

Die Vertragsparteien werden nachstehend (unabhängig von Personenanzahl und Geschlecht) wie folgt bezeichnet:

- Die Stadt Neuenstadt am Kocher als „der **Veräußerer**“.
- #[Vor- und Nachname/n] als „der **Erwerber**“.

Der Erwerber (Verbraucher) bestätigt, dass ihm mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung, nämlich per Post am #[Datum], der beabsichtigte Text dieses Kaufvertrags durch das Notariat zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunde und der geplanten Investition – auch durch Rücksprache mit dem Notariat – auseinanderzusetzen.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich gemäß den Erklärungen der Beteiligten was folgt:

§ 1 Vorbemerkung

1. Im Grundbuch ist der Veräußerer als Eigentümer des folgenden Grundeigentums eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Heilbronn für Stein Blatt # BV #

Gemarkung Stein

<i>Bauplatz Nr.</i>	<i>Flst.-Nr.</i>	<i>Beschrieb</i>	<i>Fläche in qm</i>
1	#	#[Straßenname] Wohnbaufläche	#
2	#		#
3	#		#
4	#		#
5	#		#
6	#		#
7	#		#
8	#		#
9	#		#
10	#		#
11	#		#

2. In Abteilung II und III des Grundbuchs bestehen keine Belastungen.

§ 2 Vertragsgegenstand

Der Veräußerer verkauft das in § 1 näher bezeichnete Grundeigentum („der Vertragsgegenstand“) mit allen damit zusammenhängenden Rechten an den Erwerber #- zum Alleineigentum -. #- je zur Hälfte -. #[sonstiges Erwerbsverhältnis].

§ 3 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt 300,-- €/qm, insgesamt also

Geschäftswert €

(in Worten: Geschäftswert in Worten Euro).

2. #Für jedes kindergeldberechtigte Kind des Erwerbers reduziert sich der Kaufpreis um 2,50 €/qm. Der Erwerber erhält für #ein Kind #[Anzahl] Kinder daher einen Kinderrabatt in Höhe von insgesamt

#,00 €.

3. #Der vom Erwerber noch zu zahlende Restkaufpreis beträgt daher

#,00 €.

4. Der #Kaufpreis #Restkaufpreis muss innerhalb von vier Wochen von heute an gerechnet auf folgendem Konto des Veräußerers gutgeschrieben sein:

IBAN: DE# [Bankverbindung der Stadt Neuenstadt am Kocher].

5. Der Erwerber (mehrere als Gesamtschuldner) unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Auf Antrag kann dem Veräußerer ohne weitere Nachweise ab Fälligkeit vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

6. Dem Erwerber ist bekannt, dass Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises oder der Baukosten zwar bereits beurkundet, jedoch erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen werden können (§ 88 GemO-BW). Eine etwa erforderliche Vorfinanzierung des Kaufpreises ist vom Erwerber daher in eigener Zuständigkeit sicherzustellen.

§ 4 Bauverpflichtung, Eigennutzungsverpflichtung und Wiederkaufsrecht

1. Der Erwerber verpflichtet sich:

- a) Den Vertragsgegenstand innerhalb von drei Jahren im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wannenstraße“ mit einem Wohnhaus zu bebauen.
- b) Den Vertragsgegenstand in unbebautem Zustand nicht zu veräußern.
- c) Das zu errichtende Wohnhaus unverzüglich nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und mindestens zwei Jahre ab Bezugsfertigkeit zu eigenen Wohnzwecken als melderechtlichen Erstwohnsitz zu nutzen.

2. Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt.
3. Bei der Eigennutzungsverpflichtung ist eine Mitnutzung durch den Ehegatten oder den eingetragenen Lebenspartner des Erwerbers zulässig. Bei mehreren Erwerbern ist die Nutzung durch einen Erwerber im Fall der Trennung im Sinne von § 1567 Abs. 1 BGB ausreichend.

Eine beschränkte Vermietung (z.B. Dachgeschoss, Einliegerwohnung o.ä.) ist zulässig. Werden mehr als 30 % der gesamten Wohnfläche vermietet, bedarf der Eigentümer der Zustimmung des Veräußerers. Dieser ist zur Zustimmung nur verpflichtet, wenn eine Eigennutzung aus unabweislichen Gründen unmöglich ist (z.B. bei Versetzung an einen entfernten Ort).

4. Erfüllt der Erwerber die Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot oder gegen die Eigennutzungsverpflichtung, ist der Veräußerer zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands berechtigt.
5. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist an keine Frist gebunden und daher so lange möglich, als der Wiederkaufsgrund nicht weggefallen ist.
6. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufs ist der Vertragsgegenstand an den Veräußerer oder an durch diesen benannte, übernahmewillige Dritte zu übertragen.
7. Als Wiederkaufspreis gilt der gemäß § 3 vom Erwerber gezahlte Kaufpreis. Etwaige bauliche Anlagen sind zum Zeitwert auszugleichen, der im Streitfall vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festzusetzen ist. Die Beträge sind nicht zu verzinsen.

Weitere Kosten und Steuern (insbesondere für den heutigen Erwerb sowie die Vorbereitung und Genehmigung des Bauvorhabens) werden nicht erstattet. Auch eine etwaige Erhöhung des Bodenrichtwerts bleibt unberücksichtigt.

8. Die im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung entstehenden Kosten und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen.
9. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts wird die Eintragung einer Eigentumsvormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgegenstand für den Veräußerer

bewilligt und beantragt

zusammen mit der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber.

10. Das Wiederkaufsrecht erlischt, wenn der Erwerber seine Bauverpflichtung sowie die Eigennutzungsverpflichtung erfüllt und dies in geeigneter Weise dem Veräußerer nachgewiesen hat. Die Eigentumsvormerkung ist dann auf Kosten des Veräußerers wieder zu löschen.
11. Der Veräußerer ist verpflichtet, Grundpfandrechten, die nachweislich ausschließlich der Finanzierung des Kaufpreises oder der Baukosten für das Bauvorhaben dienen, den Vorrang vor der Vormerkung einzuräumen.

§ 5 Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt aufschiebend bedingt mit vollständiger Kaufpreiszahlung, worüber Einigkeit besteht. Mit der Übergabe gehen Besitz, Nutzungen, Lasten, Haftung, Sachgefahr und Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

§ 6 Erschließung

1. Im Kaufpreis sind die Kosten der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Vertragsgegenstands gemäß Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans „Wannenstraße“ enthalten:
 - a) Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge sowie
 - b) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen.
2. Nicht im Kaufpreis enthalten (und damit zusätzlich vom Erwerber zu tragen) sind alle anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsgegenstands oder künftiger sonstiger Veränderungen der Erschließungsanlagen anfallenden:
 - a) Baukostenzuschüsse (insbesondere EnBW, Telekom und Deutsche Glasfaser),
 - b) Hausanschlusskosten (Wasser ab Grundstücksgrenze und Abwasser ab Hauskontrollschacht jeweils bis Übergabestelle im Haus) sowie
 - c) etwaige Nacherhebungen von Erschließungskosten.

§ 7 Sachmängel

1. Alle Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstands sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Umstände. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder sonstigen überraschenden Umstände arglistig verschwiegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsgegenstands einen Hinweis erwarten durfte.
2. Unberührt bleiben ferner Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB).
3. Der heutige Kaufvertrag beinhaltet die Form des Vertragsgegenstands nach Abschluss der Tiefbauarbeiten. Etwaige Geländemodellierungen hat der Erwerber zu übernehmen; dahingehende Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen.
4. Der Veräußerer hat den Erwerber auf insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- a) Der Veräußerer hat zur Vergabe der Bauplätze im Baugebiet Wannenstraße in Stein die Internetplattform

www.baupilot.com/neuenstadt

in Anspruch genommen. Auf dieser Internetplattform standen zu jedem Bauplatz

- (1) sowohl ein Exposé
- (2) als auch der maßgebliche Bebauungsplan „Wannenstraße“ nebst allen zugehörigen Dokumenten (insbesondere Begründung, Planteil, Textteil)

zum Download zur Verfügung. Der Bebauungsplan nebst allen zugehörigen Dokumenten steht auch unter dem Internetauftritt

www.neuenstadt.de

der Allgemeinheit zum Download zur Verfügung.

Alle digital zur Verfügung stehenden Dokumente konnten von Bauplatzbewerbern auch beim Veräußerer zu den regulären Rathausöffnungszeiten eingesehen, abgeholt oder angefordert werden.

Der Erwerber bestätigt, dass er im Vorfeld des Vertragsschlusses ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Inhalt aller vorgenannten Dokumente auseinanderzusetzen.

- b) Im gesamten Baugebiet findet seitens des Veräußerers keine Abmarkung (= Setzen von Grenzpunkten) statt. Gleichwohl sind die Grundstücksgrenzen im Zuge der Bebauung zu beachten. Eine spätere Abmarkung kann der Erwerber auf eigene Kosten bei der Vermessungsbehörde veranlassen.

5. Klargestellt wird, dass mit dem vom Veräußerer veröffentlichten Bauplatzexposé, den Hinweisen auf den maßgeblichen Bebauungsplan und allen sonstigen Äußerungen des Veräußerers (bzw. seiner Vertreter, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen) im Vorfeld des Vertrags weder eine Beschaffenheitsvereinbarung noch eine Garantie des Veräußerers im Hinblick auf den Zustand des Vertragsgegenstands (insbesondere dessen konkrete Eignung zur Bebauung) verbunden ist. Eine etwaige Baugrunduntersuchung ist Sache des Erwerbers.

§ 8 Rechtsmängel

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

§ 9 Eigentumsvormerkung

1. Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Veräußerer zugunsten des Erwerbers am Vertragsgegenstand eine Eigentumsvormerkung einzutragen. Der Erwerber stellt derzeit **keinen** Eintragungsantrag; auch der

Notar soll diesen erst auf schriftliche Weisung des Erwerbers oder seines Finanzierungsgläubigers stellen.

2. Der Erwerber bewilligt, diese Vormerkung – sofern eingetragen – bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

§ 10 Auflassung

1. Die Vertragsparteien sind sich über den Eigentumsübergang auf den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis **einig**.
2. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus den Notar. Der Veräußerer muss dem Erwerber das Eigentum Zug um Zug gegen Überweisung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar an, die Umschreibung des Eigentums gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem die Überweisung des Kaufpreises ohne etwaige Verzugszinsen vom Veräußerer oder einer beteiligten Bank originalschriftlich (per Brief, Fax oder Scan) bestätigt wurde.
3. Der Notar hat auf die Bestimmung des § 16a GwG hingewiesen:
 - a) Bargeldzahlungen sind beim Immobilienkauf verboten und erfüllen nicht die Kaufpreisschuld des Erwerbers.
 - b) Die unbare Kaufpreiszahlung durch Überweisung ist dem Notar nachzuweisen (z. B. durch Vorlage eines Kontoauszugs). Erst nach Vorliegen dieses Nachweises darf der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung stellen.

§ 11 Vollzugsauftrag und -vollmacht

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar:

1. Sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.
2. Die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (auch als Eigenurkunden) abzugeben.

§ 12 Kosten und Steuern

Die Notarkosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, die Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

§ 13 Belehrungen

Der Notar hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Hierzu ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) notwendig.

2. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
3. Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

§ 14 Verteiler

Von dieser Urkunde sollen erhalten:

Beglaubigte Abschriften:

- Die Vertragsparteien.
- Das Grundbuchamt (in elektronischer Form).
- Die Finanzierungsbank des Erwerbers (sofern eine Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung bestellt wird).

Einfache Abschriften:

- Das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle).
- Der Gutachterausschuss.