

Notarin
Miriam Weeger

Feldstetter Straße 20 ♦ 89150 Laichingen
Tel.: 07333/95440 ♦ Fax: 07333/954420



Laichingen

Verhandelt am

zweitausendvierundzwanzig -

Vor mir,

**Notarin Miriam Weeger
mit dem Amtssitz in Laichingen**

erscheinen heute in meinen Amtsräumen:

1. Herr Bürgermeister Klaus Kaufmann
geschäftsansässig 89150 Laichingen, Bahnhofstraße 26,

- persönlich bekannt -

handelnd als Bevollmächtigter für die

Stadt Laichingen mit dem Sitz in Laichingen
Postanschrift: 89150 Laichingen, Bahnhofstraße 26

2. Herr / Frau
geboren am
wohnhaft in

- ausgewiesen durch Personalausweis -

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Kaufvertrag:

§ 1 Objektbeschreibung

Vertragsgegenstand:

Im Grundbuch von Laichingen, Blatt 8035 BV 1 ist die Stadt Laichingen als Eigentümer des nachstehend beschriebenen Grundeigentums im Baugebiet „Hinter Henzenbuch II“ eingetragen:

Flst. 7676	Württembergischer Straße	562 m ²
	Gebäude- und Freifläche	

§ 2 Verkauf

Die Stadt Laichingen
- nachstehend auch "der Veräußerer" genannt -

verkauft

an

Herrn / Frau
- nachstehend auch "der Erwerber" genannt -

Das in § 1 dieser Urkunde näher bezeichnete Grundeigentum.

§ 3 Auflassung, Eigentumsvormerkung

In Erfüllung dieses Vertrages sind wir darüber einig, dass das Eigentum an dem vorstehend bezeichneten Vertragsgegenstand auf den dort genannten Erwerber (bei mehreren Erwerbern zum angegebenen Erwerbsverhältnis) übergehen soll.

Diese Erklärung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch; beides kann nur die Notarin oder ihr Vertreter oder Nachfolger im Amt erklären. Diese wird hiermit einseitig unwiderruflich bevollmächtigt und angewiesen, die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zu veranlassen, sobald ihr der Veräußerer die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen schriftlich bestätigt hat. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers der Notarin unverzüglich schriftlich (auch per Fax oder Email) mitzuteilen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für

den Erwerber im Grundbuch (bei mehreren Erwerbern zum angegebenen Erwerbsverhältnis). Der Erwerber beantragt die Eintragung dieser Vormerkung # derzeit nicht.

Der Erwerber bewilligt und beantragt bereits heute die Löschung der für ihn eingetragenen Eigentumsvormerkung gleichzeitig mit dem Vollzug der Eigentumsänderung. Ein entsprechender Antrag darf nur vollzogen werden, wenn im Rang nach der Vormerkung keine Eintragungen ohne Mitwirkung oder Zustimmung des Erwerbers erfolgt sind

§ 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 250,00 Euro/m² somit 140.500,00 €.

Neben dem Kaufpreis hat der Erwerber dem Veräußerer die Kosten für die

- private Entwässerungsanlage Mischwasser mit 3.000,00 Euro,
- private Wasserversorgungsanlage mit 1.000,00 Euro zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 7 v.H.

zu ersetzen.

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge nach Kommunalabgabengesetz sind nach gegenwärtiger Rechtslage und Bebaubarkeit für die Vertragsfläche bereits entstanden und von der Stadt Laichingen beglichen worden.

Der Erschließungsbeitrag für die Erschließung der Kauflfläche durch die Erschließungsstraße „Württembergische Straße“ ist von der Stadt bereits beglichen und im Kaufpreis enthalten.

Im Rahmen der Familienförderung gewährt die Stadt Laichingen einen Kaufpreinsnachlass in Höhe von € für die Kinder:

, geb. am
, geb. am

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- die an die Versorgungsunternehmen zu zahlenden Anschlusskosten für Gas, Strom, Telefon, Rundfunk, Fernsehen, Glasfaser u.a.,
- die Kosten der späteren Gebäudeaufnahme (Gebäudeeinmessung),
- künftig anfallende einmalige öffentlich-rechtliche Beiträge.

§ 5 Kaufpreisfälligkeit

Der Gesamtkaufpreis von

€
i.W. Euro

ist innerhalb eines Monats von heute an gerechnet auflagen- und bedingungsfrei zur Zahlung fällig, somit spätestens am #

Eine gesonderte Rechnungsstellung durch den Veräußerer erfolgt nicht.

Die Zahlung hat aufgrund dieses Vertrags zu erfolgen durch Überweisung auf das Konto des Veräußerers

Volksbank Laichinger Alb eG
IBAN DE08 6309 1300 0000 6960 05
BIC GENODES1LAI

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinsatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Auf die Höhe dieser gesetzlichen Verzugszinsen hat die Notarin hingewiesen.

Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto.

#Mehrere Erwerber haften für die Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen als Gesamtschuldner.

Rechte und Ansprüche nach den gesetzlichen Vorschriften über die allgemeinen Leistungsstörungen sind durch diese Regelung nicht ausgeschlossen.

§ 6 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe

(1) Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren von heute an gerechnet die Errichtung eines Wohngebäudes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren von heute an gerechnet das Wohngebäude bezugsfertig fertigzustellen

(2) Eigennutzungsverpflichtung, Veräußerungsverbot

Der Erwerber verpflichtet sich, das zu errichtende Wohngebäude innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und anschließend für die Dauer von mindestens fünf Jahren selbst zu bewohnen. Der Erwerber verpflichtet sich weiterhin, das Grundstück in diesem Zeitraum nicht zu veräußern.

(3) Wiederkaufsrecht

Der Erwerber räumt dem Veräußerer ein Wiederkaufsrecht für den Fall ein, dass

- a) der Erwerber seine Bauverpflichtung nicht erfüllt,
- b) der Erwerber durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Veräußerer seine Bauabsicht aufgegeben hat,

- c) der Erwerber den Vertragsgegenstand ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Veräußerers vor Erfüllung der Bauverpflichtung weiterveräußert oder in sonstiger Weise an einen Dritten übertragen wird,
- d) vor der Fertigstellung des Wohngebäudes die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Der Wiederkauf ist mittels eingeschriebenem Brief gegenüber dem Erwerber zu erklären.

Der Wiederkaufspreis ist der im Kaufvertrag genannte Betrag ohne Verzinsung. Soweit der Vertragsgegenstand vom Veräußerer ohne weitere Leistungen seinerseits veräußert wird, werden Wertsteigerungen des Vertragsgegenstands nicht berücksichtigt. Der heutige Erwerber hat zudem alle durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben zu tragen.

Im Falle des Wiederkaufs sind dem heutigen Erwerber die von ihm auf den Vertragsgegenstand erbrachten Leistungen gem. § 459 BGB zu ersetzen, soweit der Wert des Vertragsgegenstands zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch diese Verwendungen erhöht wurde. Bauwerke, die dieser Bestimmung nicht entsprechen, werden nicht entschädigt. Bei Wertminderungen des Vertragsgegenstands in Folge Änderung des Grundstückszustands seit Besitzübergabe (z.B. durch Abgrabungen, Ablagerungen, bauliche Anlagen) mindert sich der zurück zu gewährende Kaufpreis entsprechend, unbeschadet weitergehender Rechte des Wiederkäufers, es sei denn, der Erwerber stellt den ursprünglichen Zustand wieder her.

Kommt zwischen den Beteiligten eine Einigung über den Wert nicht zustande, ist die Höhe der zu ersetzenden Verwendungen durch die amtliche Schätzung des für den Veräußerer zuständigen Gutachterausschusses gem. § 192 BauGB zu ermitteln, welche für beide Seiten bindend ist.

Eine Nutzungsentschädigung kann vom Veräußerer nicht verlangt werden.

Der Wiederkaufspreis ist zahlbar gegen Rückauffassung des Vertragsgegenstands ohne Belastungen in der zweiten und dritten Abteilung des Grundbuchs, mit Ausnahme der in dieser Urkunde bestellten Rechte. Der Veräußerer wird hierbei einen Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % aus dem in § 2 Abs. 1 bezeichneten Gesamtkaufpreis einbehalten. Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts und des Vollzugs im Grundbuch entstehenden Kosten trägt der heutige Erwerber.

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstands an den Veräußerer erfolgt mit dem Zugang der Ausübungserklärung beim heutigen Erwerber. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des gegenwärtigen Vertrages sinngemäß für das Wiederkaufsrecht.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des bedingten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs des Veräußerers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand wird die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Veräußerers und zulasten des Vertragsgegenstands im Grundbuch bewilligt und beantragt.

(4) Nachzahlungsverpflichtung

Rein schuldrechtlich wird vereinbart, dass dem Veräußerer, nach seiner Wahl, die in seinem freien Ermessen liegt, alternativ zur Ausübung des Wiederkaufsrechts in den Fällen gemäß Ziff. 3 c) eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 25 % des Kaufpreises, somit 37 €/m² (i.W. siebenunddreißig Euro), zusteht.

Die Nachzahlung steht dem Veräußerer außerdem zu, wenn

- a) der Erwerber das auf dem Vertragsgegenstand zu errichtende Wohngebäude nicht innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit selbst bezieht und anschließend für die Dauer von mindestens fünf Jahren selbst bewohnt, oder das bebaute Grundstück innerhalb der Eigennutzungsdauer nach Ziff. 2 veräußert,
- b) der Erwerber nachweislich und vorsätzlich falsche Angaben auf seinem Bewerbungsbogen für einen Bauplatz im Baugebiet "Hinter Henzenbuch II" gemacht hat und der Erwerber ohne diese Fehlangaben nicht zum Erwerb des Vertragsgegenstands gemäß den Vergaberichtlinien der Stadt Laichingen zum Baugebiet "Hinter Henzenbuch II" berechtigt gewesen wäre,

Der Nachzahlungsbetrag fällt an mit Zugang der schriftlichen Mitteilung inklusive Zahlungsaufforderung des Veräußerers, wonach eine oder mehrere der vorgenannten Voraussetzungen für das Entstehen des Nachzahlungsanspruchs vorliegt und in den Fällen der Ziff. 3 c) vom Veräußerer zusätzlich erklärt wird, dass von dem Wiederkaufsrecht kein Gebrauch gemacht wird, und wird zur Zahlung fällig zehn Wochen nach Zugang dieser Zahlungsaufforderung des Veräußerers. Die Nachzahlung kann nur einmal verlangt werden, auch wenn mehrere der vorgenannten Voraussetzungen vorliegen sollten. Eine Absicherung dieser Nachzahlungsverpflichtung im Grundbuch wird, nach Belehrung der Notarin über die Sicherungsmöglichkeiten (Grundschuld, Sicherungshypothek), nicht gewünscht.

Der Erwerber verpflichtet sich, den Eintritt der vorgenannten Voraussetzungen dem Veräußerer unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 7 Übergabe, Steuern, Abgaben und Gefahrübergang

Die Übergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Nutzen, Lasten und die Gefahr (des zufälligen Untergangs und Verschlechterung) einschließlich Verkehrssicherungspflicht gehen vom Tag der Übergabe auf den Erwerber über.

Stichtag über den Übergang der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben ist der Tag der Übergabe.

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

§ 8 Beschaffenheit, Haftung für Sachmängel

Dem Erwerber ist der heutige Zustand und die bisherige Nutzung durch Besichtigung bekannt. Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks werden ausgeschlossen.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks nicht bekannt sind.

Der Veräußerer haftet jedoch für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplans oder der für den Bereich des Vertragsgegenstandes zulässigen Bebauung. Die Haftung umfasst jedoch nicht Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit.

Dem Erwerber ist bekannt, dass auf der Schwäbischen Alb die Baugrundverhältnisse rasch wechseln und Dolinen bzw. Felsuntergrund vorhanden sein können.

Soweit es sich beim Veräußerer um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt, bleibt bezüglich Schadensersatzansprüchen die Haftung für vorsätzliche 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 Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 9 Haftung für Rechtsmängel

Der Veräußerer schuldet im Übrigen den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, jedoch mit Ausnahme der ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen oder mit Zustimmung des Erwerbers bestellten Belastungen.

§ 10 Weitere Bestimmungen

- (1) Der Erwerber wurde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan samt Textteil, in die Ortsbausatzung, das Baulastenbuch, die Satzungen der Stadt Laichingen für Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie in den Flächennutzungsplan hingewiesen.
- (2) Zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung von Straßenlampen, Verkehrsschildern etc. sind in allen den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Hinterbeton von Randeinfassungen) erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Der Erwerber hat außerdem Verkehrszeichen, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen und Lichtmasten einschließlich Schaltschränken und Leitungen auf Dauer zu dulden, auch wenn sich diese ganz oder teilweise auf dem Kaufgegenstand befinden. Die Stadt Laichingen ist berechtigt, den heutigen Verkaufsgegenstand zum Zwecke der Instandhaltung bzw. Instandsetzung der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen sowie der Stützbauwerke zu betreten. Diese technischen Anlagen sind entsprechend frei zu halten
- (3) Nur die erstmalige Abmarkung der maßgeblichen Grenzpunkte erfolgt durch die Stadt Laichingen. Der Erwerber ist damit einverstanden.
- (4) Die Verpflichtung zur getrennten Ableitung des Oberflächenwassers ist dem Erwerber bekannt (wenn zutreffend).

- (5) Der Erwerber verpflichtet sich, bei der Errichtung der Gebäude die öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Gehweg) weder als Lagerfläche für Baumaterialien noch als Aufstellfläche für Baumaschinen (z.B. Kran) zu benutzen.

Sofern die öffentlichen Flächen bei den Bauarbeiten durch den Erwerber oder durch von diesem beauftragte Unternehmen beschädigt werden, verpflichtet sich der Erwerber, der Stadt Laichingen den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 11 Vollmacht

Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen den Notariatsangestellten

Frau Martina Hack
Frau Claudia Rauschmaier,
Frau Kunigunde Häussler
Frau Bianca Kost
Frau Gerda Kicherer
Frau Lena Mangold
Frau Melissa Kächele
Frau Michelle Schöllhammer

- je einzeln berechtigt -, die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei der Abgabe der Bewilligung und des Antrags zum Eigentumsübergang auf den Erwerber oder einen Rechtsnachfolger und bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Abgabe von Bewilligungen jeder Art zum Grundbuch einschließlich Löschungsbewilligungen, insbesondere auch für die Eigentumsvormerkung des Erwerbers sowie zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Erklärung von Vertragsergänzungen und Vertragsnachträgen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod der Vollmachtgeber.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Im Innenverhältnis gegenüber den Bevollmächtigten wird jedoch bestimmt, dass die Bewilligung zur Auflassung nur erklärt werden darf, wenn der in dieser Urkunde genannte Zahlungsnachweis für den Kaufpreis vorliegt.

Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht.

Von der Vollmacht darf nur vor der amtierenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

Die Notarin ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt berechtigt. Außerdem bevollmächtigen alle Beteiligten die Notarin, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind.

§ 12 Kosten und Steuern

Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

§ 13 Hinweise, Sonstiges

1. Der Erwerber anerkennt von der Notarin darüber belehrt zu sein:
 - a) dass das Eigentum nicht schon mit diesem Vertrag übergeht, sondern erst mit Eintragung im Grundbuch. Diese Eintragung kann erst erfolgen, wenn die Auflassung erklärt ist und alle evtl. erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Vollmachten in grundbuchmäßig erforderlicher Form, sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen Grunderwerbsteuer vorliegen.
 - b) dass die Beschaffung des Kaufpreises und etwaiger Darlehen, die zur Kaufpreiszahlung benötigt werden, einschließlich der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Darlehenssicherung, Sache des Erwerbers ist. Eintragungen im Grundbuch auf seinen Antrag können erst erfolgen, wenn das Eigentum auf ihn übergegangen ist.
 - c) dass aufgrund gesetzlicher Vorschriften, den Beteiligten 14 Tage vor Beurkundung ein Entwurf des Kaufvertrages übermittelt werden muss. Der Erwerber bestätigt, den Entwurf rechtzeitig von der Notarin erhalten zu haben.
2. Sämtliche Vertragsbeteiligten wurden belehrt:
 - a) über die Unwirksamkeit von nichtbeurkundeten Nebenabreden und die sich daraus ergebenden Folgen,
 - b) über die gesamtschuldnerische Steuer- und Kostenhaftung, die durch diesen Vertrag zur Entstehung gelangen,
 - c) auf die Vorleistung durch eine Vertragspartei und die damit verbundene Gefahr.
3. Den Beteiligten ist weiter bekannt, dass die Prüfung dieses Vertrages in steuerlicher Hinsicht und der steuerlichen Auswirkungen für alle Vertragsteile nicht durch die Notarin erfolgt und diese in Steuerfragen keine Auskünfte erteilt und deshalb dafür keine Haftung übernimmt, was allseits anerkannt wird.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in der Urkunde eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben.

§ 15 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

- | | | |
|---|-------------------------|--|
| 1 | Ausfertigung | an das zentrale Grundbuchamt Ulm |
| 2 | beglaubigte Abschriften | an Stadt Laichingen als Veräußerer |
| 1 | beglaubigte Abschrift | an Finanzamt Bad Urach |
| 1 | beglaubigte Abschrift | an Stadt Laichingen/Ehingen – Gutachter-
ausschuss- |
| 1 | beglaubigte Abschrift | an Frau # |
| 1 | beglaubigte Abschrift | an Herrn # |

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

ENTWURF