

Notar Peter Fritzenschaft

Mittelstraße 4 ♦ 88471 Laupheim

Tel.: +49 7392 9638-0 ♦ Fax: +49 7392 9638-27

Laupheim

Beurkundet am - -.

Vor mir,

Notar Peter Fritzenschaft

mit dem Amtssitz in Laupheim

erscheint heute in den Kanzleiräumen des Notars:

1. **Frau Lisa Magg**,
geschäftsansässig in 88483 Burgrieden, Rathausplatz 1,
persönlich bekannt,

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund notariell beglaubigter Vollmacht, die bei Beurkundung im Original vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt wird, für die

Gemeinde Burgrieden

Postanschrift: Rathausplatz 1, 88483 Burgrieden,

2. Erwerber 1,
ausgewiesen durch Personalausweis,
3. Erwerber 2
ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

K a u f v e r t r a g

I. Kaufvertrag

§ 1 Grundbesitz und Grundbuchstand

Die Gemeinde Burgrieden ist Eigentümer des nachfolgend genannten Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Rot
Gemarkung Rot Blatt **2497** BV 1

Flst.	Fuchsäcker 17	
790/43	Gebäude- und Freifläche	648 m²

Der Grundbesitz ist derzeit im Grundbuch nicht belastet und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ulmer Kreuz II“ in Rot.

Das Baugrundstück ist unbebaut und wird vom Erwerber zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus erworben. Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

§ 2 Verkauf

Die **Gemeinde Burgrieden**,
- nachstehend auch „Veräußerer“ genannt -,

v e r k a u f t

an #,
- zum #Miteigentumsanteil je zur Hälfte -,
- nachstehend auch „Erwerber“ genannt -,

den in § 1 dieser Urkunde näher beschriebenen Grundbesitz.

Der Verkauf erfolgt mit allen gesetzlichen Bestandteilen, dem Zubehör sowie allen Rechten und Pflichten.

§ 3 Auflassung (ohne Eintragungsbewilligung)

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz vom Veräußerer auf den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht. Der Veräußerer stellt klar, dass diese Einigung die Eintragungsbewilligung nicht enthält, so dass aufgrund der Auflassung alleine das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.

Der Veräußerer ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung und den Eintragungsantrag gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn ihm der Veräußerer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat oder dem Notar in geeigneter Weise nachgewiesen wurde. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Notar sofort nach Kaufpreiszahlung die Bestätigung hierüber zu übersenden.

Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum am Kaufgegenstand nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn die Eintragungsbewilligung zur Auflassung erklärt ist und alle erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen.

§ 4 Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Erwerbsverhältnis im Grundbuch. Antrag auf Eintragung wird nach Belehrung durch den Notar derzeit nicht gestellt.

§ 5 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **180,00 Euro/m²**, somit bei einer Grundstücksfläche von 648 m² insgesamt

116.640,00 €

(i. W. einhundertsechzehntausendsechshundertvierzig Euro).

In diesem Kaufpreis sind die Straßenerschließungsbeiträge sowie die Wasserversorgungs-, Kanal-, und Klärbeiträge bereits enthalten, vgl. Teil II dieser Urkunde.

Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen. Bei Zahlungsrückstand kann der Veräußerer ohne weitere Mahnung gesetzliche Verzugszinsen verlangen.

Der Erwerber unterwirft sich wegen des Anspruchs auf Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Veräußerer ist berechtigt, sich ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren wird hierdurch nicht berührt. Mehrere Erwerber haften für ihre Verpflichtungen aus dieser Urkunde gesamtschuldnerisch.

§ 6 Besitz- und Gefahrübergang

Besitz, Nutzungen sowie die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht gehen mit Wirkung vom heutigen Tag an auf den Erwerber über. Alle öffentlichen Lasten und Abgaben des Vertragsobjektes gehen mit Wirkung vom **01.01.2024** auf den Erwerber über.

Der Erwerber ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand in dem Zeitraum ab Übergabe bis zur Bebauung so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Insbesondere ist das Grundstück – sofern witterungsbedingt erforderlich und möglich - mindestens alle zwei Monate zu mähen. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist die Gemeinde berechtigt, gegen Ersatz der ihr entstehenden Kosten die notwendigen Arbeiten selbst auszuführen bzw. einen Dritten damit zu beauftragen.

Der Vertragsgegenstand ist nicht verpachtet.

§ 7 Sach- und Rechtsmängel

Das Vertragsobjekt muss zur Bebauung im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes tatsächlich und rechtlich geeignet sein.

Der Veräußerer hat dem Erwerber das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, von Besitzrechten Dritter, von Baulasten sowie von Rückständen an Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

Im Übrigen ist das Vertragsobjekt im heutigen Zustand verkauft. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen weitergehender Mängel des Vertragsobjekts, insbesondere auch wegen der Bodenbeschaffenheit und Flächengröße, werden soweit zulässig ausgeschlossen. Der Veräußerer schuldet nicht die Verwendbarkeit des Grundbesitzes für Zwecke des Erwerbers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks nicht bekannt sind.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

§ 8 Erschließung

Die Erschließung ist mit Ausnahme des Straßenfeinbelags abgeschlossen.

Die Gemeinde wird durch diesen Vertrag allein zivilrechtlich nicht verpflichtet, die Erschließung bis zu einem bestimmten Termin abzuschließen.

Die Gemeinde leistet Gewähr dafür, dass der Wasserversorgungsbeitrag, der Entwässerungsbeitrag (Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal und für die Kläranlage) und die Haus- bzw. Grundstücksanschlusskosten bezahlt sind.

Der Erwerber hat der Gemeinde für die Vermessung, als Hausanschlusskostenerersatz und als einmaligen Beitrag für den Anschluss an die Datenübertragungsleitung pauschal den Betrag von:

6.846,00 € (sechstausendachthundertsechundvierzig Euro).

zu bezahlen.

Dieser Betrag beinhaltet neben der Vermessungskostenpauschale von 2.946,00 € und dem Einheitssatz für die Herstellung der Abwasserkontrollschächte in Höhe von 3.000,00 € auch den Beitrag für den Anschluss an das Glasfasernetz der Gemeinde Burgrieden in Höhe von 900,00 € inkl. 19 % MwSt. (143,70 €).

Im einmaligen vorgenannten Beitrag für den Anschluss an die Datenübertragungsleitung sind die Kosten für die Verlegung von Telekommunikations-Leerrohren (TK-Leerrohren) für den späteren Einzug von Glasfaserkabeln enthalten. Diese verlegt die NetzeBW GmbH im Rahmen der Erstellung des Stromhausanschlusses mit. Der Erwerber stimmt der Verlegung von TK-Leerrohren auf dem Grundstück zu.

§ 9 Wiederkaufsrecht, Nachzahlungsverpflichtung

Der Erwerber räumt der Gemeinde Burgrieden das Recht zum Wiederkauf des Baugrundstücks ein. Die Gemeinde kann dieses Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Erwerber das Grundstück unbebaut weiterveräußert oder nicht innerhalb von 2 Jahren ab heute mit dem Bau eines Wohnhauses beginnt oder den Bau nicht innerhalb von 4 Jahren ab heute fertig stellt.

Das Wiederkaufsrecht ist durch schriftliche Erklärung der Gemeinde gegenüber dem Erwerber auszuüben.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde als Wiederkaufspreis an den Erwerber zu bezahlen:

- a) den heutigen Kaufpreis;
- b) vom Erwerber etwa weiter bezahlte Erschließungs- und Anschlussbeiträge sowie Anschlusskosten;
- c) sofern mit dem Bau des vom Erwerber geplanten Gebäudes bereits begonnen ist, auch den Wert der dadurch eingetretenen Wertsteigerung des Grundstücks;
- d) abzüglich einer eventuell im Zusammenhang mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts gegenüber der Gemeinde festgesetzten Grunderwerbsteuer.

Dagegen hat die Gemeinde die Aufwendungen des Erwerbers nicht zu verzinsen und auch keine weitere Wertsteigerung zu vergüten.

Der Wiederkaufspreis ist zahlungsfällig, sobald gewährleistet ist, dass das Grundeigentum frei von Rechten und Ansprüchen Dritter übertragen werden kann. Die Gemeinde kann Grundpfandrechte Dritter mit dem Wiederkaufspreis ablösen.

Der Anspruch der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts ist im Grundbuch durch Vormerkung zu sichern. Der Erwerber bewilligt die Eintragung dieser Vormerkung. Die Vormerkung erhält den Rang nach den in § 10 bestellten Dienstbarkeit bzw. der Reallast. Die Gemeinde beantragt die Eintragung. Die Gemeinde verpflichtet sich bereits heute zum Rangrücktritt mit einer etwa eingetragenen Vormerkung hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers.

Der Erwerber hat im Falle der Weiterveräußerung des Grundstücks die nach diesem Vertrag dann noch bestehenden Verpflichtungen dem Erwerber mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Kaufpreisnachzahlung

Der Erwerber verpflichtet sich, das auf dem Vertragsgegenstand errichtete Wohngebäude mindestens zwei Jahre ab Fertigstellung selbst (Eigennutzung) und als Hauptwohnung zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat der Erwerber an die Gemeinde Burgrieden zusätzlich zum heutigen Kaufpreis gemäß den vorstehenden Bestimmungen eine sofort fällige Nachzahlung in Höhe von 50 % des Gesamt-Bauplatzkaufpreises (Summe in Abschnitt III) zu leisten.

In besonderen Härtefällen ist eine Nachzahlungsverpflichtung ausgeschlossen. Diese Härtefälle sind vom Erwerber gegenüber der Gemeinde unverzüglich zu begründen und ggf. zu beweisen. Ob im konkreten Einzelfall ein besonderer Härtefall vorliegt obliegt dem Ermessen der Gemeinde durch eine Entscheidung im Gemeinderat.

Eine dingliche Absicherung dieser Verpflichtung z.B. durch Eintragung eines Grundpfandrechtes wird nach Belehrung derzeit nicht gewünscht.

nur bei der Wertung des Vergabekriteriums „Bau eines Mehrgenerationenhauses“

Der Erwerber verpflichtet sich außerdem, dass auf dem Vertragsgegenstand errichtete Wohngebäude mindestens drei Jahre ab Fertigstellung als Mehrgenerationenhaus (= Eltern und erwachsene Kinder in jeweils eigenem Haushalt) zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat der Erwerber an die Gemeinde Burgrieden zusätzlich zum heutigen Kaufpreis und der o.g. Nachzahlungsverpflichtung eine weitere sofort fällige Nachzahlung in Höhe von 30 % (dreißig vom Hundert) des Gesamt-Bauplatzkaufpreises (Summe in Abschnitt III) zu leisten.

In besonderen Härtefällen ist eine Nachzahlungsverpflichtung ausgeschlossen. Diese Härtefälle sind vom Erwerber gegenüber der Gemeinde unverzüglich zu begründen und ggf. zu beweisen. Ob im konkreten Einzelfall ein besonderer Härtefall vorliegt, obliegt dem Ermessen der Gemeinde durch eine Entscheidung im Gemeinderat.

Eine dingliche Absicherung dieser Verpflichtung z.B. durch Eintragung eines Grundpfandrechtes wird nach Belehrung derzeit nicht gewünscht.

§ 10 Sonstiges (Dienstbarkeiten usw.)

Dem Erwerber ist bekannt, dass im gesamten Baugebiet und auch auf dem von ihm erworbenen Vertragsgegenstand keine Mobilheime und auch keine Modulbauten zulässig sind.

Dem Erwerber ist bekannt, dass auf der nordwestlichen Seite des Vertragsgrundstücks ein privates Pflanzgebote mit einer Breite von 4 m für eine Wildstrauchhecke besteht. Näheres hierzu ergibt sich aus dem Bebauungsplan unter Ziffer 11.2).

Stichweg:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugrundstücks erfolgt u.a. über den in dem beigefügten Lageplan mit gelber Farbe dargestellten Stichweg (Teil des Flst. 719/6, Straße „Fuchsäcker“). Dieser Stichweg ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet und bleibt Eigentum der Gemeinde Burgrieden.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Burgrieden, die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht hinsichtlich dieses Stichweges insoweit zu erfüllen, als der Gemeinde nach öffentlichem Recht eine solche Pflicht obliegt. Der Erwerber hat also die Gemeinde von solchen Pflichten freizustellen und er hat die Gemeinde auch von den aus einer etwaigen Verletzung der Pflichten sich ergebenden Ansprüchen Dritter freizustellen.

Die Räum- und Streupflicht bzgl. des Stichwegs ist von allen Nutzern des Stichwegs zu leisten. Dem Käufer obliegt die anteilige Räum- und Streupflicht nur in dem Maße, in dem er den Stichweg nutzt. Alle verpflichteten Erwerber haften der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner, ihnen bleibt eine nähere interne Regelung über die Erfüllung der Pflichten überlassen.

Eine dingliche Absicherung soll nach Belehrung heute nicht erfolgen.

§ 11 Kosten und Steuern

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung zusammenhängenden Kosten sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen.

Vom Erwerber sind auch die später anfallenden Kosten für die Gebäudeaufnahme im Kataster zu bezahlen.

§ 12 Vollmacht

Die Beteiligten erteilen dem jeweiligen Vertreter der Gemeinde Burgrieden sowie den Notarangestellten, Frau Elisabeth Hallas, Frau Carmen Knapp, Frau Anja Speer, Frau Katrin Lebherz und Frau Carina Braun, je einzeln, die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie 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 sowie zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vollmacht besteht nicht. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozius, deren Vertreter oder Nachfolger im Amt in beglaubigter oder beurkundeter Form Gebrauch gemacht werden.

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

§ 13 Hinweise

Die Vertragsbeteiligten wurden hingewiesen:

1. auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs am Vertragsgegenstand,
2. darauf, dass in diesem Vertrag alle Vereinbarungen enthalten sein müssen,
3. auf die Haftung des Vertragsobjekts für etwaige Rückstände an Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten und Abgaben,
4. auf die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für die Kosten und die Grunderwerbsteuer.

Der Erwerber bestätigt, den Vertragsentwurf länger als 2 Wochen vor dem heutigen Termin vom Notar zur Kenntnisnahme und Prüfung erhalten zu haben.

II. Ablösungsvertrag

Der vom Erwerber für das Baugrundstück zu zahlende Straßenerschließungsbeitrag wird abgelöst (= pauschaliert).

Der Erwerber verpflichtet sich, als Ablösungsbetrag an die Gemeinde Burgrieden pro Quadratmeter Nutzungsfläche zu bezahlen:

Für den Erschließungsbeitrag:	29,45 €/m²,
für die Nutzungsfläche von 648 m ² also einen Betrag von	19.083,60 €.

Die Nutzungsfläche des Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden. Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0. Als Geschoszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

Der Erschließungsbeitrag ist bereits im Kaufpreis vorstehend § 5 dieser Urkunde enthalten. Die Zahlungsfälligkeit ist in Abschnitt III dieser Urkunde geregelt.

Durch die vorstehend vereinbarte Ablösung wird das Entstehen gesetzlicher Beitragsansprüche der Gemeinde ausgeschlossen. Auch werden künftig keine Kosten dieser Art für das Baugrundstück angefordert werden. Vorbehalten bleiben jedoch etwa weitergehende Ansprüche der Gemeinde auf Zahlung solcher Kosten, wenn die Gemeinde in Zukunft z. B. infolge einer Gesetzes- oder Satzungsänderung oder sonstiger Beschlussfassung allgemein zur Erhebung solcher weiteren Kosten berechtigt wäre.

Die Gemeinde übernimmt die Gewähr dafür, dass die Voraussetzungen für die Ablösung des Beitrags vorliegen.

III. Zahlungsansprüche der Gemeinde

Damit ergeben sich folgende Zahlungsansprüche der Gemeinde Burgrieden an den Erwerber:

- | | | |
|----|--|---------------------|
| a) | Kaufpreis Grundstück
(mit darin enthaltener Ablösungssumme, sh. II) | 116.640,00 € |
| b) | Kostenpauschale | 6.846,00 € |

insgesamt also

123.486,00 €

(i.W. einhundertdreißigtausendvierhundertsechundachtzig Euro).

Der Käufer hat diesen Gesamtbetrag ohne weitere Aufforderung und unabhängig von der Zusendung der Kaufvertragsabschriften spätestens innerhalb von 4 Wochen ab heute an die Gemeinde Burgrieden zu bezahlen, durch Überweisung auf deren Konto bei der Kreissparkasse Biberach, IBAN DE96 6545 0070 0000 5502 20, BIC SBCRDE66.

IV. Wirksamkeitsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag 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 an nächsten kommt, was die Vertragschließenden gewollt haben.

V. Abschriften

Von dieser Urkunde sind folgende Abschriften zu erteilen:

1	Ausfertigung/Scan	an	Amtsgericht Ravensburg - Grundbuchamt -
1	Beglaubigte Abschrift	an	Gemeinde Burgrieden
1	Beglaubigte Abschrift	an	Erwerber
1	Beglaubigte Abschrift	an	Gemeinde - Gutachterausschuss -
1	Beglaubigte Abschrift	an	Finanzamt Biberach -Grundstückswertstelle-
1	Beglaubigte Abschrift	an	ggf. Finanzierungsgläubiger

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: