

Mustergrundstückskaufvertrag „Baugebiet Wietzeae – 2. Teilabschnitt“ in Altwarmbüchen

Verhandelt

zu _____ am _____

Vor mir der/dem unterzeichnenden

Notar/in

_____ mit dem Amtssitz _____, _____

erschieden heute:

1. _____,
dienstansässig Bothfelder Straße 29, 30916 Isernhagen,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Gemeinde Isernhagen aufgrund der ihm am
_____ erteilten Vollmacht, die im Original vorlag und von der eine beglaubigte Kopie
diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt ist,
2. Herr/Frau
geboren am _____, _____,
wohnhaft _____, _____,
steuerliche ID: _____,
3. Herr/Frau
geboren am _____, _____,
wohnhaft _____, _____,
steuerliche ID: _____,

Die Erschienenen zu 1), zu 2) und 3) wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise.

Der Notar befragte nach einer Vorbefassung i. S. v. § 3 I 1 Nr. 7 BeurkG. Diese wurde von den Vertragsparteien nach Erläuterung verneint.

Die Erschienenen zu 2) und 3) bestätigen auf Befragen des Notars, dass ihnen der Entwurf des Kaufvertrages vor mehr als zwei Wochen vom Notar übermittelt worden ist.

„Notar“ im Sinne dieses Vertrages ist der amtierende Notar und sein amtlich bestellter Vertreter.

Sodann baten die Erschienenen um die Beurkundung eines

Grundstückskaufvertrages

und erklärten:

§ 1 Kaufgegenstand

1. Die Gemeinde Isernhagen - im nachfolgenden „Verkäuferin“ genannt – ist u.a. Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgericht Burgwedel, von Altwarmbüchen, Blatt 5012 eingetragenen Flurstücks, Flur, Gemarkung Altwarmbüchen, zur Größe von m².
2. Die Verkäuferin verkauft an die Erschienenen zu 2) und 3) - im folgenden „Käufer“ genannt – je zur ideellen Hälfte das Flurstück zur Größe von m² – im folgenden „Kaufgegenstand“ genannt. Der Kaufgegenstand ist im Lageplan in der **Anlage 2** rot umrandet dargestellt und mit der Ordnungsnummer versehen.
3. Der Notar hat das (elektronisch geführte) Grundbuch am einsehen lassen und den Grundbuchstand mit der Erschienenen anhand des Abdrucks, der über den zur Einsicht dargestellten Grundbuchinhalt gefertigt wurde, erörtert. Eine Aktualitätsnachweis vom..... hat ergeben, dass er Grundbuch Bestand seither unverändert ist. Auf erneute Einsichtnahme in das Grundbuch wurde nach Erläuterung verzichtet. Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abteilung II: keine Belastungen

Abteilung III: keine Belastungen

§ 2 Kaufpreis, Vermessungskosten, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt _____ €/ m² mithin

_____ €

(in Worten: Euro _____/100)

Von diesem Kaufpreis entfallen bei der Größe von m² auf:

- a) den reinen Grundstückskaufpreis: €
(i.W.: /100 Euro)
- b) den Erschließungsbeitrag: €
(in Worten: /100 Euro)
- c) den Kanalbaubeitrag für das Schmutzwasser: €
(in Worten: /100 Euro)
- d) den Kanalbaubeitrag für das Niederschlagswasser: €
(in Worten: Euro)
- e) den Schmutzwassergrundstücksanschluss €
(in Worten: /100 Euro)
- f) den Niederschlagswassergrundstücksanschluss €
(in Worten: /100 Euro)

Zusätzlich zu dem v.g. Kaufpreis sind gleichzeitig die Vermessungskosten (..... €) gemäß § 11 dieses Vertrages, die durch die Verkäuferin verauslagt wurden, an die Verkäuferin zu überweisen. Der Notar wies darauf hin, dass auch auf diesen Betrag Grunderwerbsteuer anfallen könnte.

Somit ist ein **Gesamtbetrag von** € von dem Käufer zu zahlen.

2. **Der Kaufpreis sowie die Vermessungskosten sind am**.....**(vier Wochen nach Beurkundung)**.....**zur Zahlung fällig. (Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab 2024)**

Vom Kaufpreis wird zuerst nur eine Anzahlung in Höhe von 5.000,- € am(vier Wochen nach Beurkundung)..... zur Zahlung fällig. Der restliche Kaufpreis sowie die Vermessungskosten sind am 01.09.2025 zur Zahlung fällig. **(Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab August 2026)**

Sämtliche Zahlungen aus diesem Vertrag sind auf das Konto der Verkäuferin bei der Sparkasse Hannover IBAN DE23250501801042400778, oder bei der Hannoverschen Volksbank eG IBAN DE24251900010022450200 kostenfrei unter Angabe des Kassenzzeichens zu leisten.

Der Notar hat auf das Barzahlungsverbot bei Grundstücksgeschäften hingewiesen (§ 16a GwG). Danach kann die geschuldete Gegenleistung (Kaufpreis) nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen bewirkt werden. Sollte die Gegenleistung mit den vorgenannten Mitteln erbracht werden, so hat dies keine Erfüllungswirkung.

Die Beteiligten werden dem Notar in dem gesetzlich vorgegebenen Umfang nachweisen, dass die Gegenleistung mit anderen als den vorgenannten Mitteln erbracht wurde; dies sind insbesondere Kontoauszüge bzw. Zahlungsbestätigungen der an der Überweisung beteiligten Kreditinstitute. Der Notar hat darüber belehrt, dass er gem. § 16a GwG die Eigentumsumschreibung erst veranlassen darf, wenn er die Nachweise auf Schlüssigkeit überprüft hat.

Unabhängig davon wird die Verkäuferin dem Notar den Kaufpreiseingang schriftlich (oder per Email) bestätigen.

Sofern die Parteien nach der Beurkundung der Auflassung noch Änderungen bzgl. der Gegenleistung (Kaufpreis) vornehmen, haben die Beteiligten nach § 16a GwG dem Notar zum Zweck der Durchführung der o.g. Prüfung übereinstimmende Erklärungen zu diesen Änderungen vorzulegen.

3. Bis zur Fälligkeit des Kaufpreises ist dieser unverzinslich. Bei nicht fristgerechter Zahlung des Kaufpreises ist dieser oder fällige Teile davon ab Fälligkeit mit 5 %-Punkten über dem im Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung geltenden Basiszinssatzes (§ 247 BGB); d.h. zurzeit mit % jährlich zu verzinsen (Grundlage für die Berechnung sind 360 Tage pro Jahr). Der Basiszinssatz kann sich jeweils zum 01.01. und 01.07. eines Jahres ändern. Die Zinsen sind mit dem Kaufpreis fällig.

Unberührt bleibt die gesetzliche Verpflichtung zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

4. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verzug auch ohne Mahnung mit Ablauf des Tages der in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreisfälligkeit (Abs. 2) eintritt.
5. Sollte der Kaufvertrag aus vom Käufer zu vertretenden Gründen nicht vollzogen werden und es nicht zur vollständigen Kaufpreiszahlung kommen, wird der Anzahlungsbetrag dem Käufer nicht erstattet. (Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab August 2026)

§ 3

Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, Erstattungskosten für Grundstücksanschlüsse

1. Der Käufer verpflichtet sich, die sich aus der Erschließung des Baugebietes, in dem der Kaufgegenstand liegt, nach dem Baugesetzbuch und dem Satzungsrecht der Gemeinde Isernhagen ergebenden und anteilig auf den Kaufgegenstand entfallenden Erschließungs- und Kanalbaubeiträge sowie die tatsächlichen Kosten für den Schmutz- und Niederschlagswassergrundstücksanschluss gem. § 2 Abs. 1 lit. b) bis f) dieses Vertrages zu tragen. Die Schmutz- und Niederschlagswassergrundstücksanschlüsse werden mit je einem Hausanschlusschacht inklusive Anschlussleitung hergestellt.
2. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Erschließungsbeitrag gemäß Baugesetzbuch, der nach Satzungsrecht der Gemeinde Isernhagen ermittelte Beitrag zur öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation sowie die Kosten für die Herstellung des Schmutz- und Niederschlagswassergrundstücksanschlusses durch Zahlung der in § 2, Abs. 1 lit. b) bis f) dieses Vertrages genannten Beträge bereits mit Vertragsabschluss noch vor der Eigentumsumschreibung abgelöst werden soll.
3. Von dieser Ablöseregelung sind etwaige Beiträge nach § 6 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) i.V.m. der Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Isernhagen in der jeweils geltenden Fassung für spätere Aus- und Umbaumaßnahmen von Straßen, Wegen und Plätzen nicht erfasst.

Die Verkäuferin erklärt, dass bei Festsetzung der Erschließungsbeiträge der gesetzliche Eigenanteil der Gemeinde Isernhagen berücksichtigt ist.

4. Der Käufer erklärt nach Belehrung durch den Notar über Wesen und Bedeutung einer Ablösevereinbarung, dass ihm seitens der Gemeinde Isernhagen die Einsicht in die Kalkulation der Ablösebeträge angeboten wurde und er mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages die Angemessenheit der Ablösebeträge anerkennt. § 436 Abs. 1 BGB ist abbedungen.

§ 4 Besitzübergang

1. Der Kaufgegenstand wird dem Käufer am Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung, frühestens jedoch nachdem die Verkäuferin eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, dass die aktuellen Erschließungsbaumaßnahmen abgeschlossen sind und die Erschließung des Kaufgegenstandes gesichert ist, übergeben. Von diesem Tage an gehen alle Nutzungen und Rechte sowie die Gefahr der zufälligen Zerstörung oder Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Die laufenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben hat der Käufer vom Tage des Besitzübergangs an zu zahlen. **(Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab 2024)**

Der Kaufgegenstand wird dem Käufer am Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung, frühestens jedoch nachdem die Verkäuferin eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, dass die aktuellen Erschließungsbaumaßnahmen abgeschlossen sind und die Erschließung des Kaufgegenstandes gesichert ist, frühestens jedoch am 01.09.2025, übergeben. Von diesem Tage an gehen alle Nutzungen und Rechte sowie die Gefahr der zufälligen Zerstörung oder Verschlechterung des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Die laufenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben hat der Käufer vom Tage des Besitzübergangs an zu zahlen. **(Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab August 2026)**

2. Der Käufer wird ermächtigt, sich am Übergabetage selbst in den Besitz zu setzen.
3. Der Käufer gestattet der Verkäuferin und den von ihr beauftragten Personen, den Kaufgegenstand zu betreten, sofern dies für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen erforderlich sein sollte.

§ 5 Bebauungsverpflichtung/Nutzungsverpflichtung

1. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand Wohnraum innerhalb **von 2 Jahren nach Besitzübergang des Kaufgegenstandes (Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab 2024) bzw.** von 3 Jahren nach Besitzübergang des Kaufgegenstandes **(Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab August 2026)** bezugsfertig herzustellen und eine einheitliche städtebauliche Ausführung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2/201 „Baugebiet Wietzeaeue – 2. Teilabschnitt“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) durchzuführen sowie unmittelbar nach Bezugsfertigstellung das Wohngebäude selbst zu bewohnen.

Das Wohngebäude muss die nachstehenden energetischen Mindeststandards einhalten:

- a) Bebauung mit einem Wohnhaus im Standard Effizienzhaus 40 der KfW oder besser;
- b) 50 % der technisch möglichen Dachflächen müssen mit einer Photovoltaikanlage belegt werden;
- c) Die Statik des Daches ist so auszubilden, dass eine Photovoltaikanlage nach Punkt b) technisch möglich ist;
- d) Die elektrische Anlage ist für den späteren Anschluss einer Wallbox vorzubereiten;

Bereits im Bauantrag bzw. aus der Bauanzeige muss ersichtlich sein, dass die v.g. Mindeststandards erfüllt werden. Der Bauantrag bzw. die Bauanzeige muss vor Baubeginn bei der Gemeinde Isernhagen, Abteilung Grundstücksverkehr und Wirtschaftsförderung, Bothfelder Str. 29, 30916 Isernhagen eingereicht werden.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass die Bauaufsicht der Region Hannover im Rahmen des Bauantrages fordern wird, dass in den Ansichten die gewachsene Höhe und die zukünftige Höhe eingezeichnet werden (siehe auch § 6 Ziffer 9).

2. Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, das Wohngebäude nach Fertigstellung selbst zu beziehen und mindestens 10 Jahre, gerechnet vom Tage des Erstbezuges an, selbst dauerhaft zu bewohnen. Der Käufer hat der Gemeinde Isernhagen den Tag des Erstbezuges sowie eine etwaige Aufgabe der Selbstnutzung schriftlich mitzuteilen.

Im Fall der Errichtung einer Einliegerwohnung muss der Selbstnutz des Käufers in der Hauptwohneinheit erfolgen. Einliegerwohnungen sind nur bis zur Größe von 2/3 der Grundfläche der Hauptwohneinheit zulässig. Garagen / Carports / Stellplätze für Fahrzeuge werden nicht in die Berechnung einbezogen. Die Flächenermittlung beider Teilflächen erfolgt nach DIN 277.

3. Sollte der Käufer seiner Verpflichtung aus Abs. 2, das Wohngebäude mindestens 10 Jahre selbst zu nutzen, nicht nachkommen oder sollte er den Kaufgegenstand vor Ablauf der genannten Frist weiterveräußern, kann die Verkäuferin eine Nachzahlung auf den Kaufpreis nach den Maßgaben des § 5a fordern.

Die Verkäuferin hat das Wahlrecht, von der Kaufpreiserhöhung bzw. Vertragsstrafe gem. § 5a abzusehen und stattdessen vom Rücktrittsrecht gem. § 8 Abs. 1 dieses Vertrages Gebrauch zu machen.

4. Für den Fall, dass der Käufer unverschuldet das Wohngebäude nicht selbst 10 Jahre bewohnen kann, stellt die Verkäuferin in Aussicht, auf die Kaufpreisnachforderung gemäß § 5 Abs. 2 und auf das Rücktrittsrecht gemäß § 8 Abs. 1 (dies jedoch nur, wenn die privaten Bautätigkeiten begonnen haben, d.h. die Bodenplatte gegossen ist) zu verzichten.

Als "unverschuldet" im Sinne des vorstehenden Satzes werden

- Tod oder schwere Erkrankung eines / beider Käufer(s)
- dauerhafte Trennung / Scheidung der Käufer
- mehrmonatige Arbeitslosigkeit eines / beider Käufer(s)

anerkannt.

Der Nachweis der o.g. Sachverhalte ist vom Käufer mittels Vorlage von entsprechenden Urkunden bzw. Nachweisen des zuständigen Job-Centers zu erbringen.

5. Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Bauvorhabens, die tatsächliche Bauausführung der in Abs. 1 lit a) bis e) genannten Mindeststandards durch ein Gutachten / eine Bescheinigung eines bei der KfW anerkannten Prüfengeieurs nachzuweisen. Sollte das Wohngebäude abweichend von dem Bauantrag / der Bauanzeige nicht mindestens den in Abs. 1 lit a) bis d) genannten energetischen Mindeststandards entsprechen, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000 € 4 Wochen nach Anforderung durch die Verkäuferin fällig.

Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, den hier vereinbarten baulichen Mindeststandard seinerseits als vertraglich geschuldeten Baustandard mit seinem Bauunternehmer / Bauträger als wesentlichen Vertragsbestandteil zu vereinbaren

6. Wird das Bauvorhaben des Käufers voraussichtlich erst nach Fertigstellung des Endausbaus der Straße abgeschlossen, verpflichtet sich der Käufer, mindestens 2 Wochen vor Baubeginn einen Termin mit der Tiefbauabteilung der Gemeinde Isernhagen abzustimmen, damit der vorhandene Zustand der Straße gemeinsam festgestellt werden kann. Der Abschluss des Bauvorhabens des Käufers ist der Tiefbauabteilung der Gemeinde Isernhagen zeitnah anzuzeigen. Spätestens 4 Wochen nach Bezug des Gebäudes ist ein weiterer gemeinsamer Termin abzustimmen, um in einem gemeinsamen Protokoll das Ausmaß etwaiger Straßenschäden festzustellen. Die Ausbesserungen der Straßenschäden veranlasst die Gemeinde Isernhagen. Die sich danach ergebenden Kosten hat der Käufer zu tragen. Diese Verpflichtung hat der Käufer im Falle der Weiterveräußerung auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 5a

Berechnung der Kaufpreiserstattung / Kaufpreinsnachzahlung / des Wertausgleichs

Zur Ermittlung der Wertveränderung wird zunächst eine prozentuale Wertveränderung aus dem allgemeinen Bodenrichtwert des Baugebietes „Wietzeau – 2. Teilabschnitt“ im Zeitpunkt des Beginns des Vergabeverfahrens (Dezember 2023 = 460,- €/m²) und dem allgemeinen Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Rücktritts bzw. der Kaufpreinsnachzahlung ermittelt. Dieser so ermittelte Prozentsatz wird sodann auf den mit diesem Vertrag individuell vereinbarten Kaufpreis dieses Vertrages (_____ €/m²) angewendet. Die so ermittelte Wertveränderung ist auf den Kaufpreis des Kaufgegenstandes anzuwenden.

Beispielsberechnung „gestiegener Bodenrichtwert“:

Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Vergabebeginns (Dezember 2023)	460,- €/m ²
Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Rücktritts / der Kaufpreinsnachzahlung	475,- €/m ²
Wertveränderung	3,26 %

Grundstücksgröße 600 m²

Kaufpreis 414 €/m² x 600 m² = 249.000,- €

Kaufpreinsnachzahlungsbetrag

3,26 % von 249.000,- € = 8.117,40 € > mindestens jedoch 10.000,- € Kaufpreinsnachzahlungsbetrag

Im Fall einer Kaufpreinsnachzahlung gemäß § 5 Ziffer 3 hat der Käufer den ermittelten Kaufpreinsnachzahlungsbetrag, mindestens jedoch 10.000,- €, innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung der Verkäuferin unter Angabe des in § 2 Ziffer 2 dieses Vertrages angegebenen Kassenzeichens auf eines der in diesem Vertrag vereinbarten Konten der Verkäuferin zu zahlen.

Beispielsberechnung „gesunkener Bodenrichtwert“:

Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Vergabebeginns (Dezember 2023)	460,- €/m ²
Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Rücktritts / der Kaufpreinsnachzahlung	440,- €/m ²
Wertveränderung	- 4,35 %

Grundstücksgröße 600 m²

Kaufpreis 414 €/m² x 600 m² = 249.000,- €

Kaufpreinsnachzahlungsbetrag bzw. Wertausgleichsbetrag beim Rücktritt

-4,35 % von 249.000,- € = -10.831,50 € > der Kaufpreinsnachzahlungsbetrag liegt bei dem Mindestbetrag von 10.000,- €
> beim Rücktritt wird der Wertausgleich in Höhe von 10.831,50 € wird vom zu erstattenden Kaufpreis abgezogen

Im Fall einer Kaufpreinsnachzahlung gemäß § 5 Ziffer 3 hat der Käufer den ermittelten Kaufpreinsnachzahlungsbetrag, mindestens jedoch 10.000,- €, innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung der Verkäuferin unter Angabe des in § 2 Ziffer 2 dieses Vertrages angegebenen Kassenzeichens auf eines der in diesem Vertrag vereinbarten Konten der Verkäuferin zu zahlen.

Im Fall eines Rücktritts vom Kaufvertrag gemäß § 8 Ziffer 3 b) hat der Käufer den ermittelten Wertausgleich, soweit sich ein negativer Betrag ergeben hat, zu zahlen. Dieser Betrag wird von dem zu erstattenden Kaufpreis abgezogen.

§ 6 Leistungsumfang, Mängelhaftung

1. Der Kaufgegenstand ist dem Käufer im Einzelnen bekannt und geht in diesem Zustand auf ihn über. Die Verkäuferin schuldet den Kaufgegenstand nach Größe und Grenzen so, wie er nach der durchgeführten katasteramtlichen Vermessung in den katasteramtlichen Vermessungsunterlagen ausgewiesen ist. Eine Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes schuldet die Verkäuferin lediglich im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/201 „Baugebiet Wietzeaeu – 2. Teilabschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, in dessen örtlichem Geltungsbereich der Kaufgegenstand liegt. Sie weist im Übrigen darauf hin, dass nicht sie, sondern die Region Hannover, Hildesheimer Straße 17, 30169 Hannover, als Baugenehmigungsbehörde zuständig ist.
2. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängel am Kaufgegenstand werden ausgeschlossen. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr versteckte Mängel bekannt sind. Hinsichtlich der Schadensersatzansprüche bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteiles beruhen, unberührt; es gelten die gesetzlichen Regelungen.

Garantien werden von der Verkäuferin nicht abgegeben.

3. Der Kaufgegenstand wird lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen, soweit nicht Lasten oder Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages übernommen werden.
4. Der Käufer verpflichtet sich jedoch, evtl. Baulasten zu bestellen oder Dienstbarkeiten in das Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen, wenn dies für die Erschließung des Kaufgegenstandes und der Nachbargrundstücke erforderlich sein sollte. Die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes darf dadurch jedoch nicht eingeschränkt werden.
5. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr von etwaigen auf dem Kaufgegenstand vorhandenen Kontaminierungen nichts bekannt ist. Ihr ist u.a. nichts darüber bekannt, dass der Kaufgegenstand, der bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaftet worden ist, als Müll-, Sondermüll- und/oder Bauschuttdeponie genutzt worden ist.

Die Verkäuferin hat im Rahmen ihrer vorbereitenden Arbeiten zur Entwicklung und Erschließung des Baugebietes bei Verdachtsflächen, die sich aufgrund einer Anfrage bei dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover - KBD), Marienstraße 34, 30171 Hannover, ergeben haben, eine Sondierung nach Kampfmitteln und notwendige Beseitigungen durchführen lassen.

6. Dem Käufer ist bekannt, dass für das Grundstück der Anschluss- und Benutzungszwang für die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation besteht (§ 4 und § 5 Abwasserbeseitigungssatzung). Die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.
7. Dem Käufer ist bekannt, dass bauliche Anlagen, die in den Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels zu liegen kommen, in druckwasserdichter Ausführung (z.B. wasserdichte Betonwanne) herzustellen sind.
8. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass der Baugrund aus wasserundurchlässigem Ton bestehen kann. Die Verkäuferin empfiehlt, dass der Käufer sich bei der Bebauung seines Grundstückes durch geeignete Maßnahmen gegen mögliche Schäden durch Baugrundsetzungen und Baumwurzeln absichert. Ein ingenieurgeologisches Gutachten „Gefährdung von Bauwerken durch Bäume auf schrumpffgefährdetem Ton in der Gemeinde Isernhagen“ kann dem Käufer auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.
9. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass die öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet wurden und daher oberhalb des Bodenniveaus des Kaufgegenstandes liegen. Dieses macht auch eine entsprechende Anhebung des Kaufgegenstandes im Rahmen der privaten Bautätigkeiten auf Kosten des Käufers erforderlich.

Der Käufer verpflichtet sich, bei der Grundstücksaufschüttung die Höhenangaben in den **Anlagen und** zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen zu beachten und einzuhalten. Im Rahmen des Straßenendausbaus kann es zu geringfügigen Abweichungen kommen. Es findet im Rahmen des Straßenendausbaus keine Höhenangleichung auf Privatgrundstücken durch die Verkäuferin statt. Daher wird empfohlen, private Zufahrten / Zuwegungen bis zum Zeitpunkt des Straßenendausbaus, im Anschlussbereich zur Straße, nur provisorisch (z.B. mit Mineralgemisch) herzustellen, damit vom Käufer nach Endausbau der Straße, eine einfachere und exakte Höhenangleichung erfolgen kann.

Zur Abstützung der angehobenen öffentlichen Flächen ist es erforderlich, dass von der Verkäuferin auf dem Kaufgegenstand eine bis zu ca. 4,5 m bzw. im Bereich der Abwasserübergabeschächte bis zu 7,0 m breite Böschung angelegt wurde, die von dem Käufer bei den privaten Bautätigkeiten nicht beseitigt werden darf. Zur Sicherung dieser Böschung muss der Käufer auf dem Kaufgegenstand zu Baubeginn eine provisorische Zufahrt fachgerecht herstellen.

Wegen der vorgenommenen Geländeanhebung der Erschließungsstraßen im Baugebiet Wietzeau wird von der Bauaufsicht der Region Hannover eine Höhenfestsetzung gem. §5(9) NBauO durchgeführt. Für jedes Baugrundstück wird daher die für die Grenzabstandsvorschriften relevante Geländehöhe individuell festgesetzt (jeweilige mittlere Höhe der fertigen Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück an der Grundstücksgrenze). Für den Kaufgegenstand ist die Gebäudehöhe auf _____ m über Normalhöhennull festgesetzt worden.

Die Höhenfestsetzung ist für alle an den Kaufgegenstand angrenzenden Baugrundstücke (Flurstücke und) analog erfolgt.

Die Verkäuferin hat als derzeitige Eigentümerin des Kaufgegenstandes die Zustimmung zur Höhenfestsetzung zugunsten der Nachbarflurstücke (an den Kaufgegenstand angrenzende Baugrundstücke) gegenüber der Region Hannover erteilt. Gleichzeitig wird die Verkäuferin als Eigentümer der noch nicht veräußerten Nachbarflurstücke eine gleichlautende Erklärung zugunsten des Kaufgegenstandes abgeben. Der Käufer hat keine Einwände gegen diese Zustimmung und die Höhenfestsetzungen auf den Nachbargrundstücken. Damit ist für den jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes die Geltendmachung von Abwehrensprüchen in Bezug auf die Höhenfestsetzungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen und muss nicht mehr bei der Höhenfestsetzung der Nachbargrundstücke beteiligt werden.

Auf dem Baugrundstück befinden sich der Schmutz- und Regenwasserübergabeschacht bereits auf annähernd Straßenendausbauhöhe, so dass diese oberhalb des derzeitigen Baugrundstücksniveaus liegen. Der Käufer hat die Übergabeschächte vor bzw. mit Baubeginn vor Beschädigungen jeglicher Art zu schützen.

10. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass keine privaten Baustelleneinrichtungen auf öffentlichen Flächen zulässig sind. Die öffentlichen Straßen sind überwiegend nicht breit genug, um dieses genehmigen zu können. Eine Entnahme von Boden im Bereich der öffentlichen Flächen oder eine Lagerung von Baumaterialien ist unzulässig.
11. Die Gemeinde Isernhagen wird bei den Baugrundstücken, die an die öffentlichen Grünflächen angrenzen zum Höhenausgleich auf öffentlicher Fläche eine Böschung anlegen und diese bepflanzen (z.B. mit Hecken). Der Käufer hat keine Einwände gegen diese Abböschung und die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen auf den Nachbargrundstücken.

§ 7 Auflassung

1. Die Erschienenen erklären folgende Auflassung:

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer [bei zwei Käufern: je zur ideellen Hälfte] übergeht. Verkäufer bewilligt und Käufer beantragt die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

2. Der Notar belehrte über die Möglichkeit der Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung. Der Käufer verzichtet nach Belehrung durch den Notar über die damit verbundenen Risiken auf eine solche.
3. Der Notar wird angewiesen, die Auflassung erst nach voller Bezahlung des Kaufpreises einschließlich der vom Käufer zu zahlenden Vermessungskosten (§ 11) zu den Grundakten einzureichen. Der Notar hat die Vertragschließenden darauf hingewiesen, dass sie selbst nicht befugt sind, den Eigentumsumschreibungsantrag beim Amtsgericht zu veranlassen; dies erledigt ausschließlich der den Kaufvertrag abwickelnde Notar (§ 13 Abs. 1 GBO).
4. Der Notar wird angewiesen, vor Bezahlung des Kaufpreises und der Vermessungskosten Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde lediglich ohne Auflassung zu erteilen.

§ 8 Rücktritt

1. Neben den im Gesetz vorgesehenen Fällen, die beiden Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht einräumen, ist die Verkäuferin berechtigt, von diesem Verträge zurückzutreten, wenn der Käufer:
 - a) den Kaufpreis nicht zahlt, obwohl die Verkäuferin nach Ablauf von zwei Wochen nach Fälligkeit eine Nachfrist zur Zahlung von mindestens einem Monat gesetzt hat oder
 - b) den Verpflichtungen nach § 5 Abs. 1 (Bebauungsverpflichtung, -frist) und / oder § 5 Abs. 2 (Selbstnutzung) dieses Vertrages nicht nachgekommen ist, obwohl die Verkäuferin eine Nachfrist von mindestens einem Monat gesetzt hat.
 - c) **vor dem 01.08.2026 mit Bautätigkeiten auf dem Kaufgegenstand beginnt. Als Bautätigkeit zählen jedwede Fundamentierungs- und Leitungsverlegungsarbeiten. (Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab August 2026)**
2. Der Rücktritt nach § 8 Abs. 1 lit b) (Nichteinhaltung der Pflichten aus § 5 Abs.1 bzw. 2) muss spätestens innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Bekanntwerden des den Eintritt des das Rücktrittsrecht begründenden Ereignisses bzw. nach Ablauf der Nachfrist gegenüber dem anderen Vertragsteil durch schriftliche Erklärung ausgeübt werden, andernfalls erlischt das Rücktrittsrecht aus diesem Grund. Das Rücktrittsrecht bleibt über die vorgenannte Frist von drei Monaten hinaus bestehen, wenn die Verkäuferin im Einzelfall eine längere Nachfrist / Fristverlängerung gewährt hat; in diesem Fall ist der Rücktritt möglich bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ablauf der verlängerten Frist. Für das Recht der Verkäuferin zum Rücktritt wegen Zahlungsverzugs des Käufers gilt keine Ausübungsfrist.
3. Tritt die Verkäuferin vom Kaufvertrag aus vom Käufer zu vertretenen Gründen zurück, ist der Käufer verpflichtet,
 - a) an die Verkäuferin für den entstandenen Verwaltungsaufwand einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von EUR 5.000,00 (in Worten: Euro fünftausend) zu zahlen. Dieser Betrag ist ohne Rücksicht auf einen Schadensnachweis der Verkäuferin zu zahlen. Dem Käufer ist der Nachweis gestattet, dass ein Schaden überhaupt nicht oder wesentlich niedriger entstanden ist als von der Verkäuferin gefordert.
 - b) Im Falle, dass der maßgebliche BRW zum Zeitpunkt des Rücktrittes gegenüber dem 31.12.2023 gesunken ist, dem Verkäufer einen Wertausgleich nach Maßgabe des § 5a dieses Vertrages zu leisten

- c) Im Falle, dass der maßgebliche Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Rücktritts gegenüber dem 31.12.2023 gestiegen ist, wird nur der Kaufpreis abzüglich der Verwaltungskostenpauschale (§ 8 Abs. 3 (a)) erstattet.

In jedem Fall bleibt der Käufer im Falle des Rücktritts durch die Verkäuferin verpflichtet, die Kosten des Vertrages (§ 11) zu tragen.

4. Im Falle des Rücktritts einer der Vertragsbeteiligten von diesem Verträge erstattet die Verkäuferin die bis zum Rücktrittszeitpunkt geleisteten Zahlungen (Kaufpreis, Erschließungskosten, Kanalbaubeiträge, Erstattungskosten für Grundstücksanschlüsse und ggf. Vermessungskosten gem. § 11 Abs. 5 dieses Vertrages). Der Käufer hat indessen keinen Anspruch auf Zahlung von Zinsen auf die von ihm an die Verkäuferin gezahlten Beträge. Der Käufer hat auch keinen Anspruch auf Wertersatz für den zurückzugewährenden Grundbesitz, wenn sich der Bodenrichtwert gegenüber dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis erhöht hat. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen über den Rücktritt (§§ 346 ff. BGB). Durch den Rücktritt bleibt das Recht der Verkäuferin, Verzugszinsen und einen unter Umständen darüber hinausgehenden Schadensersatz zu verlangen, unberührt.
5. Die Verkäuferin kann die Erstattung vom Käufer geleisteter Zahlungen davon abhängig machen, dass Zug um Zug gegen Erstattung der geleisteten Zahlungen
- a) sämtliche von dem Käufer veranlassten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches auf Kosten des Käufers zur Löschung gebracht werden und
- b) der Käufer nach Weisung der Verkäuferin unwiderruflich die Auflassung des Kaufgegenstandes entweder auf die Verkäuferin oder eine von ihr benannte dritte Person in grundbuchtauglicher Form erklärt und die Eigentumsänderung im Grundbuch bewilligt sowie
- c) etwaige auf dem Kaufgegenstand errichtete bauliche Anlagen und sonstige Bauteile (z.B. Fundamente, Baustraßen, Kanäle u.a.) auf Verlangen der Verkäuferin auf Kosten des Käufers beseitigt sind. Für den Fall, dass die Beseitigung nicht umgehend durchgeführt werden kann, ist die Verkäuferin berechtigt, einen angemessenen Teilbetrag des zurückzuzahlenden Betrages einzubehalten. Eine Beseitigung kann von der Verkäuferin nicht mehr verlangt werden, wenn der Rohbau des Gebäudes fertig gestellt ist. Ab diesem Zeitpunkt hat die Verkäuferin bei der Ausübung des Rücktrittrechtes zusätzlich auch den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Bauteile zu erstatten, der durch einen unabhängigen Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer ermittelt wird. Sollte zum Zeitpunkt der Ausübung des Rücktrittrechtes bzw. der Wertermittlung das Gebäude noch nicht endgültig fertig gestellt sein, wird der vom Sachverständigen ermittelte Wert um 30 % reduziert. Erfolgt der Rücktritt durch die Verkäuferin erst nach der endgültigen Fertigstellung des Gebäudes, wird die Wertminderung um 30 % nicht mehr vorgenommen. Die Kosten des Gutachtens trägt der Käufer.
6. Zur Sicherung der der Verkäuferin im Falle der Ausübung der ihr nach § 8 Abs. 1 vorbehaltenen Rücktrittsrechte zustehenden Ansprüche auf Rückübertragung des Kaufgegenstandes aus Anlass der Nichteinhaltung der Verpflichtungen gem. § 5 Abs. 1 und § 5 Abs. 2 dieses Vertrages soll eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Isernhagen im Grundbuch eingetragen werden. Vor dieser Vormerkung können Grundpfandrechte in Abt. III im für den Kaufgegenstand neu anzulegenden Grundbuch bis zur Höhe des Grundstückskaufpreises einschließlich Erschließungskosten - § 2 Abs. 1 lit. b) bis f) dieses Vertrages - nebst Zinsen bis zu 20 % p.a. seit dem Tage der Grundschuldbestellung an und einer einmalig fälligen Nebenleistung bis zu 10 % des Grundpfandrechtsbetrages eingetragen werden, soweit der Käufer diese für die Absicherung von Finanzierungsmitteln benötigt, die mit der Kaufpreiszahlung im Zusammenhang stehen. Die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung nebst Vorrangvorbehalt wird hiermit **bewilligt** und **beantragt**.

4. Einen weiteren Vorrang wird die Verkäuferin nach Vorlage einer Bestätigung des finanzierenden Instituts, aus der sich ergibt, dass dieses den zu sichernden Kredit für die Bebauung des Kaufgegenstandes nur im Rahmen des Baufortschritts auszahlen wird, einräumen.
5. Die Eintragung von Grundpfandrechten, die für die Absicherung von Kreditverbindlichkeiten des Käufers zur Begleichung des Kaufpreises und der Finanzierung des Bauvorhabens erforderlich sind, erfolgt zusammen mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Mit der Überwachung der ranggerechten Eintragung wird der amtierende Notar beauftragt.
6. Da die Eintragung der Grundpfandrechte zugunsten der finanzierenden Gläubiger erst nach Zahlung des Kaufpreises erfolgen kann und somit die Eintragung entsprechender Grundpfandrechte im neu anzulegenden Grundbuch des Kaufgegenstandes zum gegebenen Zeitpunkt nicht möglich ist, ist mit den finanzierenden Banken bzw. Sparkassen folgende Regelung zu treffen:
 - 6.1 Die Gläubigerin ist ungeachtet der vorstehenden Tatsachen bereit, den Kaufpreis (§ 2 Abs. 1 lit. a) bis f) dieses Vertrages) im Auftrage des Käufers an die Gemeinde Isernhagen zu zahlen. Die Gemeinde Isernhagen verpflichtet sich, den vorgenannten Kaufpreis der jeweiligen Gläubigerin zu erstatten, wenn die Eigentumsumschreibung auf den/die Käufer und die Eintragung der Grundpfandrechte zugunsten der Gläubigerin nicht erfolgen kann.
 - 6.2 Der Käufer tritt bereits jetzt den eventuell entstehenden Auszahlungsanspruch gegenüber der Gläubigerbank an die diesen annehmende Gemeinde Isernhagen bis zur Höhe des Kaufpreises (§ 2 Abs. 1 lit. a) bis f) dieses Vertrages) ab. Die von der Gemeinde Isernhagen übernommene Verpflichtung gemäß Abs. 6.1 Satz 2 dieses Vertrages erlischt, sobald das oder die Grundpfandrecht(e) nebst Zinsen und eventuellen Nebenleistungen zugunsten der finanzierenden Bank in dem neu zu bildenden Grundbuch des Beleihungsobjektes (Kaufgegenstandes) rangrichtig eingetragen ist/sind.
7. Sobald die Voraussetzungen (Bebauung des Kaufgegenstandes, Einhaltung der energetischen Mindeststandards bzw. Zahlung der Vertragsstrafe sowie zehnjährige Erstbezugszeit / Selbstnutzung) erfüllt sind, wird die Verkäuferin auf Antrag des Käufers und seine Kosten die Löschung der Rückauffassungsvormerkung bewilligen.

§ 9

Belehrung und Hinweise

1. Der Notar wies die Vertragsschließenden darauf hin, dass
 - a) das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht,
 - b) die Eigentumsumschreibung erst nach Einholung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen kann,
 - c) evtl. ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht; die Gemeinde Isernhagen als Vertragsbeteiligte verzichtet jedoch auf das ihr zustehende Vorkaufsrecht.
2. Der amtierende Notar wird beauftragt, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen einzuholen und alle zu ihrer Rechtswirksamkeit erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
4. Der Notar hat die Vertragsparteien über die tatsächlichen und rechtlichen Folgen des in § 6 dieses Vertrages vereinbarten Mängelhaftungsausschlusses ausdrücklich belehrt.

5. Dem Käufer ist bekannt, dass Einstellplätze gemäß § 47 NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen sind. Bei den Planungen sind je errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze vorzusehen. Im Übrigen empfiehlt die Verkäuferin, gegebenenfalls darüber hinaus zusätzliche Einstellplätze zu errichten, sofern dieses wegen einer besonderen Nutzung des Kaufgegenstandes erforderlich sein sollte. Die Gemeinde Isernhagen wird im Zuge des Straßenausbaus im öffentlichen Verkehrsraum an bestimmten Stellen ausschließlich Kurzzeitparkplätze für Besucher errichten.
6. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass die Gemeinde Isernhagen im öffentlichen Verkehrsraum Straßenbäume pflanzen wird. Der Käufer hat die geplante und bereits vorhandene Bepflanzung des öffentlichen Straßenraumes bei der Bebauung des Kaufgegenstandes zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen weisen im Baugebiet „Wietzeau“ unterschiedliche Fahrbahnbreiten auf, so dass bei z.B. untergeordneten Stichstraßen ggf. kein uneingeschränkter Begegnungsverkehr möglich ist. Die Wendemöglichkeit muss teilweise auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

In den öffentlichen Grün- und Freiflächen entstehen Aufenthaltsorte, Spielpunkte und Baumpflanzungen.

7. Die Gemeinde Isernhagen weist darauf hin, dass ein ggf. erforderliches Platzangebot in den Kindertagesstätten in Altwarmbüchen nicht garantiert werden kann. Im Bedarfsfall können Kindertagesstättenplätze in den benachbarten Ortschaften innerhalb von Isernhagen in Anspruch genommen werden.
8. Der Käufer erlaubt der Verkäuferin, die Weitergabe seiner persönlichen Kontaktdaten an andere Grundstückskäufer im näheren Umfeld des Kaufgegenstandes, damit den Käufern eine frühzeitige Kontaktaufnahme möglich ist.
9. Dem Käufer ist bekannt, dass das von ihm erworbene Baugrundstück in einem Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 2/201 „Baugebiet Wietzeau – 2. Teilabschnitt“ liegt, der zur geordneten Steuerung der Ausnutzung der sozialen Infrastruktur erst ab 01.08.2026 zur Bebauung frei gegeben wird (vgl. § 4 Abs. 1). **(Formulierung für Grundstücke mit einer Bebauungsmöglichkeit ab August 2026)**

§ 10 Vertragsvollmachten

1. Nach Belehrung durch den Notar, dass die nachfolgende Bevollmächtigung der nachbenannten Notariatsangestellten des amtierenden Notars lediglich der Erleichterung des Vollzuges und der Durchführung dieses Kaufvertrages dienen soll, bevollmächtigen Verkäuferin und Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Berechtigung zur Erteilung von Untervollmachten die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten

- a)
- b)
- c)
- d)

alle dienstansässig _____, _____, und zwar jeden Vertreter einzeln, alle zur Durchführung dieses Vertrages beziehungsweise zur Behebung von Beanstandungen erforderlichen Erklärungen vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt oder dem Grundbuchamt abzugeben, entgegenzunehmen, Bewilligungen zu erteilen und Anträge zu stellen beziehungsweise zurückzunehmen, ggf. den Kaufgegenstand zu identifizieren, die Auflassung zu erklären oder zu wiederholen.

2. Die Vollmacht ist unwiderruflich erteilt und gilt über den Tod des Käufers hinaus. Die Vollmacht erlischt nach vollständiger Vertragsdurchführung.

3. Das Grundbuchamt hat weder die jeweiligen Vertragsdurchführungsvoraussetzungen noch die Recht- bzw. Zweckmäßigkeit der von den Bevollmächtigten abgegebenen Erklärungen nachzuprüfen.

§ 11 Kosten und Vermessung

1. Alle durch die Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner.
2. Der Käufer trägt die durch die Vermessung des Kaufgegenstandes entstandenen oder noch entstehenden Vermessungskosten (Aufteilung der grundstücksabhängigen Vermessungskosten nach Nettobaulandfläche). Die Vermessung erfolgt zunächst durch Sonderung. Bisher sind Vermessungskosten für die Sonderung in Höhe von _____ € bei dem Vermessungsbüro Haase und Bette und bei der Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover in Höhe von _____ € entstanden. Diese Beträge sind von der Gemeinde Isernhagen verauslagt worden und sind vom Käufer nach den Regelungen des § 2 Abs. 1 dieses Vertrages zu erstatten; die Beträge sind in dem in § 2 Abs. 1 genannten Gesamtbetrag bereits enthalten.
3. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten bei der Bildung von Flurstücken durch Sonderung wird auf folgendes hingewiesen:

Die Katastergrenzen des Kaufgegenstandes werden durch Sonderung nach einem verbindlichen Plan, d.h. zunächst ohne örtliche Grenzfeststellung und Abmarkung gebildet.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass der Käufer vor Baubeginn auf eigene Kosten eine Gebäudeabsteckung (Übertragung der Lage neu zu errichtender Gebäude in die Örtlichkeit) zu beauftragen hat, um mit den Bautätigkeiten beginnen zu können. Dieses muss durch ein Vermessungsbüro bzw. eine Vermessungsstelle erfolgen. Der Käufer ist in seiner Auswahl des Vermessungsbüros bzw. der Vermessungsstelle frei.

4. Die Verkäuferin empfiehlt, zu einem späteren Zeitpunkt – auch wenn es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist - die nachträgliche Vermessung der neuen Flurstücksgrenzen als Grenzfeststellung und Abmarkung in Auftrag zu geben. Aus Kostengründen wird von der Verkäuferin empfohlen, dass die Grenzfeststellung und Abmarkung zusammen mit den Nachbargrundstücken durchgeführt werden.

§ 12 Rechtsnachfolger

Alle Vereinbarungen und Verpflichtungen dieses Vertrages sollen auch für die Rechtsnachfolger des Käufers gelten. Der Käufer verpflichtet sich daher, unter ausdrücklichem Verzicht auf den Widerruf alle Verpflichtungen und Bindungen dieses Vertrages auch seinen Rechtsnachfolgern mit der weiteren Verpflichtung aufzuerlegen, dass die Rechtsnachfolger ihre jeweiligen weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten haben.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen von mir, dem Notar, vorgelesen, der Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und das Protokoll eigenhändig unterschrieben wie folgt: