

Notarin Kerstin Zacker

Alter Postweg 2 ♦ 89584 Ehingen (Donau)
Tel.: 07391/908920 ♦ Fax: 07391/9089299



Ehingen (Donau)

Beurkundet am - -

Vor mir,

Notarin Kerstin Zacker
mit dem Amtssitz in Ehingen (Donau)

erscheinen heute in meiner Notariatskanzlei:

1. Frau Ulrike Baur,
geschäftsansässig in 89604 Allmendingen, Hauptstraße 16,

- persönlich bekannt -

welche erklärt, dass sie heute nicht im eigenen Namen handelt sondern für die
Gemeinde Allmendingen,
Postanschrift: 89604 Allmendingen, Hauptstraße 16,

aufgrund Vollmacht des Bürgermeisters der Gemeinde Allmendingen, Herrn Florian Teichmann, vom 06.08.2018, welche bei der Beurkundung im Original vorliegt und als beglaubigte Abschrift zur Urkunde genommen wird.

2. Herr Thomas Mustermann,
geboren am 12.12.1980,
wohnhaft in 89604 Allmendingen, Altheimer Straße 24,

- ausgewiesen durch Personalausweis -

Die Beteiligten bestätigen im Sinne von § 17 II a BeurkG ausreichend Zeit gehabt zu haben, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, den beabsichtigten Text der Beurkundung mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt bekommen zu haben und erklären sodann mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

B a u p l a t z k a u f v e r t r a g :

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Gemeinde Allmendingen

- nachstehend auch „der Veräußerer“ genannt -

v e r k a u f t

an Herrn Thomas Mustermann

- zum Alleineigentum -

- Miteigentum je zur Hälfte -

- nachstehend auch „der Erwerber“ genannt -

folgendes Grundeigentum (Bauplatz im Baugebiet „****“)

- nachstehend auch „der Vertragsgegenstand“ genannt:

Belastungen:

In Abt. II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Grundbucheinsicht:

Die Notarin hat das elektronisch geführte Grundbuch vor Beurkundung eingesehen.

Verbrauchereigenschaft/Handeln auf eigene Rechnung:

Die Beteiligten zu Ziffer 2 *** und 3 erklären, das Rechtsgeschäft nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit abzuschließen. Alle Beteiligten erklären, soweit sich aus vorstehenden Ausführungen nichts anderes ergibt, wirtschaftlich auf eigene Rechnung zu handeln.

Sie sind damit einverstanden, dass ihre Ausweispapiere für die Nebenakte der Notarin kopiert und die Steueridentifikationsnummern dauerhaft elektronisch gespeichert werden. Die Notarin hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass diese Einwilligung zur Speicherung von ihnen jederzeit widerrufen werden kann.

§ 2 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 amtierende 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 das Kreditinstitut des Veräußerers eine Bestätigung, z.B. Kontoauszug, über den Erhalt des überwiesenen Kaufpreises (auch per Fax) vorgelegt hat. Der Veräußerer verpflichtet sich, sein Kreditinstitut entsprechend zu beauftragen. Alternativ genügt die Vorlage einer schriftlichen Zahlungsbestätigung des Kreditinstituts des Erwerbers, über die unwiderrufliche Ausführung der Überweisung des Kaufpreises an den Veräußerer entsprechend den Bestimmungen in diesem Vertrag.

Die Notarin hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass sie selbst nicht befugt sind, den Eigentumsumschreibungsantrag beim Grundbuchamt zu veranlassen; dies erledigt ausschließlich die beurkundende Notarin bzw. deren Vertreter oder Nachfolger im Amt (§ 13 Abs. 1 GBO).

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 stellt heute jedoch trotz Belehrung **keinen Eintragungsantrag**.

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.

Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn alle etwa erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts hinsichtlich der bezahlten Grunderwerbsteuer vorliegen.

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 146,00 EUR/m², somit für den gesamten Vertragsgegenstand

€
(Euro).

Im Kaufpreis enthalten und mit der Bezahlung des Kaufpreises endgültig und vollständig abgegolten sind für den Erwerber die folgenden Abgaben:

- a) der Betrag für Grund und Boden in Höhe von *** EUR/m², somit *** EUR,
- b) der Erschließungsbeitrag nach § 127 BauGB, § 34 KAG in Höhe von *** EUR/m², somit *** EUR
- c) der Kanalbeitrag in Höhe von *** EUR/m², somit *** EUR,
- d) der Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von *** EUR/m², somit *** EUR,
- e) der Klärbeitrag in Höhe von *** EUR/m², somit *** EUR.

Nicht enthalten in dem Kaufpreis sind die Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses, die von der Gemeinde Allmendingen noch gesondert nach Aufwand abgerechnet und in Rechnung gestellt werden. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Allmendingen zur Erstattung dieser Kosten.

§ 4 Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen ab heute zur Zahlung fällig und auf das Konto des Veräußerers bei der Sparkasse Ulm,
IBAN: DE70 6305 0000 0009 3003 30, zu überweisen.

Die Vertragsbeteiligten vereinbaren hiermit, dass sämtliche Beträge, die der Erwerber in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Beträge in Euro und durch Überweisung erfolgen. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in Kryptowährung, Edelmetalle oder Edelsteine tilgen die Kaufpreisschuld nicht.

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 Basiszinssatz 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.

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

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

§ 5 Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers

Wegen des Kaufpreisanspruchs samt vorgenannter Zinsen unterwirft sich der Erwerber, mehrere als Gesamtschuldner, hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Veräußerer ist berechtigt, sich jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass der Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis keine Beweislastumkehr, insbesondere im Verfahren nach § 767 ZPO, zu Lasten des Erwerbers bewirkt.

§ 6 Übergabe, Steuern, Abgaben und Gefahrübergang

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt am Tage der Zahlung des Kaufpreises, worunter der Eingang des Kaufpreises auf dem vereinbarten Konto zu verstehen ist.

Mit der Übergabe gehen auch die Nutzungsrechte, die Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die gesetzliche Haftung des Grundstücksbesitzers (Verkehrssicherungspflicht) auf den Erwerber über.

Insbesondere übernimmt der Erwerber vom Tag der Übergabe an die Räum- und Streupflicht, wie sie sich für den Eigentümer aus Gesetz und örtlicher Satzung ergibt. Des Weiteren verpflichtet sich der Erwerber das Vertragsgrundstück bis zum Baubeginn mindestens zweimal jährlich abzumähen. Dem Erwerber ist bekannt, dass die Ablagerung des Bodenaushubs und des Baumaterials auf benachbarten Grundstücken sowie öffentlichen Flächen nicht erlaubt ist.

Soweit für das Bauvorhaben die Aufstellung eines Krans, einer Bauhütte, Arbeitsmaschinen oder sonstigem Baumaterial auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist, verpflichtet sich der Erwerber vorab die erforderliche schriftliche Genehmigung in Form einer Sondernutzungserlaubnis oder verkehrsrechtlicher Anordnung bei der Gemeinde Allmendingen einzuholen.

Die Grundsteuer übernimmt der Erwerber ab dem 01.01. des auf die Beurkundung folgenden Kalenderjahres.

Versicherungsverhältnisse bestehen nach Angaben des Veräußerers für den Vertragsgegenstand nicht.

§ 7 Vermietung, Verpachtung

Der Vertragsgegenstand ist miet- und pachtfrei und frei von sonstigen Nutzungsrechten Dritter zu übergeben. Solche Verhältnisse bestehen nach Auskunft des Veräußerers nicht.

§ 8 Beschaffenheit, Haftung für Sach- und Rechtsmängel

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 schuldet somit weder ein bestimmtes Flächenmaß des Vertragsgegenstandes noch die Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes für Zwecke des Erwerbers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Erwerbers. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Vertragsgegenstandes 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.

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 Vorkaufsrechte

Nach Hinweis auf die landesrechtlichen Vorkaufsrechte wird erklärt:

Der Vertragsgegenstand liegt an keinem Gewässerrandstreifen i.S. des § 29 Abs. 4 Wassergesetz BW. Die Ausübung eines entsprechenden Vorkaufsrechts kommt somit nicht in Frage.

§ 10 Genehmigungen

Zur Wirksamkeit dieses Vertrags sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

§ 11 Vollmacht

Sämtliche Vertragsbeteiligten bevollmächtigen die Notarin, ihren Vertreter oder Amtsnachfolger sowie die Notarangestellten

1. Matthias Remlinger
2. Olga Savcuk
3. Stefanie Steinle
4. Ilona Tiedeken

- je einzeln berechtigt -, für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Abgabe und Entgegennahme aller zur Durchführung dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen materiell- und verfahrensrechtlicher Natur samt Auflassung, auch zu Ergänzungen und Änderungen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers und ist nach außen unbeschränkt erteilt. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit möglich.

§ 12 Wiederkaufsrecht

1. Der Verkauf erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Bebauung durch den Erwerber.

Daher behält sich der Veräußerer das Wiederkaufsrecht am Vertragsgegenstand für den Fall vor, dass

- a) der Erwerber auf dem Vertragsgegenstand nicht innerhalb von zwei Jahren gerechnet von heute an ein Wohnhaus entsprechend den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mindestens im Rohbau (mit Dach und Fenstern) erstellt oder
 - b) das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens (Schlussabnahme durch die Baurechtsbehörde) ohne Zustimmung des Veräußerers ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich hierzu verpflichtet.
2. Die Erklärung zur Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf der Schriftform. Das Recht zum Wiederkauf ist erloschen und kann daher nicht mehr ausgeübt werden, sobald die Voraussetzungen für das Wiederkaufsrecht nicht mehr bestehen, auch wenn die in Buchstabe a) genannte Frist überschritten worden sein sollte.
 3. Als Wiederkaufspreis hat der Veräußerer den heute vereinbarten Kaufpreis einschließlich entrichteter Erschließungsbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen sowie die Vermessungs- und Vermarktungskosten gleichzeitig mit Erklärung der Rückauflassung zu zahlen. Weiter ist dem Erwerber gleichzeitig der gemeine Wert einer etwa bis dahin auf dem Vertragsgegenstand gemachten Bauausführung zu erstatten. Der Verkehrswert dieser Bauausführung ist für beide Teile verbindlich durch den zuständigen Gutachterausschuss nach dem BauGB zu schätzen. Nicht zu erstatten sind bei noch nicht begonnener Bauausführung die Kosten für das Baugesuch und die Architektenleistungen.
 4. Die Kosten der Rückübertragung des Vertragsgegenstandes und die damit etwa zusammenhängenden Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen, soweit nicht für den Veräußerer Gebührenbefreiung/Gebührenermäßigung oder Steuerbefreiung besteht.
 5. Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Erwerber zugunsten des Veräußerers die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgegenstand im Grundbuch. Der Veräußerer beantragt die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch.

***Die Gemeinde Allmendingen tritt mit der Vormerkung im Rang zurück hinter eine heute neu zu bestellende Grundschuld der *** in Höhe von *** EUR nebst ** % Jahreszinsen von heute an; sie bewilligt und beantragt die Eintragung mit diesem Rang.

6. Sofern zu § 12 Ziffer 1a) das Bauvorhaben vom Erwerber nicht innerhalb von 2 Jahren ab heute mindestens im Rohbau zur Fertigstellung gelangt ist, kann die Gemeinde Allmendingen Zinsen in Höhe von 0,5 % p.a. vom Kaufpreis für entgangene Grundsteuer verlangen.

7. ***Sollte zum Zeitpunkt des Erwerbs auf dem Baugrundstück noch eine Bepflanzung vorhanden sein, so geht das Eigentum auf den Erwerber über.

§ 13 Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass die Gebühren nicht nur aus dem Kaufpreis berechnet werden, sondern für das in § 12 dieser Urkunde vereinbarte Wiederkaufsrecht ein Zuschlag vorzunehmen ist.

§ 14 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 am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben.

§ 15 Hinweise

Die Vertragsschließenden wurden von der Notarin auf folgendes hingewiesen:

1. Auf die Risiken von Vorleistungen beim gegenseitigen Vertrag und die bestehenden Sicherungsmöglichkeiten insbesondere die Bedeutung einer Eigentumsvormerkung.
2. Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen. Deshalb müssen alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet werden.
3. Der Eigentumserwerb tritt erst mit erfolgter Eintragung im Grundbuch ein. Hierzu muss die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegen.
4. Die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass die Notarin für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt. Es wurde ihr kein Auftrag zur Belehrung über die steuerlichen Auswirkungen erteilt.
5. Der Erwerber wurde ferner von der Notarin darauf hingewiesen, dass unabhängig von der erfolgten Beurkundung des Kaufvertrages und/oder einer zur Finanzierung des Kaufpreises dienenden Grundschuld eine Eintragung der Grund-

schuld erst nach Eigentumsänderung möglich ist, da nach der Gemeindeordnung (§§ 88 Abs. 1, 117 Abs. 2 GemO BW) ein Verbot der Bestellung von Sicherheiten zugunsten Dritter besteht.

Die Eigentumsänderung ist wiederum erst dann möglich, wenn aufgrund der Bestätigung der Kaufpreiszahlung durch den Veräußerer die ausstehende Bewilligung zur Auflassung durch die Notarin abgegeben wurde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes zum Vollzug vorliegen.

6. Dem Erwerber ist ferner bekannt, dass der Vertragsgegenstand in einer ländlich strukturierten Gemeinde liegt und er daher mit gewissen Beeinträchtigungen rechnen muss, die von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken, insbesondere Geräusch- und/oder Geruchsemissionen ausgehen.

§ 16 Sonstiges

Soweit im Bebauungsplan Leitungsrechte eingetragen sind, verpflichtet sich der Erwerber, zu deren Absicherung auf jederzeit zulässiges Verlangen des Veräußerers die entsprechenden Dienstbarkeiten zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Soweit auf dem Vertragsgegenstand Straßenlaternen erstellt werden, verpflichtet sich der Erwerber diese auf Dauer zu dulden und diese Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 17 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

beglaubigte Abschrift:

- Veräußerer
- Erwerber (2 x)
- Finanzamt Ehingen, Grunderwerbsteuerstelle
- Stadt Ehingen, Gutachterausschuss

Ausfertigung/Scankopie:

- Amtsgericht Ulm, Grundbuchamt
- Veräußerer

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, der Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, alles daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: