

Urkundenrolle

Notarin Nina Hosch

Kirchplatz 9 ♦ 89537 Giengen an der Brenz

Tel.: 004973229623-10 od. -20 ♦ Fax: 004973229623-30



Verhandelt am – - in den Amtsräumen des Notariats.

Vor mir,

Notarin

Nina Hosch

mit dem Amtssitz in Giengen an der Brenz

erscheinen heute in meiner Notarkanzlei:

1. #Veräußerer
dienstansässig Lange Straße 58, 89542 Herbrechtingen

- der Notarin von Person her bekannt -

nachstehend handelnd aufgrund Vollmacht des Bürgermeisters, welche heute im Original vorgelegt und in beglaubigter Abschrift beigefügt wird, für die

Stadt Herbrechtingen
(Postanschrift: Lange Straße 58, 89542 Herbrechtingen)

2. #Erwerber

Die Notarin hat die Erschienenen über die Definitionen der §§ 13, 14 BGB und die zwingenden Bestimmungen bei einem Verbrauchsgüterkauf nach § 474 BGB belehrt sowie auf die Bestimmungen bei einem Verbrauchervertrag, insbesondere nach § 310 Abs. 3 BGB und dem BeurkG hingewiesen. Nach Befragung der Beteiligten erklären

die Beteiligten, dass die Stadt Herbrechtingen in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit handelt und die Erwerber als Verbraucher.

Hierzu bestätigen die Beteiligten, dass ihnen mindestens vierzehn - 14 - Tage vor dem heutigen Beurkundungstermin ein vom Notarbüro in Schriftform übersandter Entwurf der gegenständlichen Urkunde zur Überprüfung vorgelegen hat.

Nach Hinweis auf die Vorschriften des Geldwäschegesetzes erklären die Vertragschließenden ferner, ausschließlich für eigene und nicht für fremde Rechnung zu handeln.

#Der Erschienene/Die Erschienenen zu 2) #und 3) erklären, dass sie im deutschen gesetzlichen Güterstand verheiratet seien/ledig seien.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

K a u f v e r t r a g :

§ 1 Objektbeschreibung

Vertragsgegenstand:

Im Grundbuch ist die

Stadt Herbrechtingen

als Alleineigentümer des nachstehend beschriebenen Grundeigentums eingetragen

Grundbuch des Amtsgerichts Schwäbisch Gmünd für **Bolheim**
Gemarkung Bolheim **Blatt** _____ **BV Nr.** _____

Flst. _____
Gebäude- und Freifläche _____ m²

Belastungen:

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

Grundbucheinsicht:

Die Notarin hat das Grundbuch heute online eingesehen. Unter Hinweis auf § 21 Beurkundungsgesetz soll es hierbei sein Bewenden haben.

§ 2 Verkauf

Die **Stadt Herbrechtingen**

- nachstehend auch „der Veräußerer“ genannt -

v e r k a u f t

an #

- zu Alleineigentum / je zur Hälfte -
- nachstehend auch „der Erwerber“ genannt -

das in § 1 dieser Urkunde näher bezeichnete Grundeigentum.

Mitveräußert sind auch die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Bestandteile sowie das gesetzliche Zubehör. Eine Einzelverzeichnung des Zubehörs wird nicht gewünscht; über dessen Umfang und Eigentumsübergang mit Kaufpreiszahlung besteht Einigkeit.

§ 3 Auflassung, Eigentumsvormerkung

Über den Eigentumsübergang sind die Beteiligten einig.

Die verfahrensrechtliche Eintragungsbewilligung ist in dieser Einigung nicht enthalten.

Vorbehaltlich der ohnehin bestehenden Möglichkeit des Veräußerers, die verfahrensrechtliche Eintragungsbewilligung zu erklären, wird die Notarin bzw. deren Vertreter oder Nachfolger im Amt ermächtigt, durch notarielle Eigenurkunde die Eintragungsbewilligung abzugeben und die Löschung der Eigentumsvormerkung mit Vollzug der Auflassung zu bewilligen.

Lediglich im Innenverhältnis wird bestimmt, dass die beurkundende Notarin hierzu nur ermächtigt ist, sofern ihr vom Veräußerer mitgeteilt worden ist, dass der Kaufpreis bargeldlos bezahlt wurde. Diese Mitteilung muss urschriftlich oder durch Fax, nicht durch E-Mail, erfolgen und die nicht faksimilierte Unterschrift des Veräußerers enthalten. Des Weiteren ist der Notarin zur Erfüllung deren Überwachungspflicht ein Gutschriftennachweis über den bargeldlosen Geldfluss zu deren Handakten einzureichen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch (zum angegebenen Erwerbsverhältnis). Der Erwerber **beantragt** die Eintragung dieser Vormerkung.

Der Erwerber bewilligt bereits heute die Löschung der vorgenannten Vormerkung. Die Parteien weisen die Notarin einseitig unwiderruflich an und bevollmächtigen diese im Außenverhältnis unbeschränkt, den Löschantrag zu stellen, a) Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung auf den Erwerber, soweit nachrangig keine Eintragungen erfolgt sind, denen der Erwerber nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder b) wenn der Veräußerer der Notarin schriftlich mitgeteilt hat, dass der vorgemerkte Anspruch durch Rücktritt erloschen ist oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mehr besteht und der Erwerber nicht innerhalb einer Frist von fünf Wochen nach Absendung einer Aufforderung durch die Notarin an die zuletzt mitgeteilte Anschrift des Erwerbers nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis gezahlt wurde oder ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Die Notarin wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der nunmehrigen Vormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt einzureichen. Auf die mit der Eintragung der Eigentumsvormerkung verbundene Vorleistung ist der Veräußerer hingewiesen worden.

Den Vertragschließenden ist bekannt, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn auch die Eintragungsbewilligung zur Eigentumsumschreibung erklärt ist und alle erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen.

§ 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 250,00 Euro pro Quadratmeter, somit entfallen auf den Grund und Boden mit _____ m² insgesamt:

€ ##.###,00
(Euro #).

In diesem Betrag ist enthalten

- a) der Abwasserbeitrag in Höhe von _____ Euro,
- b) der Erschließungsbeitrag in Höhe von _____ Euro,

Für die Vorverlegung des Abwasserkanals einschließlich des Kontrollschachtes, jeweils bis ca. 1 m ins Grundstück wird eine einmalige **Kostenpauschale von 4.500,00 Euro** erhoben.

Für die Vermessung des Grundstücks wird ein **Kostenersatz in Höhe von _____ Euro** erhoben.

Die Kostenpauschale sowie der Kostenersatz sind zusammen mit dem Kaufpreis zu bezahlen.

Es ist somit ein Gesamtbetrag von insgesamt _____ **Euro** (i. W. _____ Euro) zu entrichten.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Vorübergehende Versorgungsanschlüsse für die Dauer der Bauzeit
- Gebäudeaufnahme durch das Landratsamt Heidenheim
- Anschlüsse für Telekommunikation und Breitbandkabel
- Grunderwerbsteuer sowie die Notargebühren.
- die Vermessungskosten des Gebäudes.

§ 5 Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung zur Zahlung fällig.

Der Kaufpreis ist zum Fälligkeitszeitpunkt auf eines der folgenden Konten der Stadt Herbrechtingen zu entrichten:

Volksbank Brenztal eG

IBAN: DE40 6006 9527 0070 2830 01

Kreissparkasse Heidenheim

IBAN: DE43 6325 0030 0000 8801 41

Heidenheimer Volksbank eG

IBAN: DE76 6329 0110 0011 2580 04

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge mit 5 %-Punkten 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.

Mehrere Erwerber haften für die Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen als Gesamtschuldner.

Die Stadt Herbrechtingen weist den Erwerber darauf hin, dass der Vertrag gem. § 14 b Abs. 2 Satz 5 USTG mindestens zwei Jahre aufzubewahren ist, falls der Vertrag gleichzeitig als Rechnung gilt.

§ 6 Übergabe, Steuern, Abgaben und Gefahrübergang

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Der Erwerber verpflichtet sich jedoch, mit Bauarbeiten erst nach Erteilung der etwa notwendigen Baufreigabe zu beginnen.

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.

Die Steuern und sonstigen regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben übernimmt der Erwerber ab 01.01. des Folgejahres.

Alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz und den örtlichen Satzungen einschließlich solcher privater Versorgungsträger, die bereits erhoben sind, sind allein vom Veräußerer zu tragen. Im Übrigen hat solche Beiträge der Erwerber zu entrichten; dies gilt insbesondere auch für alle Hausanschlusskosten. Der Veräußerer versichert, dass bezüglich der vorgenannten Abgaben alle Zahlungen geleistet sind und keine Rückstände bestehen. Auf §§ 134 BauGB und 21 KAG wurde hingewiesen.

Versicherungsverhältnisse bestehen nach Angaben des Veräußerers nicht.

§ 7 Rechtsmängel, Beschaffenheit, Sachmängel

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

Die Vertragsschließenden wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen. Der Veräußerer erklärt, dass ihm über das Bestehen derartiger Belastungen nichts bekannt ist.

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 Grundstücks, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks 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 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.

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.

Soweit dem Grundstückseigentümer Sanierungsmaßnahmen oder sonstige Auflagen im Rahmen der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung für Verunreinigungen, Öl, chemischen Stoffen, Ablagerungen, Verfüllungen, Aufhaldungen oder sonstigen Altlasten im Vertragsgegenstand auferlegt werden, hat diese der Veräußerer zu tragen. Dies gilt jedoch nur für solche Altlasten, die im Zeitpunkt der Besitzübergabe bereits vorhanden waren. Der Veräußerer erklärt, dass ihm von Vorhandensein von Altlasten nichts bekannt ist.

Sollten sich im Kaufgegenstand historische Funde befinden, so hat der Käufer dies nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich bei der Stadt Herbrechtingen – Untere Denkmalschutzbehörde – anzuzeigen. Zuwiderhandlungen gegen diese Anzeigepflicht werden als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern belegt.

§ 8 Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht

Die Erwerbenden verpflichten sich auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von drei Jahren ab Übergabe des Grundstücks ein nach dem Bebauungsplan zulässiges Wohngebäude bezugsfertig zu erstellen.

Die Erwerbenden verpflichten sich gegenüber der Stadt Herbrechtingen auch

- a) das von ihm/Ihnen auf dem Vertragsgrundstück zu erstellende Wohngebäude unverzüglich nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab diesem Zeitpunkt gerechnet auf die Dauer von 5 Jahren ununterbrochen selbst zu bewohnen. Enthält das Wohngebäude mehrere Wohnungen, so bezieht sich diese Pflicht auf die Hauptwohnung
- b) den Vertragsgegenstand innerhalb einer Frist von 5 Jahren gerechnet (ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes) nicht zu veräußern. Dasselbe gilt für die Bestellung eines Erbbaurechts oder die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dessen Veräußerung

Sollte eine der vorstehend in Ziffer a und b genannten Verpflichtungen nicht eingehalten werden, sind die Erwerbenden zur Nachzahlung eines Aufpreises auf den heute vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 50,00 €/m² des Vertragsgegenstandes verpflichtet.

Die Stadt behält sich ein Wiederkaufsrecht vor, wenn die Erwerbenden

- a) die Bauverpflichtung nicht erfüllen
 - b) ihre Bauabsicht aufgegeben haben
 - c) der Bauplatz vor Erfüllung der Bauverpflichtung ganz oder teilweise an einen Dritten veräußert oder hieran für einen Dritten ein Erbbaurecht oder Wohnungseigentum begründet wird
1. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn lediglich eine der vorbezeichneten Voraussetzungen eingetreten ist. Bei mehreren Erwerbern kann das Wiederkaufsrecht gegenüber allen durchgesetzt werden, wenn eine der Voraussetzungen auch nur in der Person eines Erwerbers gegeben ist.
 2. Die Erklärung der Ausübung des Wiederkaufsrechtes bedarf der Schriftform. Sie muss binnen sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme der Wiederkaufsgründe gemäß Ziffer 1 gegenüber dem Erwerber erfolgen.
 3. Wiederkaufspreis ist der heutige in § 4 vereinbarte Kaufpreis ohne Verzinsung, ohne die mit dem Grunderwerb verbundenen Nebenkosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbsteuer u. dgl.) und ohne die für die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme aufgelaufenen Aufwendungen jeder Art. Im Falle des Wiederkaufs sind vom Wiederkaufsberechtigten dem Wiederverkäufer nur Aufwendungen für bauliche Anlagen zu ersetzen; dieser Wert ist vom Gutachterausschuss der Stadt Herbrechtingen festzusetzen. Der Wiederkaufspreis ist binnen eines Monats nach Zugang der Ausübungserklärung Zug um Zug gegen
 - a) Vorlage aller zur Löschung der im Auftrag des Erwerbers gebuchten Rechte nach Abt. II und III des Grundbuchs notwendigen, den Erfordernissen der Grundbuchordnung entsprechenden Urkunden,
 - b) und gegen Erklärung der Rückübertragung auf den Veräußerer oder dem von diesem benannten Drittenzur Zahlung fällig.
 4. Sämtliche Kosten und Steuern, die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehen, gehen zulasten des heutigen Erwerbers.
 5. Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes 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 ist jederzeit zur Antragstellung berechtigt. Im Falle der Eintragung dieser Vormerkung ist der Veräußerer verpflichtet, Grundpfandrechten, die nachweislich der Finanzierung des Kaufpreises oder der Baukosten dienen, den Vorrang einzuräumen.

Die Erwerbenden verpflichten sich außerdem zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 50,00 €/m² des Vertragsgegenstandes an die Stadt Herbrechtingen für den Fall, dass seine Angaben in den Bewerbungsunterlagen um einen Bauplatz gegenüber der Stadt Herbrechtingen unrichtig waren.

§ 9 Vermietung, Verpachtung

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

§ 10 Genehmigungen

Zur Wirksamkeit und Vollziehbarkeit dieses Vertrages sind keine Genehmigungen oder Zustimmungen erforderlich.

§ 11 Vollmacht

Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen _____ bei der Stadt Herbrechtingen, sowie den Notarmitarbeiterinnen des Notarbüros Nina Hosch, Kirchplatz 9, 89537 Giengen an der Brenz, - je einzeln berechtigt -, die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei der Feststellung des Vertragsgegenstandes, bei der Erklärung der Auflassung 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 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 Auflassung nur beim Grundbuchamt eingereicht 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 beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt in beglaubigter oder beurkundeter Form Gebrauch gemacht werden.

§ 12 Kosten und Steuern

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

Soweit der Veräußerer verpflichtet ist, Belastungen im Grundbuch zur Löschung zu bringen, trägt er alle mit der Löschung entstehenden Kosten.

Auf die Möglichkeit des Entstehens eines betrieblichen oder privaten Veräußerungsgewinns und dessen mögliche steuerliche Folgen sowie die gesetzliche Haftung aller Beteiligten für Beurkundungs- und Eintragungsgebühren und für die Grunderwerbsteuer wurde hingewiesen.

§ 13 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.

§ 14 Hinweise, Sonstiges

Die Vertragsschließenden wurden noch auf folgendes hingewiesen:

- Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen. Deshalb müssen insbesondere alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet werden.
- Die Voraussetzungen der Eigentumsänderung durch Eintragung im Grundbuch, nämlich Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer;
- Auf 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.

§ 15 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

1	elektr. begl. Abschrift an	Amtsgericht Schwäbisch Gmünd - Grundbuchamt -
1	begl. Abschrift an	Veräußerer
1	Scan-Kopie an	Veräußerer
1	begl. Abschrift an	Erwerber
1	begl. Abschrift an	Gutachterausschuss
1	begl. Abschrift an	Finanzamt Heidenheim - Grunderwerbsteuerstelle -
1	begl. Abschrift an	Finanzierungsgläubiger

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