingeschriebenen Brief an den amtierenden Notar.

Im Lösungsfall sind die bis dahin entstandenen Notar- und Gerichtskosten – unbeschadet der gesamtschuldnerischen Haftung der Vertragsparteien – sowie die durch käuferseitige Beauftragung Dritter ihm entstandenen Planungs- sowie Projektentwicklungskosten vom Käufer zu tragen.

### 3 Wirksamer Teil des Vertrags und Vollzug

Abweichend von Ziffer 1 sind die Abschnitte XIV (Aufschiebende Bedingung), Abschnitt IX (Auflassung), Abschnitt II. Ziffer 2 (Vormerkung), Abschnitte XV und XVI (Hinweise/Vollzug) und Abschnitt XI.(Vollmachten) und Abschnitt II. Ziffer 1 lit. b) dieses Kaufvertrages sofort wirksam werden.

Der amtierende Notar wird beauftragt, den Vertragsvollzug vor Eintritt der Aufschiebenden Bedingung insoweit zu betreiben, als dass er die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Käufer beantragt und nach Eintragung der Vormerkung, den Vollzug (Einholung/Erfüllung der sonstigen Fälligkeitsvoraussetzungen) fortsetzt.

## **XV. Schlussbestimmungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit mindestens der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die unwirksamen Bestimmungen sind von den Vertragsbeteiligten durch solche Bestimmungen zu ersetzen, die den unwirksamen Bestimmungen wirtschaftlich am nächsten kommen.
3. Personenbezogene Daten der Beteiligten werden im gesetzlich zulässigen Umfang gespeichert.

## **XVI Hinweise, Belehrungen**

Der Notar hat die Erschienenen über folgendes belehrt:

1. Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch über; dies setzt die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer sowie die Verzichtserklärung hinsichtlich etwaig bestehender Vorkaufsrechte voraus.
2. Die Beteiligten haften für die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten und teilweise auch für die Gerichtskosten nach außen gesamtschuldnerisch. Im Innenverhältnis bleibt es bei der hier geregelten Kostentragung.

3. Die Kaufsache haftet unabhängig von der persönlichen Schuldnerschaft dinglich für die an die Stadt zu entrichtenden Erschließungskosten und sonstigen Anliegerkosten und öffentliche Abgaben.
4. Der Notar hat die elektronischen Grundbücher, nicht jedoch das Liegenschaftskataster und das Baulastenverzeichnis einsehen lassen und darüber belehrt, dass die Grundbuchbezeichnung keine Auskunft über die zulässige Nutzungsart gibt.
5. Nach bauplanungsrechtlichen Vorschriften können Vorkaufsrechte der Gemeinde bestehen. Im Hinblick hierauf vereinbaren die Parteien:

Der Verkäufer kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Vorkaufsberechtigte von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Im Falle der Ausübung dieses Rücktrittsrechts trägt der Verkäufer die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und der Eintragung und Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

Der Notar belehrte die Beteiligten darüber, dass dieses Rücktrittsrecht nur im Innenverhältnis und nicht gegenüber dem Vorkaufsberechtigten wirksam ist.

Der Notar hat die Beteiligten über mögliche weitere Genehmigungsbedürfnisse und Vorkaufsrechte belehrt. Darauf erklären die Beteiligten: Der Kaufgegenstand steht nicht unter Naturschutz (so etwa als Naturschutzgebiet oder Naturdenkmal) o.ä., noch befindet sich ein Gewässer darauf.

6. Die zuständige Sanierungsbehörde muss diesem Vertrag zustimmen. Im Hinblick hierauf vereinbaren die Parteien:

Verkäufer und Käufer können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Sanierungsbehörde die erforderliche Zustimmung nicht bis zum \_\_.\_\_.2019 (Eingang beim Notar) erteilt.

Der Rücktritt hat schriftlich bis spätestens \_\_.\_\_.2019 (Eingang bei der anderen Partei) zu erfolgen. Der Notar ist unverzüglich unter Vorlage einer Kopie der Rücktrittserklärung über einen ausgeübten Rücktritt zu informieren.

Es gilt im Übrigen Abschnitt XIII.4.

7. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
8. Eine Zahlung des Kaufpreises vor Eintragung einer Vormerkung, Sicherung der Lastenfreistellung, Erteilung der erforderlichen Genehmigungen oder Feststellung der Nichtausübung der Vorkaufsrechte der Gemeinde erfolgt auf Risiko des Käufers.
9. Steuerliche Folgen aus diesem Vertrag unterliegen nicht der Prüfung des Notars. Auf die Vorschrift des § 23 Abs. 1 Ziff. 1 EStG und eine mögliche Spekulationssteuerpflicht wurde hingewiesen, Verkäufer erklärt, dass ihm die Vorschrift bekannt sei.

Die vorgenommenen Änderungen, Ergänzungen und Streichungen werden von allen Beteiligten genehmigt.

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notarvertreter vorgelesen, von den Erschienenen nach Durchsicht der Pläne genehmigt und von ihnen und dem Notarvertreter sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:

---

---

---

---

---

Olaf Meister, Notar