

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

erscheinen heute in meinen Amtsräumen in Ort, Straße Hausnummer:

1. 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(r) der **Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu** aufgrund Vollmacht vom Datum, welche in Urschrift heute vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt werden soll, persönlich bekannt,
2. Name, Geburtsdatum, Adresse Käufer 1,
3. Name, Geburtsdatum, Adresse Käufer 2.

Die Anwesenden Ziffern 2. und 3. weisen sich durch Vorlage ihrer Personalausweise aus. Sie erklären, sie handeln ausschließlich auf eigene Rechnung.

Die Beteiligten bestätigten, dass sie mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung vom beurkundenden Notar einen Entwurf des heutigen Vertrages erhalten haben, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Anwesenden erklären zur notariellen Beurkundung:

Wir schließen folgenden

Kaufvertrag:

§ 1

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

verkauft an

Käufer

- Erwerbsverhältnis -

(nachstehend „der Käufer“ genannt)

das im Grundbuch von Leutkirch, Blatt XXX BV Nr. XXX eingetragene Grundstück der Gemarkung Leutkirch

Flst. XXX Lagebezeichnung XXX m²

Gebäude- und Freifläche

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

§ 2

Für diesen Kaufvertrag gelten die folgenden weiteren

Bestimmungen:

1. Kaufpreis:

- a) Der Kaufpreis beträgt 295,00 €/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 Kaufpreistrückstände mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen. Weitergehende Verzugsrechte des Verkäufers bleiben unberührt.

- b) Im Kaufpreis enthalten sind der Wasserversorgungsbeitrag mit XXX € sowie der Abwasserbeitrag mit XXX €. Diese Beiträge sind bereits entstanden.

Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 33 ff Kommunalabgabengesetz (KAG) wird nicht erhoben, da das heutige Kaufgrundstück in einem

Erschließungsvertragsgebiet liegt. Der diesem Gebiet zugrundeliegende Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Leutkirch und dem Erschließungsträger wurde am 04.11.2021 abgeschlossen. Auf Grund der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger ist die Entstehung eines Erschließungsbeitrags ausgeschlossen.

Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber separat zu tragen sind die Kosten der Hausanschlüsse auf dem Vertragsgegenstand, nämlich ab Grundstücksgrenze bzw. ab den Kontrollschächten bis zum zu erstellenden Gebäude, die Anschlussgebühren bei den Versorgungsunternehmen (z.B. EnBW, Telekom, Internetanbieter) sowie die Anschlusskosten an die Fernwärme (siehe § 4 dieses Vertrags), außerdem die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge für spätere Maßnahmen, die unabhängig von der jetzigen Ersterschließung zu einem späteren Zeitpunkt etwa noch durchgeführt werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge entstehen nicht, da der Erschließungsträger sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet hat, die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

- 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) Sachmängelhaftung:

Der Verkäufer übernimmt Gewähr dafür, dass das Kaufgrundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ströhlerweg“ 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 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.

3. 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.

4. 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.

5. Kosten:

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

6. Vermessung

Die Kosten der Katastervermessung sind im Kaufpreis enthalten. Eine Abmarkung ist nicht erfolgt. Sollte der Käufer diese wünschen, kann er sie selbst auf eigene Kosten beauftragen. Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass Gebäudeaufnahmen für das Liegenschaftskataster (amtliches Kartenwerk), sowie zusätzliche Grenzfeststellungen vom neuen Eigentümer zu tragen sind.

7. Wiederkaufsrecht

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber,

- a) auf dem Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren ab heute mit der Errichtung eines Wohnhauses im Rahmen des Bebauungsplans zu beginnen und dieses innerhalb von zwei weiteren Jahren bezugsfertig zu erstellen 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 Vormerkung bei diesen Grundpfandrechten eine Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB gleichzeitig mit dem Rangrücktritt einzutragen ist.

8. 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.

9. Wahrheitswidrige Angaben im Bewerbungsverfahren

Für den Fall von vorsätzlich falschen, unrichtigen oder unvollständigen Angaben oder Unterlagen im Bewerbungsverfahren für einen Bauplatz im Baugebiet „Ströhlerweg“, 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 7. 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 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.

Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben vorbehalten.

(Ziffer 10. wird nur für den Fall vereinbart, dass sich der Käufer im Bewerbungsverfahren zum Verkauf von ausreichend großem Wohneigentum verpflichtet hat.)

10. Verpflichtung Verkauf Wohneigentum

Der Erwerber verpflichtet sich hiermit, vorhandenes Wohn- oder Grundeigentum, vorhandene Erbbaurechte oder vorhandene eigentumsähnliche Rechte innerhalb einer Frist von drei Jahren ab heute an eine nicht zum Haushalt des Erwerbes gehörige Person zu veräußern. Maßgeblich für die fristgerechte Veräußerung ist der formwirksame Abschluss des Kausalgeschäfts.

Verstößt der Erwerber gegen diese Pflicht, hat er der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu für jeden Tag, der auf die in Ziffer 10. genannte Frist folgt, bis zum Tage des formwirksamen Abschlusses des Kausalgeschäfts i.S.d. Ziffer 10. eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,3 % des Kaufpreises in Bezug auf den Vertragsgegenstand, höchstens jedoch 40 % des Kaufpreises in Bezug auf den Vertragsgegenstand, zu bezahlen. Diese Vertragsstrafe fällt an mit Zugang der schriftlichen Mitteilung inklusive Zahlungsaufforderung des Verkäufers, wonach die vorgenannten Voraussetzungen für das Entstehen der 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 Ablauf der in Ziffer 10. enthaltene Frist, geltend gemacht wird.

Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben vorbehalten.

(Wenn Ziffer 10. entfällt, da sich der Käufer im Bewerbungsverfahren nicht zum Verkauf von ausreichend großem Wohneigentum verpflichtet hat, ändern sich die nachfolgenden Ziffern 11. (dann 10.) und 12. (dann 11.).)

11.a) Der Käufer verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ströhlerweg“ 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) Dem Käufer ist bekannt, dass im zu erstellenden Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“, Ziffer 1.16).
- f) 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.
- g) 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 „Ströhlerweg“, Ziffer 5.5 und 5.7).

- h) Der Abstand von Hecken (Schnittkante) bzw. Einfriedungen zur Grenze der öffentlichen 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.

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

Der Käufer verpflichtet sich, auf der heutigen Kaufläche keine Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung oder von Wärme zur Bereitung von Brauchwasser dienen, ausgenommen Einzelraum-Feuerungsanlagen (Schwedenöfen, Kachelöfen, Kachelkamine oder vergleichbare Feuerungsanlagen) sowie Gewinnung von Wärme aus Solarenergie. Er verpflichtet sich weiter, keine Wärme oder Wärmeenergie zum Zwecke der Raumheizung oder der Aufbereitung von Gebrauchswarmwasser außer der Wärmeenergieversorgung über die in § 4 genannte zentrale Heizanlage zu beziehen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtungen **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.

2. 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.

3. 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 bewilligt der Käufer und beantragt die die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

4. Die Dienstbarkeit § 3 Ziffer 1. ist an nächst offener Rangstelle im Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeiten Ziffern 2. und 3. erhalten danach unter sich gleichen Rang an nächst offener Rangstelle.

§ 4 Fernwärmeanschluss

Die Versorgung mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung des auf dem Kaufgrundstück noch zu errichtenden Wohngebäudes erfolgt über eine Heizzentrale, die an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen wird. Der heutige Käufer verpflichtet sich hiermit, sein Wohngebäude an dieses Fernwärmenetz anzuschließen und mit dem Betreiber der Fernwärmeversorgung einen Anschluss- und Wärmelieferungsvertrag abzuschließen. Der Wärmelieferungsvertrag ist diesem Vertrag als Urkundsanlage beigelegt. Auf den Wärmelieferungsvertrag samt Anlagen wird hiermit verwiesen, er ist Bestandteil dieses Vertrags. Zu Anlage 3 und Anlage 3a zum Wärmelieferungsvertrag wird auf die AVBFernwärmeV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20.06.1980, BGBl. I S. 742, zuletzt geändert durch Art. 1 Erste VO zur Änd. der VO über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 13.07.2022, BGBl. I S. 1134) sowie auf die FFVAV (Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte vom 28. September 2021 BGBl. I S. 4591, 4831) verwiesen. Diese wird damit ebenfalls Bestandteil dieses Vertrags. Die Verordnung wird dieser Urkunde zu Informationszwecken beigelegt.

Kosten:

- a) Der in der Anlage 1 § 2 Ziffer 1. des Wärmelieferungsvertrags genannte Baukostenzuschuss für die Herstellung des Grundstücksanschlusses an die Fernwärme beträgt 6.206,00 € brutto und wird von der Stadt Leutkirch erhoben, zahlungsfällig zusammen mit dem Kaufpreis gem. § 2 Ziffer 1. a) und im Falle des Verzugs mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen.
- b) Die Kosten für den Bau der Wärmeleitung von der Grundstücksgrenze ins Gebäude hat der Käufer den Stadtwerken Leutkirch nach Erbringen der Leistung auf Anforderung zu erstatten (Anlage 1 § 2 Ziffer 2. des Wärmelieferungsvertrags). Die Leistungen für den Tiefbau (Erdarbeiten) und Kernbohrungen sind bauseits auf Kosten des Wärmekunden (Käufers) zu erbringen.
- c) Der in der Anlage 1 § 2 Ziffer 3. und 4. des Wärmelieferungsvertrags genannte Anschlusskostenbeitrag für den Einbau einer Übergabestation beträgt 11.305,00 € brutto und wird von der Firma Kraftwärmeanlagen GmbH und Co.

Siebte Projekt-KG erhoben, zahlungsfällig nach Bereitstellung der Wärmelieferung.

Dem Käufer ist die städtische Satzung über die Fernwärmeversorgung, die einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht, bekannt.

§ 5 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 Name, Amtsbezeichnung, je einzeln, den Eintragungsantrag auch in seinem Namen zu stellen.

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 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.

§ 6 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.

§ 7 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.

§ 8 Belehrungen

Der Notar hat abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über; hierzu ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) notwendig.
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Grundpfandrechte können erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer eingetragen werden.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen. Er übernimmt insoweit keine Haftung.
- Auf das für Beurkundungen ab 01.04.2023 geltende Barzahlungsverbot gemäß § 16a Geldwäschegesetz und die entsprechende Nachweispflicht gegenüber dem Notar wurde hingewiesen.
- 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, sowie auf die gesetzlichen Regelungen für Bruchteilsgemeinschaften und mögliche Vereinbarungen, z.B. Benutzungsregelungen, Ausschluss der Teilungsversteigerung, gegenseitige Vorkaufsrechte wurde hingewiesen.

§ 9 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

Verkäufer: 1 beglaubigte Abschrift

Verkäufer: 1 elektronische Abschrift

Käufer: 2 beglaubigte Abschriften

Amtsgericht - Grundbuchamt: 1 Abschrift (elektronisch)

Finanzamt Wangen - Grundstückswertstelle: 1 Abschrift

Gutachterausschuss: 1 Abschrift

#Finanzierungsgläubigerin: 1 Abschrift

Vorstehende Niederschrift samt Anlage - ausgenommen Anlagen 3 und 3a zum Wärmelieferungsvertrag (AVBFernwärmeV, FFVFV) - wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, der Plan wurde den Anwesenden vorgelegt, sämtliches daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

MUSTER - KAUFVERTRAG (EFH)