Urkundenverzeichnis-Nr. UVZ-Nr.
AZ

Referat - Name

Straße Hausnummer ◆ Postleitzahl Ort

Ort

Beurkundet am Errichtungsdatum

Errichtungsdatum in Worten

Vor mir,

Referat - Name

mit dem Amtssitz in Ort

sind heute in meinen Amtsräumen in Ort, Straße Hausnummer, anwesend:

1. Frau Name, Amtsbezeichnung in 88299 Leutkirch im Allgäu, persönlich bekannt, handelnd nach ihrer Erklärung nachstehend nicht in eigenem Namen und nicht auf eigene Rechnung, sondern als Bevollmächtigte der **Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu** aufgrund Vollmacht vom Datum, welche in Urschrift heute vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt werden soll,

2. Name, Geburtsdatum, Adresse Käufer 1,

3. Name, Geburtsdatum, Adresse Käufer 2.

Die Anwesenden Ziffern 2. und 3. erklären, sie handeln ausschließlich auf eigene Rechnung. #Sie sind miteinander verheiratet und leben im #gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft und haben keine abweichenden ehevertraglichen Vereinbarungen getroffen.

Alle Beteiligten bestätigen, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinanderzusetzen. Dem Käufer wurde vom Notar mehr als zwei Wochen vor der Beurkundung ein Vertragsentwurf übermittelt.

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH

Die Anwesenden erklären zur notariellen Beurkundung:

Wir schließen folgenden

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

§ 1

Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
(nachstehend „der Verkäufer" genannt)

verkauft an

Käufer
- Erwerbsverhältnis -
(nachstehend unabhängig von Anzahl und Geschlecht „der Käufer" genannt)

das im Grundbuch von Diepoldshofen, Blatt XXX BV XXX eingetragene Grundstück der Gemarkung Diepoldshofen

Flst. XXX	Lagebezeichnung Gebäude- und Freifläche	XXX m²

- nachstehend auch „das Kaufobjekt" oder „das Kaufgrundstück“ genannt -.

§ 2

Für diesen Kaufvertrag gelten die folgenden weiteren

B e s t i m m u n g e n :

1. Kaufpreis:

   a) Der Kaufpreis beträgt 180,00 €/m², somit für XXX m² **XXXXXX €**
   (in Worten: XXX Euro).

   Dieser Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Abschluss dieses Vertrags zahlungsfällig und auf das Konto der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu bei der Kreissparkasse Ravensburg in Ravensburg

   IBAN DE70 6505 0110 0017 4001 36,

   zu überweisen. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen. Für die Dauer eines Zahlungsverzugs sind Kaufpreisrückstände mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen. Weitergehende Verzugsrechte des Verkäufers bleiben unberührt.

   b) Im Kaufpreis enthalten sind der Wasserversorgungsbeitrag mit 2,608125 €/m² sowie der Abwasserbeitrag mit 4,725 €/m². Diese Beiträge sind bereits entstanden.

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH

Außerdem enthalten im o.g. Kaufpreis ist der Erschließungsbeitrag für die Abrechnungseinheit der im Baugebiet „Diepoldshofen Wittum II“ liegenden Erschließungsanlagen nach dem derzeitigen Planungsstand, Ersterschließung (§ 436 Abs. 1 BGB). Der Beitrag ist noch nicht entstanden, er wird wie folgt abgelöst:

Die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde lässt die vorzeitige Ablösung des Erschließungsbeitrages zu, wobei sich der Ablösungsbetrag nach den voraussichtlichen Erschließungskosten richtet. Diese wurden von der Gemeinde mit voraussichtlich XXX € ermittelt.

Die Gemeinde und der Käufer sind sich einig, dass der Erschließungsbeitrag für das Kaufgrundstück im vereinbarten Kaufpreis mit einem Betrag in Höhe von insgesamt XXX € enthalten ist und dementsprechend abgelöst wird. Die Ablösung erfolgt auf Grundlage von § 19 der Erschließungsbeitragssatzung i.V.m. § 26 Kommunalabgabengesetz (KAG). Der Ablösebetrag ist mit dem Kaufpreis fällig. Bei Verzug sind für diese Forderung auf Grund von § 3 KAG die dort genannten Vorschriften der Abgabenordnung anzuwenden.

Den Vertragsparteien sind die ablösetypischen Risiken bekannt, insbesondere wegen der Unsicherheiten über die Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwands. Mit den vorstehenden Ablösevereinbarungen sind Nachforderungen seitens der Gemeinde und Erstattungen an den Käufer als künftigen Grundstückseigentümer ausgeschlossen.

Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht abzurechnen.

c) Werden die vom Käufer nach diesem Vertrag an den Verkäufer zu entrichtenden Beträge nicht bis spätestens zwei Monate nach Fälligkeit bezahlt, steht dem Verkäufer ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu. Das Rücktrittsrecht erstreckt sich nur auf den schuldrechtlichen Teil dieses Vertrags. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts stehen dem Käufer keine Schadensersatzansprüche gegen den Verkäufer zu. Eventuell bis dahin vom Käufer aufgrund dieses Vertrages an den Verkäufer geleistete Zahlungen werden unverzinst zurückerstattet.

2. Haftung

a) <u>Sachmängelhaftung:</u>

Der Verkäufer übernimmt Gewähr dafür, dass das Kaufgrundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Diepoldshofen Wittum II“ bebaut werden darf. Im Übrigen wird die Haftung des Verkäufers für Fehler und Mängel jedweder Art des Grundstücks ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet also insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit. Der Verkäufer hat den Untergrund im Baugebiet geologisch untersuchen lassen. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass bei dem vom Käufer auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Wohnhaus besondere Vorrichtungen wegen Feuchtigkeit, drückendem Wasser, Hochwasser, Schwemmsand, lockerem Untergrund etc. im Kaufgrundstück erforderlich werden können. Solche

MUSTERKAUFVERTRAG DHH

Vorrichtungen, z. B. wasserdichte Wanne, hat der Käufer auf eigene Kosten zu schaffen.

Der Verkäufer versichert, dass ihm von verborgenen Sachmängeln und evtl. Altlasten nichts bekannt ist.

Von vorstehendem Ausschluss der Mängelrechte ausgenommen sind etwaige Rechte aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, und sonstige Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzungen des Verkäufers beruhen; einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Käufer hat sich von der Lage und dem Zuschnitt des Grundstücks Kenntnis verschafft.

b) Rechtsmängelhaftung:
Der Verkäufer haftet nur für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für die Freiheit des Kaufobjekts von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Der Verkäufer haftet nicht für evtl. altrechtliche Dienstbarkeiten oder für Beschränkungen des Kaufobjekts durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Gemeinde. Der Verkäufer versichert, dass ihm von altrechtlichen Dienstbarkeiten und Baulasten nichts bekannt ist. Er haftet auch nicht für die Freiheit des Kaufobjekts von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Kaufobjekts, z.B. durch Festsetzungen des Bebauungsplans.

c) In Abteilung II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen. Die nachstehend in § 3 genannten Lasten kommen noch zur Eintragung und werden zur weiteren Duldung übernommen.

3. Besitzübergabe
Die Besitzübergabe erfolgt mit Zahlung des Kaufpreises. Von der Besitzübergabe an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten des Kaufobjekts. Mit der Besitzübergabe gehen auch die Verkehrssicherungspflicht, die Gefahr des zufälligen Unterganges des Kaufobjekts und die seiner zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über. Der Käufer trägt die Grundsteuer ab dem 01.01. des auf den Abschluss dieses Kaufvertrags folgenden Jahres.

4. Kosten
Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

5. Vermessung
Die Kosten der Katastervermessung und der erstmaligen Abmarkung der Grenzpunkte sind im Kaufpreis enthalten. Die Abmarkung entlang den Erschließungsstraßen wird nur an abgehenden Grenzen durchgeführt, sie erfolgt nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Bei den Baumaßnahmen haben

MUSTER-KAUFVERTRAG DIH

der Käufer und die von ihm beauftragte Baufirma dafür Sorge zu tragen, dass diese Grenzpunkte sichtbar bleiben.

Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass Gebäudeaufnahmen für das Liegenschaftskataster (amtliches Kartenwerk), sowie zusätzliche Grenzfeststellungen vom neuen Eigentümer zu tragen sind.

6. Wiederkaufsrecht

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber,

a) auf dem Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren ab heute mit der Errichtung eines Wohnhauses (Doppelhaushälfte) im Rahmen des Bebauungsplans gem. vom Käufer zusammen mit dem Käufer des angrenzenden Flst. Nr. XXX vorgelegter gemeinsamer Planung (siehe Anlage) zu beginnen und dieses Wohnhaus innerhalb von zwei weiteren Jahren bezugsfertig zu erstellen - eine Abweichung von dieser Planung ist nur mit Zustimmung der Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu möglich - und

b) das Kaufgrundstück nicht unbebaut weiterzuveräußern.

Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, steht dem Verkäufer am Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht gem. den §§ 456 bis 462 BGB zu. Übt der Verkäufer (= Wiederkäufer) das Recht nicht innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Eintritt des Wiederkaufsfalles, aus, erlischt das Wiederkaufsrecht.
Der Wiederkaufspreis besteht aus dem Kaufpreis § 2 Ziffer 1. a). Hinzuzurechnen ist der noch vorhandene Wert der vom Käufer geschaffenen baulichen Verbesserungen sowie ein etwaiger Verwendungsersatz nach § 459 BGB.
Ein etwaiger darüber hinausgehender Anspruch des Wiederverkäufers (= heutiger Käufer) auf Ersatz der gezahlten Nebenkosten, der gezahlten Grundstückslasten und sonstiger Verwendungen oder auf Ersatz eines sonstigen Schadens wird ausgeschlossen. Jeglicher Finanzierungsaufwand und Bodenwertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Wird das Wiederkaufsrecht ausgeübt, hat der Wiederverkäufer (= heutiger Käufer) alle durch den Rückerwerb entstehenden Kosten und Steuern zu tragen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück nach § 2 Ziffer 6. und 8. a) b e w i l l i g t der Käufer die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Verkäufers im Grundbuch zu Lasten des Kaufgrundstücks. Es bleibt dem Verkäufer überlassen, die Eintragung der Vormerkung beim Grundbuchamt zu beantragen.

Der Verkäufer verpflichtet sich im Falle der Eintragung der Vormerkung im Grundbuch auf Verlangen des Käufers mit dieser Vormerkung im Range hinter neu einzutragende Grundpfandrechte zurückzutreten, die nachweislich der Finanzierung des geplanten Bauvorhabens dienen und die 90 % des Kaufpreises und des Herstellungswertes des geplanten Bauvorhabens des Käufers nicht übersteigen. Die Beseitigungspflicht des Käufers nach § 458 BGB bleibt auch bei Erklärung eines Rangrücktritts bestehen. Der Verkäufer kann die Abgabe dieses Rangrücktritts davon abhängig machen, dass für ihn als Berechtigten der

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH

Vormerkung bei diesen Grundpfandrechten eine Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB gleichzeitig mit dem Rangrücktritt einzutragen ist.

7. Eigennutzungsgebot

Der Erwerber verpflichtet sich, das zu erstellende Wohngebäude nach fristgemäßer Fertigstellung selbst mit Erstwohnsitz zu beziehen - bei mehreren Wohneinheiten zumindest eine dieser Wohneinheiten - und es während der Zeitdauer von 5 Jahren ununterbrochen zu bewohnen. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat der Erwerber eine Nachzahlung i.H.v. 20 % des Kaufpreises nach § 2 Ziffer 1. a) dieser Urkunde an den Veräußerer zu entrichten. Die Nachzahlung reduziert sich für jeden vollständigen Monat der Eigennutzung um 1/60. Die Nachzahlung ist fällig und zahlbar innerhalb einer Frist von einem Monat nach Mitteilung durch den Verkäufer.

Härtefälle (wie etwa Arbeitsplatzwechsel, wirtschaftliche Notlage, Scheidung, Krankheit, Tod), die der Erwerber nachzuweisen hat, sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Entscheidung, ob ein Härtefall vorliegt, obliegt dem Veräußerer. Er prüft den Fall unter Abwägung der vom Erwerber darzulegenden Umstände. Er kann hierzu auch andere Fälle vergleichbarer Art heranziehen.

Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu verzichtet in Kenntnis der damit verbundenen Risiken auf die dingliche Sicherstellung der vorstehenden Verpflichtung durch Eintragung einer Sicherungshypothek.

8. Wahrheitswidrige Angaben im Bewerbungsverfahren

Für den Fall von vorsätzlich falschen, unrichtigen oder unvollständigen Angaben oder Unterlagen im Bewerbungsverfahren für einen Bauplatz im Baugebiet „Diepoldshofen Wittum II“, die zur Zuteilung des Kaufgrundstücks geführt haben, obwohl der Käufer gemäß den Vergaberichtlinien des Verkäufers nicht zum Erwerb des Vertragsgegenstandes berechtigt gewesen wäre, und vom Käufer zu vertreten sind, gilt folgendes:

a) Dem Verkäufer steht am Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht gem. den §§ 456 bis 462 BGB zu. Übt der Verkäufer (= Wiederkäufer) das Recht nicht innerhalb von einem Jahr aus, gerechnet ab Kenntniserlangung der falschen Angaben oder Unterlagen, erlischt das Wiederkaufsrecht. Für die Ausübung des Wiederkaufs gelten die Bestimmungen des § 2 Ziffer 6. dieses Vertrags.

b) Statt der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes fordern. Falls im Bewerbungsverfahren verschwiegen wurde, dass der Käufer oder sein Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines Wohnbaugrundstücks, eines Wohnhauses oder einer Wohnung in für den Käufer und seinen Haushalt ausreichender Größe ist, kann sich die Vertragsstrafe auf 40 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes erhöhen. Die ausreichende Größe ist in den Vergaberichtlinien des Verkäufers, die Grundlage des Bewerbungsverfahrens um das heutige Kaufobjekt sind, definiert. Diese Vertragsstrafe fällt an mit Zugang der schriftlichen Mitteilung inklusive Zahlungsaufforderung des Verkäufers, wonach die vorgenannten Voraussetzungen für das Entstehen der

MUSTER-KAUFVERTRAG DIH

Vertragsstrafe vorliegen, und wird zur Zahlung fällig einen Monat nach Zugang dieser Zahlungsaufforderung des Verkäufers. Das Recht des Verkäufers auf Forderung einer Vertragsstrafe erlischt, wenn es nicht innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Kenntniserlangung der falschen Angaben oder Unterlagen, geltend gemacht wird.

c) Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben vorbehalten.

9. a) Der Käufer verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans „Diepoldshofen Wittum II“ anzuerkennen.

b) Auf die Bestimmung des § 126 BauGB (Duldungspflichten für Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper und der Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen) wurde hingewiesen.

c) Der Käufer verpflichtet sich, die öffentliche Erschließungsanlage bei Baumaßnahmen auf seinem Grundstück vor Beschädigungen zu schützen (z. B. durch Abdecken von Bordsteinkanten während der Baumaßnahmen). Entstehende Beschädigungen sind dem Verkäufer zu melden; dieser hat die Schäden auf Kosten des Käufers beseitigen zu lassen, soweit sie von ihm bzw. von für den Käufer tätig gewordenen Dritten verursacht wurden.

d) Der durch das Bauvorhaben bedingte Aushub bzw. Bauschutt ist auf dem Kaufgrundstück so zu lagern und zu entsorgen, wie es die gesetzlichen Bestimmungen verlangen. Die Nachbargrundstücke sind durch den Käufer vor Verunreinigungen und Verdichtung durch geeignete Maßnahmen und Auflagen im Rahmen der Bauausführung zu schützen. Die zeitlich befristete Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt und Bodenmassen außerhalb des Vertragsgrundstückes auf von im Eigentum des Verkäufers befindlichen Nachbargrundstücken ist nur im begründeten Ausnahmefall und nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verkäufers möglich. Diese Flächen sind nach Räumung wieder in den vorherigen Zustand zu versetzen.

e) Versiegelte Hofflächen sind auf dem Kaufgrundstück zu entwässern. Der Käufer hat durch geeignete Maßnahmen (Punkt- oder Linienentwässerung) sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück auf die öffentliche Straße gelangt.

f) Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen.

Ein oberes Ziel der Stadt Leutkirch ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Das gilt auch für Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotischen Gehölzen wie Thuja, Zypressen u.a.. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan (siehe örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Diepoldshofen Wittum II“, Ziffer 3.10).

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH

g) Der Abstand von Hecken (Schnittkante) bzw. Einfriedungen zur Grenze der Verkehrsflächen muss betragen:
- im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m
- im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

In diesem Bereich duldet der Käufer die Ablagerung von Schnee.

10. Mit dem Erwerb des Kaufgrundstücks verpflichtet sich der Käufer und zukünftige Bauherr zur Umsetzung der folgenden energetischen Maßnahmen:

I. Das Gebäude muss mindestens Effizienzhaus-Klasse 55 EE oder besser (gem. der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG)“ vom 17.12.2020) entsprechen

u n d

II. darüber hinaus muss der Erwerber mindestens eine weitere energetische Maßnahme aus folgender Liste umsetzen:
   a) Unterschreitung der maximal zulässigen Qualität der Hülle um mehr als 45 % oder Bau eines Passivhauses. Grundlage sind die Werte der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags gültigen Energie-Einsparverordnung *o d e r*
   b) Bau eines Holzhauses (Holz als zentraler Baustoff, Dämmung mit Isoliermaterial aus nachwachsenden Rohstoffen wie zum Beispiel Holzfasern, Hobelspäne, Holzwolle, Zellulose, Kokos, Kork, Hanf, Lehm, Wolle, Flachs, Gräser und Ähnlichem) *o d e r*
   c) Errichtung eines Hauses mit klimaneutralen Ziegeln, die aus nachhaltig verfügbaren Rohstoffen bestehen; die Ziegel dürfen keine umwelt- oder gesundheitsschädlichen Stoffe abgeben *o d e r*
   d) Einbau eines Stromspeichers (mind. 3 kWh) *o d e r*
   e) Einbau einer Thermischen Solaranlage (mind. 6 m² Kollektorfläche)

Die Maßnahme I. sowie II. a), b) oder c) wäre mit dem Hausbau umzusetzen, spätestens innerhalb der Baufrist siehe § 2 Ziffer 7. a), die Maßnahme II. c), d) oder e) spätestens innerhalb von sieben Jahren ab Abschluss dieses Kaufvertrags.

Die Stadt Leutkirch weist den Käufer darauf hin, dass die Umsetzung von energetischen Maßnahmen nach Punkt II. zusätzlich auf Nachweis nachträglich belohnt werden kann (Bonussystem).

Werden die geforderten Maßnahmen nicht fristgerecht durchgeführt und durch Vorlage von Belegen nachgewiesen, kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes fordern. Das Recht des Verkäufers auf Forderung einer Vertragsstrafe erlischt, wenn es nicht innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab Ablauf der Sieben-Jahres-Frist, geltend gemacht wird.

11. Durch die relativ dichte Bebauung (Straßenbefestigungs-Grenzbebauung) lassen sich aus Vermessungsdifferenzen geringfügige Überschreitungen der Grenze in

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH

beiden Richtungen trotz sorgfältiger Vermessung bei der Bauausführung nicht ausschließen. Es wird daher vereinbart:

a) Eine geringfügige Überbauung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücksfläche bis max. 1 % durch Straßenbau, Kanalisation, Wasserleitung oder Straßenbeleuchtung hat der Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden;

b) Sollten geringe Restflächen zwischen Grundstücksgrenze und neuem Straßen- und Gehwegrand verbleiben, sind diese Flächen vom angrenzenden Grundstückseigentümer (Käufer) unentgeltlich zu pflegen.

§ 3 Dienstbarkeiten

1. Betonsockel für Straßen- bzw. Gehweg-Abschlusssteine

   Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, auf dem heutigen Kaufgrundstück entlang der öffentlichen Wege und Straßen die Anböschung und die Einlegung eines ca. 15 cm breiten Betonfundamentes zur Sicherung des Gehwegs bzw. des Straßenabschlusssteines zu gestatten.

   Zur Sicherung dieses Rechts b e w i l l i g t der Käufer und b e a n t r a g t die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer b e s c h r ä n k t e n p e r s ö n l i c h e n D i e n s t b a r k e i t für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

2. Straßenbeleuchtungskörper und -leitungen

   Der Käufer gestattet der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Einlegung von Leitungen für die Straßenbeleuchtung sowie die Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern. Die Stadt hat das Recht, diese Leitungen sowie die Beleuchtungskörper dauernd dort zu belassen und das heutige Kaufgrundstück zum Zwecke der Vornahme von Reparaturarbeiten soweit notwendig unentgeltlich betreten zu können.

   Zur Sicherung dieses Rechts b e w i l l i g t der Käufer und b e a n t r a g t die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer b e s c h r ä n k t e n p e r s ö n l i c h e n D i e n s t b a r k e i t für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

3. Beheizung mit fossilen Brennstoffen

   Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer zur Einhaltung der nachfolgenden Beschränkung hinsichtlich der Nutzung von Energie zur Beheizung. Die Vertragsteile belasten das Kaufgrundstück zugunsten der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

   „Der jeweilige Eigentümer hat im Bereich der Vertragsfläche jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit fossilen Brennstoffen (z.B. Kohle, Erdgas, Erdöl) zu unterlassen. Dies gilt auch für die Befeuerung von Kachelöfen, Kaminen usw. mit derartigen Brennstoffen.“

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH

Zur Sicherung dieser Verpflichtung b e w i l l i g t der Käufer und b e a n t r a g t die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer b e s c h r ä n k t e n p e r s ö n l i c h e n D i e n s t b a r k e i t für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

4. Immissionen Landwirtschaft

   Die Vertragsteile belasten das Kaufgrundstück zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Diepoldshofen Flst. Nr. 74/1, 87, 92 und 93/1 je mit einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

   "Der jeweilige Eigentümer des heutigen Kaufgrundstücks hat die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der vorgenannten Grundstücke verursachten Geruchs- u. Geräuschbelästigungen entschädigungslos zu dulden, insbesondere Geräusche, die durch landwirtschaftliche Maschinen oder durch das Vieh (Weiden mit Glocken) verursacht werden, und Geruchsbelästigungen, die durch das Vieh oder durch die Düngung der berechtigten Grundstücke mit Gülle, Mist oder anderen Düngemitteln entstehen. Die Duldungspflicht endet mit der endgültigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den berechtigten Grundstücken."

   Zur Sicherung dieser Rechte b e w i l l i g t der Käufer und b e a n t r a g t die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung je einer G r u n d d i e n s t b a r k e i t zugunsten der vorgenannten Grundstücke und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

5. Die Dienstbarkeiten Ziffern 1. bis 4. erhalten unter sich gleichen Rang an nächst offener Rangstelle.

§ 4 Auflassung

1. Die Auflassung erfolgt sofort.

   Verkäufer und Käufer sind sich einig, dass das Eigentum am Kaufgrundstück auf den Käufer, bei mehreren zum genannten Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis, übergehen soll.

   Diese unbedingte Auflassung enthält jedoch ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung und keinen Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

   Die Eintragungsbewilligung und der Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch wird von der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu nach Bezahlung des vollständigen Kaufpreises gemäß § 2 Ziffer 1. a) dieser Urkunde erklärt.

   Der Käufer bevollmächtigt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und Frau Name, Amtsbezeichnung, je einzeln, den Eintragungsantrag auch in seinem Namen zu stellen.

MUSTER-KAUFVERTRAG DH

Vor vollständiger Kaufpreiszahlung und Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer an das Finanzamt ist der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums bzw. ein etwaiges Anwartschaftsrecht nicht abtretbar und nicht verpfändbar.

Die vorstehende Auflassung enthält ausdrücklich auch keine Ermächtigung zu Verfügungen des Käufers über das Kaufobjekt.

2. Die Vertragsteile erteilen für sich und ihre Erben der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu sowie Frau Name, Amtsbezeichnung, je einzeln, die von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die zum Vollzug dieses Vertrags erforderlich oder zweckdienlich sind.

§ 5 Salvatorische Klausel

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist dann eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Beteiligten zu vereinbaren.

§ 6 Vollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen den beurkundenden Notar und seinen Stellvertreter/ Amtsnachfolger, den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen, insbesondere Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, soweit ihnen dies zweckmäßig erscheint, sowie Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen sowie alle sonstigen Erklärungen entgegenzunehmen und mittels Eigenurkunde abzugeben, die in formeller und materieller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

§ 7 Belehrungen

Der Notar hat abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über; hierzu ist auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) notwendig. Dem Käufer ist bekannt, dass Grundpfandrechte, auch solche, die zur Finanzierung des heutigen Kaufpreises dienen, erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Grundbuch eingetragen werden können. Dem Erwerber wird empfohlen, dies mit seiner finanzierenden Bank vorab abzuklären.

- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.

MUSTER-KAUFVERTRAG DIH

- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen. Er übernimmt insoweit keine Haftung.

- Auf das Barzahlungsverbot gemäß § 16a Geldwäschegesetz und die entsprechende Nachweispflicht gegenüber dem Notar.

- Die Anteile der einzelnen erwerbenden Miteigentümer können auch unterschiedlich groß festgelegt werden; dies kann insbesondere dann angebracht sein, wenn die einzelnen Miteigentümer unterschiedliche Beiträge zur Kaufpreisfinanzierung oder zu künftigen Investitionen auf das Kaufobjekt erbringen.

§ 8 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:
Verkäufer: 1 beglaubigte Abschrift und 1 elektronische Abschrift
Käufer: 2 beglaubigte Abschriften
Amtsgericht - Grundbuchamt: 1 Abschrift (elektronisch)
Finanzamt Wangen - Grundstückswertstelle: 1 Abschrift
Gutachterausschuss: 1 Abschrift
#Finanzierungsgläubigerin des Käufers: 1 Abschrift

Vorstehende Niederschrift wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, die Anlage wurde ihnen zur Einsicht vorgelegt; die Niederschrift und die Anlage wurden genehmigt und die Niederschrift von den Anwesenden wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Anlage:
Vom Käufer und DHH-Nachbar vorgelegte gemeinsame Planung § 2 Ziffer 6. a)

MUSTER-KAUFVERTRAG DHH