

**Vorbemerkung:**

Bei den zur Verfügung gestellten Muster-Kaufverträgen handelt es sich um allgemeine Muster-Verträge, welche an den jeweiligen Vertragsgegenstand anzupassen sind. Die Stadt Isny behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag.

# Kaufvertrag

## 1. Vorbemerkung

### a) Grundbesitz

Die Stadt Isny im Allgäu ist Eigentümerin des folgenden Grundvermögens:

Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Isny

Blatt xxxx BV x

Gemarkung Isny

Flst. Lagebezeichnung xxx

xxxx Gebäude- und Freifläche

xxx m<sup>2</sup>

Das Grundbuch weist hinsichtlich Belastungen in Abt. II folgende Eintragungen auf:

Blatt	Abt.	Lfd. Nr.	BV Nr.	Inhalt
xxxxx	II	1	x	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht mit Nebenrechten) für die Stadt Isny
xxxxx	II	2	x	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schneeablagerungsrecht) für die Stadt Isny
xxxxx	II	3	x	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen) für die Stadt Isny
xxxxx	II	4	x	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Stützbetonfundamenten) für die Stadt Isny
xxxxx	II	5	x	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung der Errichtung und des Betriebs eigener primärer Wärmeerzeugungsanlagen) für die Bio-Energie Isny GmbH & Co. KG, Isny

In Abt. III sind keine Belastungen eingetragen.

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch und die Grundakten vor Beurkundung nicht persönlich eingesehen. Bei Beurkundung liegt jedoch ein einfacher Grundbuchausdruck vom # vor. Unter Hinweis auf § 21 Beurkundungsgesetz soll es hierbei sein Bewenden haben.

b) Vorurkunde, Nahwärmeversorgung, Eintritt in Verpflichtungen

Es wird verwiesen auf die Urkunde des amtierenden Notars (=Vorurkunden)

1. vom 07.02.2020 – UR Nr. 201/2020 -, mit welcher die Nahwärmeversorgung der Bauplatzgrundstücke im Baugebiet „Mittelösch“ geregelt wurde. Weiterhin wurde mit dieser Vorurkunde die vorstehend bezeichneten Dienstbarkeiten begründet und auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen;
2. vom 06.04.2020 – UR Nr. 566/2020 -, mit welcher der Inhalt eines Musterwärmeliedervertrags mit der Bio-Energie Isny GmbH & Co. KG festgelegt wurde.

Die Urschriften dieser Vorurkunde liegen vor, sie wurde dem Käufer mit dem Entwurf des Kaufvertrages mehr als 14 Tage vor Beurkundung vom Notar ausgehändigt. Auf die Vorurkunde wird verwiesen, auf das erneute Vorlesen und Beifügen wird verzichtet.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass — wie auch in der Vorurkunde dargestellt — für jeden Käufer eines Baugrundstücks im Baugebiet „Mittelösch“ ein Anschluss an und die Nutzung der Nahwärmeversorgung, hier durch die Bio-Energie Isny GmbH & Co. KG erfolgen soll, und zwar auf die Dauer von zehn Jahren ab Abnahme des Wärmeversorgungsanschlusses; für diese Dauer **verpflichtet sich der Käufer** dem Verkäufer gegenüber zur Unterlassung der Errichtung einer eigenen primären Wärmeerzeugungs- und -versorgungsanlage zur Erzeugung von Wärme und Bereitstellung von Warmwasser.

Der Notar hat ferner darüber belehrt, dass die Nahwärmeversorgung unter Umständen insofern nicht mehr sichergestellt sein kann, wenn das Nahwärmeversorgungsunternehmen nicht mehr besteht oder den Betrieb einstellt.

Die Stadt Isny im Allgäu **gestattet** für diesen Fall dem Käufer die Versorgung des Baugrundstücks mit Wärme durch eine eigene Wärmeerzeugungs- und -versorgungsanlage. Die Stadt Isny im Allgäu selbst ist jedoch ausdrücklich nicht zur Lieferung von Wärme verpflichtet und haftet nicht für die Wärmelieferung.

Der Notar hat den Käufer daher **eingehend darüber belehrt**, dass er bei etwaigem Entfall der Nahwärmeversorgung durch die Bio-Energie Isny GmbH & Co. KG **auf eigene Kosten** eine Heizungsanlage beschaffen bzw. einrichten muss.

Der Verkäufer hat den Käufer rechtzeitig vor Beurkundung darauf hingewiesen, dass für den Anschluss an die Nahwärmeversorgung beim Käufer durch das Wärmeversorgungsunternehmen Anschlusskosten erhoben werden; wegen der Höhe und des Zeitpunktes der Erhebung dieser Anschlusskosten wurde rechtzeitig vor Beurkundung empfohlen, sich unmittelbar mit dem Wärmeversorgungsunternehmen ins Benehmen zu setzen.

Der Käufer tritt in alle sich aus der Bezugsurkunde ergebenden Rechte und Pflichten ein. Er diese Verpflichtungen auch einem Rechtsnachfolger mit derselben Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

## 2. Verkauf

Die Stadt Isny im Allgäu verkauft das in Nr. 1 dieser Urkunde näherbezeichnete Grundeigentum an

**Käufer 1 und Käufer 2**

- Anteil -.

Das Grundstück ist im mitbeurkundeten, zur Durchsicht vorgelegten und genehmigten Lageplan Anlage 1 schraffiert eingezeichnet. Auf Anlage 1 wird verwiesen, sie wird den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind alle Bestandteile und Rechte.

## 3. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt xxx,xx Euro / qm, also für xxx qm

x €

Zusätzlich zum Kaufpreis ist gem. Ziffer 4 dieser Urkunde für Hausanschlüsse gemäß der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) vom 17.12.1997, sowie der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung) vom 09.12.1996 der Stadt Isny im Allgäu ein Betrag in Höhe von (pauschal) :

**7.850,36€**

zu leisten.

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

x €

(i.W. x Euro)

und ist zur Zahlung an die Stadt fällig innerhalb von vier Wochen ab heute.

Der gesamte Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu entrichten durch unbare Euro-Überweisung auf das Konto der Stadt Isny bei der Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG:

**IBAN: DE27 6509 1040 0070 8480 09**  
**BIC GENODES1LEU.**

Eine andere Art der Zahlung (bar, Krypto, Edelmetall, Edelsteine) wirkt nicht schuldbefreiend.

Insoweit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen. Für den Verzug gelten die gesetzlichen Regelungen.

Der Käufer wurde darüber informiert, dass die Eintragung von Grundschulden zur Kaufpreis- und Baufinanzierung erst nach Eigentumsübergang möglich ist.

#### 4. Nutzung, Besitzübergabe und Hausanschlusskosten

Der Besitz wird mit Zahlung des Kaufpreises übergeben.

Mit der Übergabe gehen alle Nutzungen, alle Lasten und Steuern, die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für Hausanschlüsse sowie die Strom- und sonstigen Anschlusskosten (Gas, Kabel, Telekom etc.) nicht im Kaufpreis enthalten sind. Solche Kosten hat der Käufer zu tragen.

Hinsichtlich der Hausanschlusskosten (Kanal Schmutzwasser, Regenwasser sowie Wasserleitung) wird festgestellt, dass diese Leitungen von der Stadt Isny bzw. durch einen von dieser Beauftragten ca. 2 m ins Grundstück gelegt wurden und von der Stadt Isny bzw. durch einen von dieser Beauftragten 2 Hauskontrollschächte erstellt wurden. Den Verlauf der Leitungen sowie die Lage der Hauskontrollschächte hat die Stadt Isny nach billigem Ermessen sowie nach technischen Erfordernissen bestimmt.

#### 5. Rechts- und Sachmängel

Für Rechtsmängel gelten die gesetzlichen Regelungen. Die Belastungen nach Abt. II werden ausdrücklich übernommen. Das Eigentum wird lastenfrei nach Abt. III des Grundbuchs übertragen.

Der Vertragsgegenstand ist frei von Besitz- oder Nutzungsrechten Dritter zu übereignen. Solche Rechte bestehen nach Angabe nicht.

Die Vertragsfläche wird von der Beschaffenheit als Bauplatz verkauft; dem Käufer ist der geltende Bebauungsplan und das dadurch bestimmte Maß der zulässigen Bebauung bekannt. Die Stadt Isny haftet nicht für öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Eigentums, z. B. durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans und Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Weitere Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien bestehen nicht; dies gilt namentlich für die Grundstücksgröße sowie für die Eignung des Vertragsgegenstands zu Zwecken des Käufers.

Dem Käufer ist die Vertragsfläche nach eigener Besichtigung bekannt.

Alle Rechte und Ansprüche wegen etwaiger Sachmängel werden nach Besprechung ausgeschlossen; auf die Bedeutung dieses Ausschlusses wurde hingewiesen. Der Ausschluss gilt insgesamt nicht für Vorsatz und Arglist.

Bezüglich Schadenersatzansprüchen bleibt 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 Verkäufers beruhen unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Stadt Isny versichert, dass ihr keine sog. Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz im Grundstück bekannt sind. Ihr sind auch keine versteckten Mängel bekannt.

## 6. Erschließung

Die Vertragsfläche ist erschlossen. Die Ersterschließung umfasst

- die Frischwasserleitungen,
- die Abwasserleitung, und
- den Straßenanschluss,

jeweils bis in die angrenzende öffentliche Straße.

Die Weiterführung dieser Leitungen sowie der Stromkabel und der Telekomleitungen bis in das Kaufgrundstück und bis in das zu errichtende Gebäude ist jeweils Sache des Käufers. Er trägt auch die hierfür entstehenden Kosten.

Der Erschließungsbeitrag sowie der Abwasserbeitrag und der Wasserversorgungsbeitrag sind im Kaufpreis bereits enthalten. Diese Beiträge sind bereits zu Lasten der Stadt Isny entstanden und wurden nach ihrer Entstehung intern verrechnet.

Alle weiteren Kosten in Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung trägt der Käufer.

## 7. Auflassung

Die Auflassung erfolgt sofort: Wir sind einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand auf die Käufer übergehen soll.

Die Eintragungsbewilligung ist in dieser Auflassung ausdrücklich nicht enthalten. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen und ermächtigt, die Eintragungsbewilligung namens des Verkäufers zu erklären, wenn ihm die vollständige unbare Kaufpreiszahlung durch Kontoauszug oder Bankbestätigung nachgewiesen ist.

Der Verkäufer bewilligt, die Eintragung einer Eigentumsvormerkung am Vertragsgegenstand. Über die Schutzwirkung der Vormerkung wurde belehrt. Antragstellung bleibt dem Käufer überlassen.

Bereits heute bewilligt der Käufer die Löschung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch Zug-um-Zug gegen Eintragung der Eigentumsänderung und unter dem zulässigen Vorbehalt, dass ohne seine Mitwirkung oder Zustimmung keine die Vormerkung beeinträchtigenden Eintragungen erfolgt sind.

## 8. Nutzung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Isny,

1. auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergabe ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten,

2. vor dem Einreichen eines Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen; entsprechendes gilt im Kenntnisgabeverfahren,
3. dieses Wohnhaus auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst oder durch Ehepartner bzw. Kinder zu bewohnen,
4. das Kaufgrundstück innerhalb von zehn Jahren ab heute nicht zu veräußern und hieran auch kein Dauerwohnrecht bzw. Erbbaurecht für Dritte zu begründen; ausgenommen hiervon ist die Veräußerung oder Rechtsbegründung an Ehepartner bzw. Verwandte in gerader Linie, wenn ein solcher Erwerber in die nachstehende Zahlungspflicht eintritt.

Bei begründetem Ansuchen des Käufers besteht die Möglichkeit einer angemessenen Fristverlängerung (bei Nr. 1) oder Fristverkürzung (bei Nr. 3 und 4).

### 8.1 Folgen

Kommt der Käufer einer dieser Verpflichtungen aus Nr. 8 nicht nach, so hat die Stadt Isny Anspruch auf Zahlung eines

Ausgleichsbetrags von 40,00 € (i.W. vierzig Euro) je m<sup>2</sup>

der Grundstücksfläche. Dieser Betrag bleibt in dieser Höhe bis zum Ablauf der vorgenannten Frist unverändert bestehen. Eine Quotelung entsprechend der bei Entstehung eines Zahlungsanspruchs bereits verstrichenen Zeit ist ausdrücklich nicht vereinbart.

Der Betrag ist auf Anforderung durch die Stadt zu zahlen. Eine Stundung und dingliche Sicherstellung sind nicht vereinbart.

### 9. Wiederkaufsrecht

Die Stadt Isny behält sich das Recht zum Wiederkauf nach §§ 456 ff. BGB vor, wenn der Käufer seiner vertraglich übernommenen Pflicht zur bezugsfertigen Herstellung eines Wohnhauses aus Nr. 8 Ziffer 1 dieses Vertrags nicht innerhalb der vereinbarten Frist nachkommt.

Der Wiederkaufspreis besteht aus der Summe des heute vereinbarten Kaufpreises inkl. der Werte für die auf dem Kaufgegenstand begonnenen bzw. vollendeten und im Eigentum des heutigen Käufers stehenden Bauwerke; Zinsen werden nicht gezahlt.

Ein etwaiger darüberhinausgehender Anspruch des heutigen Käufers auf Ersatz der gezahlten Nebenkosten, der gezahlten Grundstückslasten und sonstiger Verwendungen oder auf Ersatz eines sonstigen Schadens wird ausgeschlossen.

Jeglicher Finanzierungsaufwand und Bodenwertsteigerungen bleiben ebenso unberücksichtigt.

Die Stadt Isny ist berechtigt, etwaige Landeszuschüsse (soweit diese zurückgefordert werden können), die der Käufer für sein Bauvorhaben erhält, sowie rückständige öffentliche Lasten vom Wiederkaufspreis abzuziehen.

Bauwerke sind wie folgt zu bewerten

- ein Bauwerk, das teilweise, aber noch nicht fertig errichtet ist, mit den tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen Baukosten, aber nur insoweit, als der Wert des Kaufgegenstandes durch das Bauwerk zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts objektiv erhöht ist;
- ein Bauwerk, das fertig errichtet ist, mit dem Verkehrswert des Bauwerks und des Zubehörs im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Der Verkehrswert ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts ist der heutige Käufer verpflichtet, das Eigentum am Kaufgegenstand samt Bauwerken lastenfrei, d.h. frei von Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs sowie frei von Miet- bzw. Pachtverhältnissen und rückständigen öffentlichen Lasten, Abgaben und Steuern, auf die Stadt Isny im Allgäu zurück zu übertragen, mit Ausnahme solcher Belastungen, die aufgrund gegenwärtiger Urkunde eingetragen werden.

Die Stadt Isny im Allgäu ist unwiderruflich berechtigt, aber nicht verpflichtet, die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts am Kaufgegenstand eingetragenen Grundpfandrechte ganz oder teilweise bis zu der von den Gläubigern geltend gemachten Höhe, maximal bis zur Höhe des Wiederkaufspreises, in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis zu übernehmen und die Gläubiger zu befriedigen, ohne dass die Fälligkeit der Forderung eingetreten sein müsste.

Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und Steuern trägt der heutige Käufer.

Weitergehende Rechte der Stadt Isny im Allgäu aus den §§ 456 ff. BGB bleiben unberührt.

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Isny im Allgäu auf Eigentumsübertragung aus dem Wiederkaufsrecht bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung am Kaufgegenstand für die Stadt Isny im Allgäu im Rang nach der Dienstbarkeit (s.u.)

Die Stadt Isny im Allgäu verpflichtet sich, auf Verlangen des Käufers mit dieser Vormerkung im Rang hinter neu einzutragende Grundpfandrechte zurückzutreten, die nachweislich der Finanzierung des geplanten Bauvorhabens dienen und die 90 v.H. 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.

Die Stadt Isny im Allgäu kann die Abgabe dieses Rangrücktritts davon abhängig machen, dass für sie als Berechtigte dieser Vormerkung bei diesen Grundpfandrechten eine Löschungsvormerkung gern. § 1179 BGB gleichzeitig mit dem Rangrücktritt einzutragen ist.

Alternativ zur Ausübung des Wiederkaufsrechts kann die Stadt Isny vom Käufer die Zahlung des Betrages nach Nr. 8.1 des Vertrags verlangen.

## 10. Kosten. Steuern

Die Kosten dieses Vertrags, des Vollzugs samt Grundbucheintragungen sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Käufer. Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern ist hingewiesen.

## 11. Genehmigungen, Vorkaufsrecht

Zu diesem Vertrag sind keine behördlichen oder privaten Genehmigungen erforderlich; es bestehen keine Vorkaufsrechte, insbesondere auch keines nach § 29 WasserG. Auf dem Vertragsgegenstand befindet sich kein Gewässerrandstreifen.

## 12. Vollmacht

Die Vertragsteile bevollmächtigen den Notar, seinen Vertreter und Amtsnachfolger sowie die Notarangestellten je einzeln für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Abgabe und Entgegennahme aller zur Durchführung des Vertrags erforderlicher Erklärungen materiell- und verfahrens-rechtlicher Natur samt Konkretisierung, Auflassung und zur Grundbucheintragung der im Vertrag vereinbarten Rechte.

Die Vollmacht ist unabhängig vom Vertrag und nach außen unbeschränkt.

Die Bevollmächtigten können für beide Vertragsteile gleichzeitig handeln.

## 13. Hinweise

Vom Beurkundenden wurde auf die Wirkungen dieses Vertrags, der einzelnen Regelungen und auf folgende Punkte hingewiesen:

- a) Das Eigentum geht nicht mit Vertragsunterzeichnung über, sondern erst mit Grundbuchumschreibung. Dies kann erst veranlasst werden, wenn die Kaufpreisfälligkeit eingetreten ist und die Kaufpreisbestätigung sowie die Bescheinigung über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen.
- b) Dieser Vertrag ist nur wirksam, wenn darin alle Vereinbarungen enthalten sind. Nichtbeurkundete Vereinbarungen führen zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags.
- c) Vom Notar wurden keine steuerlichen Empfehlungen gegeben.
- d) Der Käufer wurde darüber informiert, dass die Eintragung von Grundschulden zur Kaufpreis- und Baufinanzierung erst nach Eigentumsübergang möglich ist.

## 14. Abschriften

Dem Grundbuchamt ist eine elektr. begl. Abschrift dieser Urkunde zu erteilen.

Beglaubigte Abschriften erhalten

- Käufer 1 x,
- Verkäufer 1 x,
- Finanzamt Wangen Grunderwerbssteuer 1 x,
- Gutachterausschuss Kaufpreissammlung 1 x

Vom Notar vorgelesen,  
die Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt,  
alles von den Erschienenen genehmigt und  
wie folgt eigenhändig unterschrieben:

MUSTER