

§ 6
Kosten

Etwaige mit dem Abschluss dieser Verwaltungsvereinbarung und ihrer Durchführung entstehende Kosten übernimmt die abgebende/übernehmende Stelle.

§ 7
Ausfertigung der Vereinbarung

Diese Verwaltungsvereinbarung wird ____-fach ausgefertigt; abgebende und übernehmende Stelle erhalten je ____ Ausfertigungen. Eine Ausfertigung wird dem Grundbuchamt mit dem Umschreibungsantrag übersandt.

§ 8
Genehmigungsvorbehalt

Die Verwaltungsvereinbarung bedarf der Genehmigung durch

für
[abgebende Stelle] [übernehmende Stelle]
Im Auftrag

(DS)	(Unterschrift)	(DS)	(Unterschrift)
Az.:		Az.:	

463

An- und Verkauf von Grundstücken durch das Land Hessen;

hier: Musterverträge und Verfahrensregeln

Als Anlagen sind die neu gefassten Musterverträge für den An- und Verkauf von Grundstücken durch das Land Hessen nebst Hinweise und Erläuterungen abgedruckt. Ich bitte, die nachgeordneten Dienststellen und Landesbetriebe anzuweisen, dass künftig Verträge über den An- und Verkauf von Grundstücken durch das Land soweit verhandelbar nach diesen Mustern und Verfahrensregeln abgeschlossen werden. Soweit eine Vorlage von Verträgen oder Vertragsentwürfen zur Genehmigung erfolgt, bitte ich Abweichungen gegenüber der für die Genehmigung zuständigen Stelle zu begründen.

Bei der Neubearbeitung der Musterverträge wurde auf die Beifügung eines Mustervertrages für den Grundstückstausch verzichtet. Im Einzelfall, insbesondere bei der Arrondierung von Grundstücksgrenzen oder beim Tausch von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, kann es dennoch sinnvoll sein, den An- und Verkauf von Grundstücksflächen in einem Tauschvertrag zu verbinden. Aus buchhalterischen Gründen ist hierbei darauf zu achten, dass sich aus der Urkunde neben der Zahlung des Wertausgleichs auch die jeweils festgestellten einzelnen Grundstückswerte ergeben. Sollen land- oder forstwirtschaftliche Flächen oder benachbarte, unbebaute Flächen getauscht werden, die aller Voraussicht nach keine Belastungen mit Schadstoffen aufweisen, kann von den Bedingungen der Musterverträge für den An- und Verkauf zugunsten einer für beide Parteien einheitlichen Regelung, insbesondere der Haftung, abgewichen werden. In der Regel wird sich in diesen Fällen ein gegenseitiger Haftungsausschluss empfehlen.

Im Anschluss an die Erläuterungen zu den einzelnen Vertragsklauseln enthalten die Hinweise zu den Musterverträgen alternative Vertragsklauseln für besondere An- und Verkaufssituationen. In den dort beschriebenen Standardsituationen sollen diese grundsätzlich Verwendung finden.

Bei der Abfassung eines Vertrages ist — unabhängig von technischen und sonstigen Untersuchungen — zu prüfen oder gegebenenfalls vom Notar prüfen zu lassen:

- die Identität und Vertretungsbefugnis der Verhandlungspartner durch Einsicht in Ausweise, Vollmachten- oder Bestellsurkunden, gerichtliche Register (zum Beispiel Handels- oder Vereinsregister) oder auf sonstige geeignete Weise;
- der Inhalt des Grundbuchs und des Baulastenverzeichnisses sowie die Übereinstimmung der Grundbucheintragen mit den Katasterunterlagen. Ergeben sich aus dem Grundbuch oder sonstigen Unterlagen rechtliche Belastungen des Grundstücks, so sind diese im Verkaufsfall mit den zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen möglichst umfassend und mit schuldbefreiender Wirkung an den Käufer weiterzugeben. Mit den Berechtigten ist hierzu gegebenenfalls schon frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um deren Zustimmung zur schuldbefrei-

den Weitergabe zu erhalten. Sind im Grundbuch Belastungen eingetragen, die im Verkaufsfall vom Käufer nicht übernommen, sondern noch zur Löschung gebracht werden sollen, so ist bereits vor Vertragsschluss die Löschungsbewilligung des Berechtigten einzuholen und im Verkaufsvertrag ein entsprechender Löschantrag aufzunehmen;

- bestehende Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge und Unterlagen, die für die Nutzung des Grundstücks von Bedeutung sind;
- die Belastungssituation mit Altlasten und sonstigen Schadstoffen, sofern sich aus den dem Land vorliegenden Unterlagen hierfür Anhaltspunkte ergeben. Erforderlichenfalls sind weitergehende Untersuchungen durchzuführen. Festgestellte Belastungen sind im Vertrag möglichst unter Verweis auf Untersuchungsberichte, Gutachten etc. festzuhalten. Die vertragliche Haftungsregelung ist gegebenenfalls zu modifizieren.

Zustimmungsbedürftige Verträge sind der für die haushaltsrechtliche Zustimmung zuständigen Stelle in der Regel erst dann vorzulegen, wenn sie mit dem Vertragspartner abgestimmt sind. Der Vorlage des Vertragsentwurfes sollte dabei ein Vermerk über die erfolgte Abstimmung beigefügt werden. Um die Notariatskosten gering zu halten, ist die Beurkundung grundsätzlich erst vorzunehmen, wenn dem Entwurf zugestimmt worden ist.

Werden neben dem bloßen Grundstücksgeschäft zusätzliche Leistungen des Vertragspartners vereinbart (etwa bestimmten Bau- oder Facility-Management-Leistungen) oder wird der Vertragspartner direkt oder indirekt zu einer bestimmten Nutzung oder Gestaltung des Grundstücks verpflichtet, ist stets zu prüfen, ob das Grundstücksgeschäft möglicherweise als Ganzes dem Vergaberecht unterliegt.

Dieser Erlass tritt am **19. Mai 2008** in Kraft und ersetzt den Erlass vom 22. März 2002 (StAnz. S. 1521) — Musterverträge für den Verkauf, Ankauf und Tausch von Grundstücken durch das Land Hessen und Verfahrensregeln (VV 2500 — 58 a — IV A 5 a) —, welcher zum 31. Dezember 2007 außer Kraft getreten ist.

Wiesbaden, 7. Mai 2008 **Hessisches Ministerium der Finanzen**
VV 2500 — 58 a — IV 6 b
— Gült.-Verz. 44 —
StAnz. 22/2008 S. 1375

Anlage 1

Verkauf von Grundstücken durch das Land Hessen

1. Herr/Frau _____ [Amtsbezeichnung, Name, Dienststelle/Landesbetrieb], geboren am _____, dienstansässig _____, handele/nd nicht in eigenem Namen, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung aufgrund Vollmacht vom _____ für das Land Hessen, — im Folgenden „Land Hessen“ genannt.
2. Herr/Frau _____, geboren am _____, wohnhaft _____, [handelnd in eigenem Namen/nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter von _____], — im Folgenden „Käufer“ genannt.

Die Vollmachten vom _____ wurden bei Beurkundung im Original vorgelegt, von diesen ist je eine beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift beigefügt.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Die Beteiligten verneinten dies.

Die Erschienenen schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung.

§ 1

Inhalt des Grundbuchs und des Baulastenverzeichnisses

(1) Das Land Hessen (_____) ist eingetragener Eigentümer des _____ [folgenden/in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten] Grundvermögens:

Grundbuch des Amtsgerichts _____ Blatt _____, _____ [Gemarkung, Flur, Flurstück Nr., Nutzungsart, qm].

[...]

Das Grundstück ist unbebaut/mit _____ bebaut.

(2) Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

Abteilung III:

(3) Im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde ist eingetragen:

(4) Der Notar hat sich am _____ durch Einsichtnahme in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis von den vorgenannten Eintragungen überzeugt. Nach Auskunft des Grundbuchamtes vom _____ und der Bauaufsichtsbehörde vom _____ liegen keine offenen Anträge zur Eintragung vor.

§ 2

Kaufgegenstand und Kaufpreis

(1) Das Land Hessen verkauft dem Käufer den in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz — in einer Gesamtgröße von _____ qm

— im Folgenden „Kaufgrundstück“ genannt.

(2) Der Kaufpreis beträgt _____ EUR
(in Buchstaben: _____ Euro).

(3) Der Kaufpreis ist am _____ fällig. Er ist unter Angabe des Verwendungszwecks _____ [Kostenträger/gegebenenfalls Buchungskreis] kostenfrei auf das Konto des _____ [Kontoinhaber] Nummer _____ [Kontonummer] bei der _____ [Bank], BLZ _____, zu zahlen. Entscheidend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt der Wertstellung auf dem genannten Konto.

(4) Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug und hat den jeweiligen Restkaufpreis mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz, über den der Notar unterrichtet hat, zu verzinsen. Die Geldendmachung eines weiteren Verzugschadens bleibt vorbehalten.

(5) Der Käufer unterwirft sich hinsichtlich seiner Zahlungsverpflichtung gemäß den vorstehenden Abs. 2 bis 4 der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Um dem Bestimmtheitsgrundsatz im Vollstreckungsrecht zu genügen, gelten Zinsen ab dem _____ als geschuldet. Der Notar wird einseitig unwiderruflich ermächtigt, dem Land Hessen nach Eintritt der in den vorstehenden Abs. 2 bis 4 genannten Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit und ohne weiteren Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Beweislastumkehr, insbesondere in einem Vollstreckungsabwehrverfahren, ist damit nicht vereinbart.

§ 3

Übergabe

(1) Die Übergabe des Kaufgrundstücks _____ [erfolgt(e) am _____/erfolgt am Tag nach der Zahlung des Kaufpreises/erfolgt am Ersten des Monats, der auf die Zahlung des Kaufpreises folgt].

(2) Der Käufer verzichtet auf eine Übergabe durch das Land Hessen an Ort und Stelle. Er kann sich von dem in Abs. 1 genannten Tag an selbst in den Besitz des Kaufgrundstücks setzen.

§ 4

Gefahren, Nutzungen, Lasten

(1) Gefahren, Nutzungen, Lasten und Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem Tag der Übergabe auf den Käufer über. Dies gilt auch für die Straßenreinigungspflichten und den Winterdienst, soweit sie dem Grundstückseigentümer obliegen.

(2) Im Fall des Zahlungsverzugs gehen die Gefahren und Lasten, einschließlich der Gefahr des zufälligen Untergangs, sowie die in Abs. 1 genannten Pflichten unabhängig von der Übergabe schon von dem Tag an auf den Käufer über, der auf den Fälligkeitszeitpunkt des § 2 Abs. 3 folgt. Soweit der Käufer aufgrund der noch nicht erfolgten Übergabe tatsächlich daran gehindert ist, seinen hiernach übergebenen Pflichten nachzukommen, ist das Land Hessen berechtigt, einen Dritten auf Kosten des Käufers mit der Durchführung der notwendigen Maßnahmen zu beauftragen.

(3) Ab Gefahrübergang (Abs. 1 beziehungsweise 2) stellt der Käufer das Land Hessen von allen Ansprüchen auf Ersatz von Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die sich aus dem jeweiligen Zustand des Grundstücks oder einem Verstoß gegen die nach Abs. 1 beziehungsweise 2 übergebenen Pflichten ergeben könnten, auch gegenüber Dritten frei.

(4) Sämtliche Anlieger- und Erschließungsbeiträge, die ab Beurkundung dieses Vertrags anfallen oder fällig werden, hat abweichend von § 436 BGB der Käufer zu tragen. Das Land Hessen versichert, dass weder bereits angeforderte Kosten noch Vorausleistungen auf solche Kosten rückständig sind.

§ 5

Haftung, Haftungsausschluss

(1) Das Land Hessen leistet Gewähr dafür, dass das Kaufgrundstück bei Übergabe frei ist von Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs, ausgenommen der in § 1 Abs. 2 genannten Be-

lastungen, die vom Käufer einschließlich der zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen übernommen werden, sowie solcher Belastungen, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat oder noch mitwirkt.

(2) Baulasten, altrechtliche Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen. Das Land Hessen haftet nicht für die Freiheit des Kaufgrundstücks von sonstigen Rechten Dritter sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Lasten. Es erklärt jedoch, dass ihm solche, soweit sie in diesem Vertrag nicht erwähnt werden, nicht bekannt sind.

(3) Dem Käufer sind Lage und Zustand des Kaufgrundstücks bekannt. Er hatte ausreichend Gelegenheit, das Kaufgrundstück zu besichtigen und zu untersuchen. Er kauft es in dem gegenwärtigen, altersbedingten Zustand.

(4) Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgrundstücks (Grundstück und aufstehende Gebäude) sowie etwaiger mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen. Das Land Hessen haftet insbesondere nicht für Größe, Güte, Ertrag und Beschaffenheit des Kaufgrundstücks und übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft und Nutzungsmöglichkeit sowie die Beschaffenheit des Baugrundes. Besondere Eigenschaften des Kaufgrundstücks sind auch außerhalb dieser Urkunde nicht zugesichert. Garantien werden nicht abgegeben, insbesondere nicht für die Wertangaben der mitverkauften beweglichen Sachen. Eine etwaige Rückabwicklung wegen des Kaufs beweglicher Sachen lässt den Kaufvertrag über das Kaufgrundstück unberührt.

(5) Das Land Hessen haftet auch nicht für Schäden durch eventuell auf dem Kaufgrundstück vorhandene Kriegsmaterialien, wie Kampfmittel, Munition und Sprengmittel sowie Reste oder Teile hiervon. Der Käufer stellt das Land Hessen in diesem Zusammenhang von Ansprüchen Dritter und von den aufgrund eines möglichen Entmunitionierungs- und Entseuchungsanspruchs entstehenden Kosten frei.

(6) Das Land Hessen haftet ferner nicht für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und/oder Verunreinigungen des Grundwassers auf dem Kaufgrundstück. Wird das Land Hessen wegen derartigen schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasser-Verunreinigungen oder wegen der Untersuchung des Kaufgrundstücks auf solche Belastungen öffentlich- und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, hat der Käufer das Land Hessen von einer solchen Inanspruchnahme sowie den daraus entstehenden Kosten uneingeschränkt freizustellen und etwaige aus der Inanspruchnahme resultierende Verpflichtungen des Landes Hessen — soweit möglich — mit schuldbefreiender Wirkung für das Land Hessen zu übernehmen. Diese Freistellung umfasst nicht nur Dekontaminationsmaßnahmen, sondern insbesondere auch Untersuchungs-, Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen. Ausgleichsansprüche des Käufers gegen das Land Hessen nach § 4 Abs. 6 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind ausgeschlossen.

(7) Das Land Hessen erklärt, dass ihm wesentliche verborgene Mängel im Sinne des vorstehenden Abs. 4 bis 6 nicht bekannt sind.

(8) Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, soweit das Land Hessen die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Landes Hessen beruhen. Einer Pflichtverletzung des Landes Hessen stehen die seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(9) Der Notar hat den Käufer ausdrücklich und eindringlich über die Bedeutung dieses Haftungsausschlusses belehrt.

§ 6

Bestehende Miet-, Pacht- und sonstige Verträge

(1) Das Kaufgrundstück ist weder vermietet noch verpachtet.

(2) Der Käufer übernimmt anstelle des Landes Hessen vom Zeitpunkt der Übergabe des Kaufgrundstücks an alle Rechte und/oder Pflichten aus folgenden Verträgen:

—
—
Der Käufer hatte ausreichend Gelegenheit, in diese Verträge Einsicht zu nehmen. Er stellt das Land Hessen von allen — auch bereits fälligen und zukünftigen — Ansprüchen aus diesen Verträgen frei. Erfordert die Übernahme von Rechten und/oder Pflichten durch den Käufer anstelle des Landes Hessen die Zustimmung von Dritten, werden sich die Parteien um deren Zustimmung bemühen und für den Fall der Nichterteilung der Zustimmung im Innenverhältnis so stellen, als ob die Übernahme von Rechten und/oder Pflichten im Außenverhältnis zu den Dritten wirksam erfolgt wäre.

§ 7

Bodenfunde

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, dem Land Hessen sämtliche bewegliche Bodendenkmäler im Sinne des § 19 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, die auf dem Kaufgrundstück gefunden werden, unentgeltlich zu übereignen.
- (2) Das Land Hessen kann zur Feststellung und Hebung von Bodendenkmälern im Sinne des § 19 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes auf dem Kaufgrundstück jederzeit durch hiermit von seiner Verwaltung beauftragte Personen Nachforschungen anstellen und Grabungen vornehmen lassen. § 26 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes findet Anwendung.
- (3) Die übrigen Regelungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bleiben hiervon unberührt.

§ 8

Auflassung

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum am Kaufgrundstück vom Land Hessen auf den Käufer übergehen soll. Das Land Hessen bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.
- (2) Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst dann zu beantragen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Das Land Hessen wird den Notar unverzüglich schriftlich über den vollständigen Eingang des Kaufpreises unterrichten. Dem Käufer bleibt es vorbehalten, den Nachweis des vollständigen Zahlungseingangs beim Land Hessen in anderer geeigneter Weise zu führen.
- (3) Der Notar wird angewiesen, bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur um die Auflassung gekürzte Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen.
- (4) Der Notar wies darauf hin, dass zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück eine Auflassungsvormerkung eingetragen werden kann. Trotz dieser Belehrung wurde hierauf verzichtet.

§ 9

Vollzug, Vollzugsvollmacht

- (1) Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit ihrer uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren. Er wird ermächtigt, alle Anträge zu stellen, die zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich sind und etwa erforderliche Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Genehmigungen und Zeugnisse sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten. Der Notar wird ferner ermächtigt, Anträge einzeln oder eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.
- (2) Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, soweit dies verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte. Sollte der Notar beabsichtigen, Bewilligungen und Anträge einzuschränken oder zurückzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, wird er die Parteien hiervon vorab informieren.
- (3) Die Parteien erteilen den Notariatsangestellten
— und zwar [jeder/jedem] allein —
unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Ausführung und Durchführung des Vertrags erforderlich oder auch nur zweckmäßig sein sollten. Die Vollmacht umfasst auch die Berechtigung, Rangänderungen und Löschungen in Abteilung II und III des Grundbuches zu bewilligen und zu beantragen. Sie steht unter der Bedingung, dass entsprechende Urkunden nur vor dem amtierenden Notar errichtet werden dürfen und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Notar steht dafür ein, dass die Vollmacht nur treuhänderisch für die Vollmachtgeber verwendet wird.

§ 10

Kosten, Weiterveräußerung an Dritte, Gerichtsstand

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt der Käufer die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzuges, der Genehmigungen und der Lastenfreistellung sowie die Grunderwerbsteuer.
- (2) Der Käufer verpflichtet sich, seine in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen im Fall einer Weiterveräußerung des Kaufgrundstücks an den jeweiligen Erwerber mit Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- (3) Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, _____.

§ 11

Sonstiges, Hinweise

- (1) Mitteilungen des Landes Hessen an den Käufer erfolgen an die für ihn im Rubrum dieses Vertrags angegebene Anschrift, bis er dem Land Hessen schriftlich eine neue inländische Anschrift mitteilt. Mitteilungen des Käufers an das Land Hessen sind bis zur Mitteilung einer abweichenden Anschrift durch das Land Hessen an _____ [Landesdienststelle] zu adressieren.
- (2) Von dieser Urkunde erhalten
Ausfertigungen
— Land Hessen sofort,
— Käufer und Grundbuchamt erst nach Kaufpreiszahlung.
Einfache Abschriften
— Käufer,
— Finanzamt,
— Gutachterausschuss,
— Finanzierungsgläubiger des Käufers,
— Land Hessen vier Exemplare.
Beglaubigte Abschriften
— Finanzamt.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen — im Zweifel — nicht berührt. Die unwirksamen/undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Dasselbe gilt, wenn dieser Vertrag eine Lücke haben sollte. Die Vertragsteile verpflichten sich, alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.
- (4) Die Erschienenen wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass
— neues Eigentum nicht schon mit Errichtung dieser Urkunde, sondern erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht;
— die Eigentumsumschreibung erst erfolgen kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der anfallenden Grunderwerbsteuer vorliegt [die erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind] und der geschuldete Kaufpreis und die Gebühren bezahlt sind;
— alle Vereinbarungen nach § 311b BGB richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und solche Abreden zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags führen können. Die Parteien erklärten, weitere Abreden nicht getroffen zu haben;
— [...]

Anlage 2

Ankauf von Grundstücken durch das Land Hessen

- 1. Herr/Frau _____, geboren am _____, wohnhaft _____, _____ [handelnd im eigenen Namen/nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter von _____],
— im Folgenden „Verkäufer“ genannt.
- 2. Herr/Frau _____ [Amtsbezeichnung, Name, Dienststelle/Landesbetrieb], geboren am _____, dienstansässig _____, handelnd nicht in eigenem Namen, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung aufgrund Vollmacht vom _____ für das Land Hessen,
— im Folgenden „Land Hessen“ genannt.

Die Vollmachten vom _____ wurden bei Beurkundung im Original vorgelegt, von diesen ist je eine beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift beigelegt.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Die Beteiligten verneinten dies.

Die Erschienenen schließen folgenden

Grundstückskaufvertrag mit Auflassung

§ 1

Inhalt des Grundbuchs und des Baulastenverzeichnisses

- (1) Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des _____ [folgenden/in der Anlage zu diesem Vertrag bezeichneten] Grundvermögens:
Grundbuch des Amtsgerichts _____ Blatt _____, _____ [Gemarkung, Flur, Flurstück Nr., Nutzungsart, qml].
[...]

Das Grundstück ist unbebaut/mit _____ bebaut.

(2) Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

Abteilung III:

(3) Im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde ist eingetragen:

(4) Der Notar hat sich am _____ durch Einsichtnahme in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis von den vorgenannten Eintragungen überzeugt. Nach Auskunft des Grundbuchamtes vom _____ und der Bauaufsichtsbehörde vom _____ liegen keine offenen Anträge zur Eintragung vor.

§ 2

Kaufgegenstand und Kaufpreis

(1) Der Verkäufer verkauft dem Land Hessen den in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundbesitz — in einer Gesamtgröße von _____ qm

— im Folgenden „Kaufgrundstück“ genannt.

(2) Der Kaufpreis beträgt _____ EUR

(in Buchstaben: _____ Euro).

(3) Der Kaufpreis ist frühestens _____ Werktagen nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Landes Hessen an erster Stelle im Grundbuch sowie dem Zugang der Mitteilung des Notars an das Land Hessen hierüber fällig. Er ist unter Angabe des Verwendungszwecks _____ kostenfrei auf das Konto des Verkäufers Nummer _____ [Kontonummer] bei der _____ [Bank], BLZ _____, zu zahlen.

(4) Zahlt das Land Hessen den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt es auch ohne Mahnung in Verzug und hat den jeweiligen Restkaufpreis mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz, über den der Notar unterrichtet hat, zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugssschadens bleibt vorbehalten.

§ 3

Übergabe

(1) Die Übergabe erfolgt(e) am _____.

(2) Das Land Hessen verzichtet auf eine Übergabe durch den Verkäufer an Ort und Stelle. Es kann sich von dem in Abs. 1 genannten Tage an in den Besitz des Kaufgrundstückes setzen.

§ 4

Gefahren, Nutzungen, Lasten

(1) Gefahren, Nutzungen, Lasten und Verkehrssicherungspflichten gehen mit dem Tag der Übergabe auf das Land Hessen über.

(2) Der Verkäufer verpflichtet sich, Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für sämtliche Maßnahmen zu tragen, die bis zum Übergabetag bautechnisch begonnen sind, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Er versichert, dass weder bereits angeforderte Kosten noch Vorausleistungen auf solche Kosten rückständig sind und stellt das Land Hessen insoweit von einer Inanspruchnahme frei. Etwa bereits vom Verkäufer erbrachte Vorausleistungen kommen dem Land Hessen zugute; ein Ausgleich zwischen den Parteien erfolgt nicht. Der Verkäufer verpflichtet sich ferner, vom _____ an jede Nutzung des Kaufgrundstückes zu unterlassen.

§ 5

Haftung, Haftungsausschluss

(1) Dem Land Hessen sind Lage und Zustand des Kaufgrundstückes bekannt. Der Verkäufer haftet grundsätzlich nicht für Größe, Ertrag und Beschaffenheit des Kaufgrundstückes.

(2) Der Verkäufer haftet jedoch für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Verunreinigungen des Grundwassers auf dem Kaufgrundstück. Er sichert zu, dass das Kaufgrundstück nicht in einem Altlastenkataster eingetragen und nicht Gegenstand behördlicher Anordnungen oder eines Sanierungsplans nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist.

(3) Für den Fall, dass der Boden des Kaufgrundstückes zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder des Besitzübergangs schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes und/oder Verunreinigungen des Grundwassers beinhaltet, hat das Land Hessen unbeschadet sonstiger Rechte das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Kosten der Rückabwicklung des Vertrags trägt der Verkäufer.

(4) Der Verkäufer stellt das Land Hessen von sämtlichen Aufwendungen/Kosten frei, sollte dieses zu Untersuchungs-, Sanierungs-

oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten und/oder zu Maßnahmen wegen Verunreinigungen des Grundwassers auf dem Kaufgrundstück herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch des Verkäufers nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes besteht nicht.

(5) Die Verjährungsfrist bemisst sich nach § 438 Abs. 1 BGB, beginnend mit dem Tag der Übergabe des Grundstückes, frühestens jedoch mit der Wirksamkeit dieses Vertrags.

(6) Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass das Kaufgrundstück bis spätestens zur Übergabe oder, falls die Umschreibung im Grundbuch früher stattfindet, bis zur Umschreibung frei von Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches ist. Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufgrundstückes von sonstigen Rechten Dritter. Er sichert jedoch zu, dass ihm solche, soweit sie nicht in diesem Vertrag erwähnt werden, nicht bekannt sind.

§ 6

Bestehende Miet-, Pacht- und sonstige Verträge

(1) Das Kaufgrundstück ist weder vermietet noch verpachtet.

(2) Das Land Hessen tritt vom Zeitpunkt der Übergabe des Kaufgrundstückes an in folgende Verträge ein:

Der Verkäufer wird dem Land Hessen diese Verträge nebst den zugehörigen Anlagen und Nachträgen sowie die folgenden weiteren Unterlagen unverzüglich im Original übergeben:

§ 7

Auflassung, Auflassungsvormerkung

(1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum am Kaufgrundstück vom Verkäufer auf das Land Hessen übergehen soll. Sie beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

(2) Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst dann zu beantragen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Der Verkäufer wird den Notar unverzüglich schriftlich über den vollständigen Eingang des Kaufpreises unterrichten. Dem Land Hessen bleibt es vorbehalten, den Nachweis des vollständigen Zahlungseingangs beim Verkäufer in anderer geeigneter Weise zu führen.

(3) Der Notar wird angewiesen, bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur um die Auflassung gekürzte Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen.

(4) Zur Sicherung des Anspruchs des Landes Hessen auf Übertragung des Eigentums bewilligen die Parteien und beantragt das Land Hessen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Landes Hessen in das Grundbuch. Das Land Hessen bewilligt und beantragt, diese Vormerkung im Grundbuch mit der Eigentumsumschreibung auf das Land Hessen wieder zu löschen, sofern nicht Zwischeneintragungen oder -anträge vorliegen, die ohne Mitwirkung des Landes Hessen zur Eintragung gelangt sind oder noch gelangen können.

§ 8

Vollzug, Vollzugsvollmacht

(1) Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit ihrer uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren. Er wird ermächtigt, alle Anträge zu stellen, die zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich sind und etwa erforderliche Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Genehmigungen und Zeugnisse sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten. Der Notar wird ferner ermächtigt, Anträge einzeln oder eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

(2) Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, soweit dies verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte. Sollte der Notar beabsichtigen, Bewilligungen und Anträge einzuschränken oder zurückzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, wird er die Parteien hiervon vorab informieren.

(3) Der Verkäufer stellt Löschungsantrag hinsichtlich aller nicht in dieser Urkunde vom Land Hessen übernommener Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs.

(4) Die Parteien erteilen den Notariatsangestellten

— und zwar [jeder/jedem] allein —

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Ausführung und Durchführung des Vertrags erforderlich oder auch

nur zweckmäßig sein sollten. Die Vollmacht umfasst auch die Berechtigung, Rangänderungen und Löschungen in Abteilung II und III des Grundbuches zu bewilligen und zu beantragen. Sie steht unter der Bedingung, dass entsprechende Urkunden nur vor dem amtierenden Notar errichtet werden dürfen und erlischt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Notar steht dafür ein, dass die Vollmacht nur treuhänderisch für die Vollmachtgeber verwendet wird.

§ 9

Kosten, Gerichtsstand

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt das Land Hessen die durch Abschluss dieses Vertrags entstehenden Kosten (Grunderwerbsteuer, Gebühren u. dgl.) sowie die Grunderwerbsteuer. Die Kosten für den Eigentumsnachweis und die Löschung von Belastungen des Kaufgrundstücks trägt der Verkäufer.
- (2) Alle möglichen Steuer- und Gebührenbefreiungen sowie -ermäßigungen werden beantragt.
- (3) Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, _____.

§ 10

Sonstiges, Hinweise

- (1) Mitteilungen des Landes Hessen an den Verkäufer erfolgen an die für ihn im Rubrum dieses Vertrags angegebene Anschrift, bis er dem Land Hessen schriftlich eine neue inländische Anschrift mitteilt. Mitteilungen des Verkäufers an das Land Hessen sind bis zur Mitteilung einer abweichenden Anschrift durch das Land Hessen an _____ [Landesdienststelle] zu adressieren.
- (2) Von dieser Urkunde erhalten
- Ausfertigungen
- Verkäufer sofort,
 - Land Hessen und Grundbuchamt erst nach Kaufpreiszahlung.

Einfache Abschriften

- das Land Hessen vier Exemplare,
- Verkäufer,
- Finanzamt,
- Gutachterausschuss.

Beglaubigte Abschriften

- Finanzamt.

(3) Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen — im Zweifel — nicht berührt. Die unwirksamen/undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Dasselbe gilt, wenn dieser Vertrag eine Lücke haben sollte. Die Vertragsteile verpflichten sich, alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

- (4) Die Erschienenen wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass
- neues Eigentum nicht schon mit Errichtung dieser Urkunde, sondern erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht;
 - die Eigentumsumschreibung erst erfolgen kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der anfallenden Grunderwerbsteuer vorliegt [*die erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind*] und der geschuldete Kaufpreis und die Gebühren bezahlt sind;
 - alle Vereinbarungen nach § 311b BGB richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und solche Abreden zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags führen können. Die Parteien erklärten, weitere Abreden nicht getroffen zu haben;
 - [...]

**HESSISCHES MINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG**

464

Bauaufsicht;

- hier: Bekanntmachung der Muster-Verkaufsstättenverordnung (MVkVO) der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU — Stand September 1995 — als bauaufsichtliche Richtlinie nach § 80 Abs. 11 der Hessischen Bauordnung (HBO)
- Bezug: Bekanntmachung mit Erlass vom 21. November 2003 (StAnz. S. 4977)

Hiermit wird das als Anlage beigefügte Muster der Verkaufsstättenverordnung (MVkVO) der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU — Stand September 1995 — als bauaufsichtliche Richtlinie eingeführt (§ 80 Abs. 11 HBO); es ist bei der bauaufsichtlichen Beurteilung von Verkaufsstätten, die in den Geltungsbereich des Musters der Verkaufsstättenverordnung fallen, zugrunde zu legen. Anforderungen, die sich aus dieser bauaufsichtlichen Richtlinie ergeben, sind auf der Grundlage des § 45 HBO im bauaufsichtlichen Verfahren geltend zu machen.

Die Brandschutzdienststellen gehören zu den Stellen, ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit einer Verkaufsstätte nicht beurteilt werden kann; sie sind zum Bauantrag zu hören; auf § 61 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HBO wird hingewiesen.

Die §§ 30, 32 und 33 MVkVO finden in Hessen keine Anwendung; auf entsprechende Regelungen, die sich unmittelbar aus der Hessischen Bauordnung (§§ 45, 53 Abs. 3, 76 bis 78 HBO 2002) ergeben, wird hingewiesen.

Die mit diesem Erlass vollzogene Einführung der Muster-Verkaufsstättenverordnung der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU, als bauaufsichtliche Richtlinie, dient der Umsetzung bundes einheitlich beschlossener Vorgaben der ARGEBAU zur bauaufsichtlichen Beurteilung von Verkaufsstätten. Auf eine hessische Verkaufsstättenverordnung wird verzichtet.

Der Bezugserslass vom 21. November 2003 (StAnz. S. 4977) wird aufgehoben.

Dieser Erlass tritt am 1. Juni 2008 in Kraft; er wird im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht.

Wiesbaden, 6. Mai 2008

**Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung**
VI 2 — 64 — c — 10
— Gült.-Verz. 3612 —

StAnz. 22/2008 S. 1379

**Muster-Verordnung der Fachkommission „Bauaufsicht“
der ARGEBAU**

**über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten^{a)}
(Muster-Verkaufsstättenverordnung — MVkVO —)**

Stand September 1995^{b)}

Aufgrund von § 81 Abs. 1 Nr. 3 und 4 und Abs. 3 MBO^{c)} wird verordnet:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe

a) Hinweis:

Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 83/189/EWG des Rates vom 28. März 1983 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften (ABL EG Nr. L 109 S. 8), zuletzt geändert durch die Richtlinie 94/10/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. März 1996 (ABL EG Nr. L 100 S. 30), sind beachtet worden.

b) Die Änderungen aus folgenden Sitzungen der Fachkommission „Bauaufsicht“ der ARGEBAU wurden berücksichtigt:

- TOP 4 der 205. Sitzung vom 28./29. September 1995,
 - TOP 2 der 206. Sitzung vom 7./8. Dezember 1995,
 - TOP 23.2 der 211. Sitzung vom 5./6. Dezember 1996,
 - TOP 13 der 225. Sitzung vom 16./17. Dezember 1999.
- Auf TOP 12 der Sitzung des Allgemeinen Ausschusses der ARGEBAU vom 19./20. August 1995 wird hingewiesen.

c) Musterbauordnung der ARGEBAU in der Fassung Dezember 1997, siehe § 80 Abs. 1 Nr. 3 und 4 HBO