

Notar

\*\*\*

Geschehen am Errichtungsdatum - Errichtungsdatum in Worten -

Vor mir,

Notar **Vorname Nachname**  
mit dem Amtssitz in

sind heute in \*\*\* anwesend:

1. Herr Rainer Fahrner,

geschäftsansässig Leonberger Straße 15, 71277 Rutesheim,  
- persönlich bekannt -,

welcher erklärt, er handle nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter der

Stadt Rutesheim,  
(Postanschrift: Leonberg Straße 15, 71277 Rutesheim),

aufgrund schriftlicher, mit Dienstsiegel versehener Vollmacht vom \*\*\*,  
die er im Original vorlegt und von der eine beglaubigte Abschrift zu gegenwärtiger Urkunde genommen wird,

2. \*\*\*

Meine Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Ich, der Notar, habe auf die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes (GwG) hingewiesen. Die Erschienenen erklären jeweils für ihre Person, dass sie bzw. die von ihnen Vertretenen

1. auf eigene Rechnung und nicht für Rechnung Dritter handeln,
2. nicht zum Kreis der sog. „politisch exponierten Personen“ oder von deren Familienmitgliedern oder von diesen nahestehender Personen gehören oder innerhalb der letzten 12 Monate gehörten

Sie erklären zur notariellen Beurkundung:

## A. VORBEMERKUNG

1.

Die Stadt Rutesheim ist Eigentümerin des im Grundbuch von Rutesheim eingetragenen Grundstücks

\*\*\*

Zulasten dieses Grundstück wird im Grundbuch eine Dienstbarkeit betreffend Nahwärmeversorgung gemäß nachstehend Abschnitt D. eingetragen.

Weitere Belastungen wird das Grundbuch nicht ausweisen.

2.

Im Hinblick auf § 17 Abs. 2 a BeurkG bestätigen die Beteiligten, dass ihnen ein Entwurf gegenwärtigen Kaufvertrags bereits vor mehr als zwei Wochen vom beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt wurde und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Dies vorausgeschickt, schließen wir folgenden

## B. KAUFVERTRAG

### § 1

#### Vertragsgegenstand, Vertragsparteien

- (1) Die **Stadt Rutesheim**  
– nachstehend "Veräußerer" genannt –

verkauft an

\*\*\*

– nachstehend "Erwerber" genannt –

das in der Vorbemerkung näher bezeichnete Grundstück der Gemarkung Rutesheim  
– nachstehend "Vertragsgegenstand" oder "Grundstück" genannt –.

- (2) Mitverkauftes Zubehör ist nicht vorhanden.

### § 2

#### Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten

- (1) Der Kaufpreis für den gesamten Vertragsgegenstand beträgt 850,00 €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt

- (2) Der Kaufpreis ist am \*\*\* (*Anm.: i.d.R. 4 Wochen nach Vertragsabschluss*) zur Zahlung fällig.

Von der Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Erwerber soll die Kaufpreisfälligkeit nicht abhängig sein, der Erwerber möchte insoweit ungesichert vorleisten.

- (3) Die Beteiligten vereinbaren, dass der vom Erwerber geschuldete Kaufpreis mit schuldbefreiender Wirkung nur durch Überweisung auf eines der nachgenannten Konten gezahlt werden kann. Eine andere Art der Leistung hat keine Erfüllungswirkung. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass
- der Kaufpreis gemäß § 16a Abs. 1 GwG nur unbar geleistet werden darf und im Falle eines Verstoßes hiergegen die Leistung keine Erfüllungswirkung hat und
  - die unbare Leistung dem Notar nachzuweisen ist.

- (4) Der Kaufpreis ist auf eines der folgenden Konten der Stadt Rutesheim zu überweisen:

Kreditinstitut	Volksbank Leonberg-Strohgäu eG
IBAN:	DE36 6039 0300 0260 2760 06

oder

Kreditinstitut: Kreissparkasse Böblingen  
IBAN: DE 78 6035 0130 0005 002199

Maßgeblich für die rechtzeitige Zahlung ist die Gutschrift auf dem Empfängerkonto.

- (5) Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen.

Zahlt der Erwerber den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so hat er aus dem rückständigen Betrag jährliche Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu entrichten; die Zinsen sind monatlich nachträglich zahlungsfällig.

Der Basiszinssatz kann sich zum 1. Januar und zum 1. Juli eines jeden Jahres ändern.

Die Geltendmachung von weiteren Verzugsfolgen ist nicht ausgeschlossen. Über die Voraussetzungen zur Herbeiführung des Verzugs hat der Notar belehrt.

### § 3

#### **Erschließung, Baufreigabe**

- (1) Der Vertragsgegenstand wird als erschlossen im Sinne der Ersterschließung als Bauplatz, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "Bosch-Areal" (nachfolgend auch kurz "Bebauungsplan" genannt), verkauft.
- (2) Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen nach dem Kommunalabgabengesetz und den Ortssatzungen für alle Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung des Vertragsgegenstands als Bauplatz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans trägt der Veräußerer, eventuelle Kostenerstattungsansprüche stehen dem Veräußerer zu; dies ist im Kaufpreis berücksichtigt.
- (3) Der Erwerber trägt alle weiteren (auch künftigen) Kosten für die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Grundstücks und des Bauvorhabens oder Kosten, die aufgrund der tatsächlichen Bebauung durch den Erwerber entstehen, z.B. bei Abweichung von der im Baubauungsplan vorgesehenen Bebauung.

Insbesondere sind vom Erwerber Kosten für Hausanschlussleitungen jeweils ab Grundstücksgrenze des Vertragsgegenstands und innerhalb desselben, zu tragen.

Auch sind die Anschlussgebühren der öffentlichen und privaten Versorgungsunternehmen, die Kosten für die Energieversorgungseinrichtungen, für Anschlüsse von Telekommunikationseinrichtungen und Medien jeweils ab Grundstücksgrenze des Vertragsgegenstands und innerhalb desselben vom Erwerber zu tragen und nicht im Kaufpreis inbegriffen.

- (4) Der Erwerber hat alle Maßnahmen auf dem Vertragsgegenstand entschädigungslos zu dulden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließung notwendig oder zweckmäßig sind. Er duldet insbesondere die

Inanspruchnahme seines Vertragsgegenstands für Erschließungsarbeiten, die Herstellung von Randsteineinfassungen einschließlich des Hinterbetons sowie das Anbringen von Schaltkästen der Versorgungsunternehmen, der Straßenbeleuchtung, von Haltevorrichtungen, Kennzeichen und Hinweisschildern nach § 126 BauGB auf seinem Vertragsgegenstand.

Der Erwerber verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand nicht zu bebauen und die Erschließungsanlagen nicht zu nutzen, bevor diese endgültig hergestellt sind und der Stadt Rutesheim übergeben wurden.

- (5) Nach Angaben des Veräußerers sind die Erschließungsanlagen soweit hergestellt, dass mit dem Bauvorhaben des Erwerbers begonnen werden kann.  
Der Anschluss an die Nahwärmeversorgung wird voraussichtlich Ende 2025, nach Inbetriebnahme der Heizzentrale, möglich sein.

## § 4

### **Bebauungsplan, Weitere Pflichten des Erwerbers**

- (1) Der Bebauungsplan "Bosch-Areal" ist am 09.11.2023 durch Bekanntmachung in den " Stadtnachrichten, Amtsblatt der Stadt Rutesheim" in Kraft getreten.

Dem Erwerber ist dieser Bebauungsplan vollinhaltlich bekannt. Er hat sich über die Bauvorschriften und die Umgebungsbebauung eingehend erkundigt.

- (2) Dem Erwerber sind insbesondere folgende Bestimmungen des Bebauungsplans zur Bebauung des Vertragsgegenstandes mit einer Doppelhaushälfte bekannt:
- a) Es sind einheitlich entweder ein Flachdach oder ein Pultdach mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen sowie unterschiedliche Ausrichtungen der Firste und Traufen sind bei Doppelhäusern unzulässig.
  - b) Doppelhäuser sind in einheitlichen Dachdeckungen auszuführen.

Die Erwerber der Doppelhausbauplätze haben sich über Dachform und -ausführung zu einigen und die diesbezüglich Vereinbarung der Stadt Rutesheim nachzuweisen.

Der Erwerber verpflichtet sich dem Veräußerer gegenüber hiermit ausdrücklich zur Einhaltung dieser Bestimmungen.

- (3) Der Erwerber erkennt den vorgenannten Bebauungsplan uneingeschränkt an und verzichtet, soweit zulässig, auf die Einlegung von Rechtsmitteln, insbesondere die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens, in Bezug auf den Bebauungsplan. Der Veräußerer nimmt diesen Verzicht hiermit an.
- (4) Der Erwerber verpflichtet sich,
- a) in das Grundstück eine Regenwasser-Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5.000 Litern für Zwecke der Gartenbewässerung einzubauen und dort dauernd in betriebsfähigem Zustand zu belassen. Die Zisterne kann darüber hinaus im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen auch als Brauchwasserspeicher zur WC-Spülung genutzt werden.

- b) bei Errichtung eines Flachdachs bzw. eines von 0-5° flach geneigten Daches jenes extensiv zu begrünen und hierzu ein kulturfähiges Substrat mit einer Mächtigkeit von mindestens 20 cm aufzubringen und dauernd zu belassen. Dies gilt auch bei einer Anbringung von Photovoltaikelementen.
- (5) Der Erwerber verpflichtet sich weiter, die vorstehenden Verpflichtungen einem etwaigen Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Eine dingliche Sicherung wurde erörtert, wird jedoch nicht gewünscht.

- (6) Weitere Regelungen im Zusammenhang mit Vorstehendem, z.B. Vereinbarung einer Vertragsstrafe, pauschale Bestimmungen eines Schadensersatzes oder Vorbehalt eines entsprechenden vertraglichen Rücktrittsrechts, wollen die Beteiligten nicht treffen.

## § 5

### **Vereinbarungen zu Sach- und Rechtsmängeln**

- (1) Dem Erwerber ist der Zustand des Vertragsgegenstands bekannt, er hat ihn eingehend besichtigt. Der Vertragsgegenstand wird in dem Umfang und Zustand verkauft, in dem er sich heute befindet, jedoch zuzüglich etwa ausstehender, dem Veräußerer obliegender Erschließungsmaßnahmen. Eine besondere Beschaffenheit wird nicht vereinbart.

Dem Erwerber sind die von der Stadt Rutesheim in Auftrag gegebenen, auf der Internetpräsenz der Stadt Rutesheim veröffentlichten Untersuchungen, Gutachten sowie Informationen zum Nahwärmeanschluss bekannt.

Der Veräußerer haftet nicht für den im Grundbuch eingetragenen Messgehalt des Vertragsgegenstands.

Sämtliche Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstücks und seiner Bestandteile sowie wegen umweltgefährdender Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, insbesondere Ausgleichsansprüche i.S. des § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, werden ausgeschlossen, es sei denn, der Veräußerer hat die Mängel arglistig verschwiegen.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm vom Vorhandensein versteckter Mängel und umweltgefährdender Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, namentlich im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und des Umweltschadengesetzes, nichts bekannt ist.

Die Stadt Rutesheim hat Luftbilddauswertungen zur Feststellung etwaiger Bombenfunde/Blindgänger vornehmen lassen. Diese haben keine Ergebnisse in Bezug auf das Vorhandensein von Bomben/Blindgängern im Vertragsgegenstand ergeben.

Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen des Erwerbers das Vorhandensein von Bomben/Blindgängern und / oder archäologischen Funden herausstellen, so sind damit verbundene Kosten (z.B. für die Beseitigung) vom Erwerber zu tragen.

Als Beschaffenheit i.S. des § 434 Abs. 1 S. 1 BGB wird von den Beteiligten die Bauplatzeigenschaft als solche, d.h. Belegenheit des Grundstücks im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Bosch-Areal" vereinbart.

Sollte diese vereinbarte Beschaffenheit bei Besitzübergabe nicht gegeben sein, kann der Erwerber ohne weitere Fristsetzung vom Vertrag zurücktreten. Minderung oder Schadenersatz können vom Erwerber nicht geltend gemacht werden.

Eine weitere Beschaffenheit, also insbesondere hinsichtlich rechtlicher und tatsächlicher Möglichkeiten und Erfordernisse bei einer Bebauung, wird nicht vereinbart. Dies betrifft namentlich auch die Beschaffenheit des Baugrunds. Es ist damit ausschließlich Sache des Erwerbers, ob und wie sich ein etwa von ihm geplantes Bauvorhaben realisieren lässt.

Garantien werden vom Veräußerer nicht übernommen.

Mitverkaufte bewegliche Sachen sind nicht vorhanden.

Von vorstehendem Haftungsausschluss bzw. den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vom Veräußerer zu vertretenden Pflichtverletzung beruhen und Ansprüche auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Auf die vorstehend vereinbarten Haftungsbeschränkungen kann sich der Veräußerer ferner nicht berufen, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

Der Notar hat die Beteiligten eingehend über die Folgen dieses von ihnen vereinbarten weitgehenden Ausschlusses der Rechte und Ansprüche des Erwerbers belehrt.

- (2) Der Veräußerer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter, insbesondere von Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs, in das Eigentum des Erwerbers zu übertragen, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Die in der Vorbemerkung aufgeführten Belastungen sind dem Erwerber bekannt und bleiben bestehen.
- (3) Der Vertragsgegenstand ist derzeit nicht vermietet oder verpachtet.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen bei Bestehen eines Miet-/Pachtverhältnisses hat der Notar hingewiesen.

## § 6

### **Besitzübergabe, Auflassung, Vormerkung**

- (1) Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Kaufpreiszahlung.
- (2) Die Auflassung des Vertragsgegenstands erfolgt unverzüglich nach vollständiger Zahlung des gesamten Kaufpreises nach § 2 einschließlich etwaiger Fälligkeits-/Verzugszinsen.

Die Zahlung ist dem beurkundenden Notar vom Veräußerer unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

Auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und das Erfordernis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts der Grunderwerbsteuer wegen als Voraussetzung für die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch hat der Notar hingewiesen.

- (3) Der Veräußerer **bewilligt** die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zulasten des Vertragsgegenstands zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums; der Erwerber beantragt deren Eintragung im Grundbuch heute **nicht**.

Der beurkundende Notar hat über Wesen und Wirkung der Vormerkung belehrt.

## § 7

### Nutzen, Lasten und Gefahr

- (1) Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe auf den Erwerber über.

Sachversicherungen bestehen nicht.

- (2) Grundsteuer trägt der Erwerber ab dem 01.01.2026.

Sonstige wiederkehrende öffentliche Lasten oder Abgaben für den Vertragsgegenstand trägt der Erwerber ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe. Ist im Außenverhältnis eine Umstellung zu diesem Termin nicht möglich, sind die Vertragsparteien verpflichtet, dies im Innenverhältnis entsprechend auszugleichen. Der Veräußerer versichert, dass keine Rückstände bestehen.

- (3) Die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers wird vom Erwerber von dem in Abs. 1 genannten Stichtag an übernommen, ebenso die ortspolizeilichen Verpflichtungen wie Räum- und Streupflicht.

## § 8

### Öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Vorkaufsrecht

- (1) Einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung bedarf der gegenwärtige Vertrag nach Angaben der Beteiligten nicht.
- (2) Ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht kommt nicht in Betracht.
- (3) Der Notar hat ferner auf die Möglichkeit des Bestehens eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechtes nach dem baden-württembergischen Wassergesetz (WasserG-BW) hingewiesen.

Nach Angaben der Beteiligten besteht ein solches Vorkaufsrecht nach dem WasserG -BW nicht. Die Beteiligten versichern, dass sich auf dem Vertragsgegenstand keine Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern im Sinne des WasserG-BW befinden.

- (4) Der Gemeinderat der Stadt Rutesheim hat in seiner Sitzung vom \*\*\* 2025 (Gemeinderatsdrucksache DS 25/\*\*) die Stadtverwaltung zum Verkauf des Grundstücks ermächtigt.

## § 9

### Grunderwerbsteuer, Kosten

- (1) Die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Erwerber.
- (2) Der Notar hat über die gesamtschuldnerische Haftung von Veräußerer und Erwerber für Kosten und Grunderwerbsteuer belehrt.

## § 10

### Finanzierung

Der Veräußerer kann aufgrund der Regelungen des § 88 GemO den Vertragsgegenstand nicht vorab als Sicherheit zur Verfügung stellen. Er stellt auch selbst keine Sicherheiten durch Bürgschaften.

Der Kreditgeber oder der Erwerber kann Kaufpreiszahlungen an die Stadt Rutesheim zu treuen Händen, aber nur mit der Auflage überweisen, dass über den gezahlten Betrag durch die Stadt verfügt werden darf, wenn diese gewährleistet, dass nach vollständiger Kaufpreiszahlung die Auflassung seitens der Stadt erklärt wird und ein etwaiges Finanzierungsgrundpfandrecht des Erwerbers rangrichtig gemäß den in der Grundschuldbestellung enthaltenen Regelungen im Grundbuch eingetragen wird.

Eine darüber hinausgehende Treuhandaufweisung gilt als Nichtzahlung des Gesamtbetrags. Eventuelle Zinsen aus einem solchen Treuhandauftrag stehen dem Veräußerer zu.

## C. **Wiederkaufsrecht, Nutzungsbeschränkung, Nachzahlungsverpflichtung**

### § 1

#### Wiederkaufsrecht

- (1) Die Stadt Rutesheim behält sich am Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor.

Dieses kann ausgeübt werden, wenn der Erwerber

- a) mit den Bauarbeiten für das Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand nicht innerhalb von einem Jahr ab Besitzübergabe beginnt

**oder**

- b) er dieses Wohngebäude nicht innerhalb von 3 (drei) Jahren ab Besitzübergabe bezugsfertig herstellt **und selbst in das neu errichtete Wohngebäude einzieht,**

**oder**

- c) den Vertragsgegenstand oder einen Teil desselben, auch in Form von Wohnungs- und Teileigentum oder eines Erbbaurechts in
- aa) unbebautem Zustand oder
  - bb) bebautem Zustand innerhalb von 10 (zehn) Jahren nach Bezugsfertigkeit seines Bauvorhabens ohne Zustimmung der Stadt Rutesheim weiterveräußert oder eine Verpflichtung hierzu eingeht.

Der Veräußerung stehen gleich:

- die Eintragung einer Zwangshypothek zulasten des Grundstücks oder eines Miteigentumsanteils hieran;
- die Anordnung eines Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsverfahrens über das Grundstück oder einen Miteigentumsanteil hieran;
- die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des (oder bei mehreren auch nur eines) Erwerbers oder die Ablehnung der Eröffnung des Verfahrens mangels Masse,

**oder**

- d) die Verpflichtungen nach lit. a), b) und c) und e) nicht auch seinen Rechtsnachfolgern auferlegt und diese wiederum entsprechend weiter verpflichtet.

**oder**

- e) *ggf.:*  
der Erwerber nicht bis spätestens 6 Monate nach Herstellung der Bezugsfertigkeit des neu errichteten Wohngebäudes dem Veräußerer durch Übersendung einer Kopie des notariellen Kaufvertrages die Veräußerung des Grundbesitzes in \*\*\* eingetragen im Grundbuch von \*\*\*, Grundbuch Nr. \*\*\*, nachweist.

- (2) Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden,

- a) im Fall des Abs. 1 lit. a) oder b) innerhalb von 6 Monaten, nachdem die Stadt Rutesheim Kenntnis vom fruchtlosen Fristablauf hat;
- b) in einem Fall des Abs. 1 lit. c):
  - aa) bei Veräußerung: innerhalb von 6 Monaten, nachdem der heutige Erwerber der Stadt Rutesheim den Weiterveräußerungsvertrag vorgelegt hat;
  - bb) bei Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und Insolvenzverfahren: während der Dauer des Zwangsvollstreckungsverfahrens oder des Insolvenzverfahrens bzw. solange die Zwangshypothek nicht wieder gelöscht ist sowie ggf. ab Ablehnung des Insolvenzantrags mangels Masse.
- c) im Fall des Abs. 1 lit. e) sofort nach Fristablauf, ohne dass es einer Mahnung bedürfte.

- (3) Die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf zumindest der Schriftform.
- (4) Als Wiederkaufspreis gilt die Summe folgender Beträge:
  - a) der vom Erwerber nach diesem Vertrag zu entrichtende Kaufpreis ohne jede Verzinsung,
  - b) der Wert von Verwendungen des Erwerbers auf dem Vertragsgegenstand, die er bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nachweislich gemacht hat, soweit durch diese Verwendungen der Grundstückswert objektiv erhöht worden ist (§ 459 BGB). Dies gilt auch für das vom Erwerber herauszugebende Zubehör des Grundstücks. Planungskosten des Erwerbers werden nicht ersetzt. Einigen sich Veräußerer und Erwerber über diesen objektiven Mehrwert nicht, so ist der vom zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuches auf den Tag der Ausübung des Wiederkaufsrechts festzustellende Verkehrswert maßgebend.
- (5) Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Zeitraumes von 4 Wochen von der Erklärung der Rückauffassung auf den Veräußerer gerechnet - bis dahin unverzinslich - zu zahlen und zwar Zug um Zug gegen die Beseitigung aller Belastungen nach Abt. II und III, die von heute an gerechnet zulasten des Vertragsgegenstandes eingetragen werden. Lasten, die im baurechtlichen Verfahren und zur Regelung nachbarrechtlicher Beziehungen begründet wurden, hat der Erwerber jedoch nicht zu beseitigen.

Der Veräußerer ist berechtigt, durch eine Direktzahlung an die Gläubiger in Abt. III eingetragener Rechte, die diesen Rechten zugrunde liegenden Verbindlichkeiten abzulösen, Zug um Zug gegen Herausgabe der vollzugsreifen Löschungsunterlagen. Die Richtigkeit der von den Gläubigern hierzu geforderten Zahlungsbeträge hat der Veräußerer dabei nicht zu prüfen.

- (6) Soweit eine Beseitigung von Belastungen nach Abt. II des Grundbuches aus Gründen, die vom Erwerber nicht zu vertreten sind, unmöglich ist, ermäßigt sich der Wiederkaufspreis um die dadurch verursachte Wertminderung. Kommt eine Einigung über die Höhe der Wertminderung nicht zustande, so entscheidet hierüber der nach oben zuständige Gutachterausschuss nach billigem Ermessen.
- (7) Soweit Einrichtungen und Gebäudeteile nicht entschädigt werden, steht dem Wiederverkäufer ein Wegnahmerecht zu.
- (8) Die durch den Wiederkauf ausgelösten Kosten, einschließlich der Eintragung der Stadt Rutesheim als Eigentümerin im Grundbuch, trägt der heutige Erwerber; eine durch den Wiederkauf entstehende Grunderwerbsteuer trägt ebenfalls der heutige Erwerber.

Die Kosten der Beseitigung von Belastungen trägt der heutige Erwerber.

Die mit der Löschung der Auflassungsvormerkung nach Ablauf des Wiederkaufsrechts verbundenen Kosten trägt die Stadt Rutesheim.

Die laufenden öffentlichen Abgaben, insbesondere Grundsteuer, trägt der Erwerber bis zur Herausgabe des Grundstücks. Die bisherigen Beurkundungs- und Grundbuchamtskosten sowie die für den heutigen Kauf angefallene Grunderwerbsteuer trägt der heutige Erwerber. Ein etwa nach § 16 GrEStG bestehender Erstattungsanspruch steht insoweit dem heutigen Erwerber zu, als für den Rückerwerb durch die Stadt Rutesheim keine Grunderwerbsteuer festgesetzt wird.

- (9) Die Ausübung des vorstehenden Wiederkaufsrechts ist befristet bis zum Ablauf von **sechs Monaten** nach Kenntnis der Stadt Rutesheim vom Vorliegen des die Ausübung des Wiederkaufsrechts rechtfertigenden Grundes. Die Nichtausübung in einem Fall steht der späteren Ausübung nicht entgegen.

- (10) Alternativ zu dem vereinbarten Wiederkaufsrecht behält sich der Veräußerer das Rücktrittsrecht von gegenwärtigem Kaufvertrag vor, welches er auch nach Eigentumsübergang auf den Erwerber und nach seiner Wahl anstelle des Wiederkaufsrechts ausüben kann.

Das Rücktrittsrecht kann unter denselben Voraussetzungen wie das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden.

Im Fall der rechtswirksamen Ausübung sind die vom Erwerber geleisteten Kaufpreiszahlungen zuzüglich Zinsen von 1 %-Punkt über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. seit der jeweiligen Zahlung des Erwerbers an den Veräußerer zu erstatten.

Zug um Zug gegen Kaufpreisrückzahlung nebst Zinsen hat der heutige Erwerber sämtliche von ihm bestellte Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs auf seine Kosten zu beseitigen. Die Stadt Rutesheim ist zur Direktzahlung an abzulösende Grundpfandrechtsgläubiger, Zug um Zug gegen Aushändigung der vollzugsreifen Lösungsunterlagen berechtigt. Die Richtigkeit der von den Gläubigern geltend gemachten Ansprüche hat sie dabei nicht nachzuprüfen.

Ergänzend gelten die gesetzlichen Rücktrittsbestimmungen.

- (11) Zur Sicherstellung des sich aus dem Wiederkaufsrecht und dem vorbehaltenen Rücktrittsrecht ergebenden bedingten Anspruchs der Stadt Rutesheim auf Rückübertragung des Eigentums wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch allseits **b e w i l l i g t**.

Antragstellung soll anlässlich der Auflassung auf den Erwerber erfolgen. Der beurkundende Notar hat auf die Bedeutung der eingetragenen (Rück-)Auflassungsvormerkung im Hinblick auf Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers hingewiesen.

- (12) Die Stadt Rutesheim verpflichtet sich zum Rangrücktritt zugunsten einzutragender Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers, und zwar nur insoweit als diese zur Finanzierung des Kaufpreises sowie zur Herstellung des Bauvorhabens dienen. Als Nachweis dient eine gesonderte Bestätigung des Kreditinstituts an die Stadt Rutesheim über den Sicherungszweck des Grundpfandrechts.

## § 2

### Nachzahlungspflicht

- (1) Für die in § 1 Abs. 1 Buchstabe a) bis d) bzw. e) geregelten Fälle steht der Stadt Rutesheim - soweit sie nicht von dem ihr zustehenden Wiederkaufsrecht oder Rücktrittsrecht Gebrauch macht - ein Anspruch auf Nachzahlung zu.
- (2) Dieser berechnet sich wie folgt:

Zum Zeitpunkt des Verstoßes wird der Verkehrswert für den Grund und Boden im unbebauten Zustand durch den zuständigen Gutachterausschuss nach §§ 192 ff. BauGB ermittelt. Von diesem ermittelten Wert ist der heute vereinbarte Kaufpreis abzusetzen. Vom verbleibenden Betrag sind weiter abzusetzen: Zinsen mit 1 %-Punkt jährlich aus dem Kaufpreis des Vertragsgegenstands, berechnet ab Fälligkeit des heute vereinbarten Kaufpreises bis zum Zeitpunkt des Verstoßes bzw. dem Tag nach fruchtlosem Ablauf einer der in § 1 lit. a) und b) und e) genannten Fristen.

- (3) Die Nachzahlungsverpflichtung erlischt unter denselben Voraussetzungen, unter denen das Wiederkaufsrecht erlischt.

Eine dingliche Sicherung der bedingten Nachzahlungsverpflichtung, z.B. durch Bestellung eines Grundpfandrechts wurde erörtert, wird jedoch nicht gewünscht.

### § 3

#### **Nutzungspflicht und Nutzungsbeschränkung**

- (1) Die Stadt Rutesheim veräußert den Vertragsgegenstand an den Erwerber zur Errichtung eines Wohngebäudes. Der Erwerber verpflichtet sich
- a) zum Erstbezug des Wohngebäudes durch ihn selbst,
  - und
  - b) solange das Wiederkaufsrecht besteht, das Wohngebäude selbst oder durch seine Abkömmlinge zu nutzen. Zulässig ist die Mitbenutzung durch den Ehegatten / Partner des Abkömmlings.
- (2) Im Falle der Zuwiderhandlung gegen vorstehende Verpflichtung steht der Stadt Rutesheim alternativ nach deren Wahl ein Wiederkaufsrecht bzw. Rücktrittsrecht nach vorstehend § 1 oder ein Nachzahlungsanspruch nach vorstehend § 2 zu. Soweit bei dem Wiederkaufsrecht und dem Nachzahlungsanspruch auf den Zeitpunkt des Verstoßes abgestellt ist, tritt der Beginn der Nutzungsänderung an dessen Stelle.
- (3) Der Vertragsgegenstand darf zu keinen anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden.

Homeoffice oder die Ausübung einer im Verhältnis zum Wohnzweck untergeordneten selbständigen Tätigkeit ist zulässig.

- (4) Die Verpflichtung zur Weitergabe an den Rechtsnachfolger gemäß vorstehend § 1 Abs. 1 lit. d) gilt entsprechend. Die Nutzungspflicht endet unter denselben Voraussetzungen, unter denen das Wiederkaufsrecht endet.

### § 4

#### **Energieeffizientes Bauen**

- (1) Der Erwerber hat das von ihm zu errichtende Bauvorhaben in der Weise herzustellen, dass mindestens die Anforderungen "Energieeffizienzhausstandard 55 (EH55) nach dem Gebäudeenergiegesetz" eingehalten werden.

Es ist bekannt, dass nach dieser Richtlinie für die Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens oder zum späteren Nachweis dieser Anforderung gegenüber der Stadt ein Energieeffizienz-Experte einzubinden ist.

- (2) Der Erwerber hat innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung seines Bauvorhabens die Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten vorzulegen, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den genannten Anforderungen entspricht.

Die Stadt Rutesheim ist ermächtigt, die bei der Baurechtsbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingereichten Unterlagen in diesem Zusammenhang zu Prüfungszwecken einzusehen und Daten abzugleichen.

- (3) Wird die Bestätigung nicht fristgerecht vorgelegt oder ergibt sich aus ihr, dass das Gebäude die genannten Anforderungen nicht einhält ("Negativattest"), so hat der Erwerber einen einmaligen Ausgleichsbetrag in Höhe von 10 % (zehn Prozent) des heute vereinbarten Kaufpreises an die Stadt Rutesheim zu zahlen.

Der Ausgleichsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Fristablauf gemäß vorstehend Abs. 2 bzw. Vorliegen des Negativattests zahlungsfällig und bis dahin nicht zu verzinsen. Bei Verzug gelten die gesetzlichen Regelungen, die der Notar erläutert hat.

- (4) Eine dingliche Sicherung der bedingten Zahlungsverpflichtung, z.B. durch Bestellung eines Grundpfandrechts wurde erörtert, wird jedoch nicht gewünscht.

## § 5

### **Mitteilungs- und Anzeigepflichten**

Der Erwerber hat der Stadt Rutesheim unverzüglich den Eintritt eines die Ausübung des Wiederkaufsrechts und/oder die Forderung einer Nachzahlung rechtfertigenden Grundes und ferner auch jede Änderung in der Person der Nutzer mitzuteilen, soweit ein solches Ereignis innerhalb der genannten Fristen erfolgt ist.

Bei einer Weiterveräußerung sind der Stadt Rutesheim ferner kostenfrei Abschriften der entsprechenden Verträge zu übermitteln.

## **D. Nahwärmeversorgung**

- (1) Der Vertragsgegenstand ist zur erstmaligen Versorgung mit Heizwärme und Wärme zur Warmwasseraufbereitung an die Nahwärmeversorgung anzuschließen. Nahwärmeversorger ist der derzeit der kommunale Eigenbetrieb "Stadtwerke Rutesheim". Der Erwerber übernimmt die Verpflichtungen in diesem Abschnitt sowohl gegenüber dem Veräußerer als auch im Wege eines Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) gegenüber den Stadtwerken Rutesheim.

Der Erwerber ist verpflichtet, bis spätestens zum Baubeginn den erforderlichen Antrag auf Anschluss an die Nahwärmeversorgung rechtsverbindlich zu stellen und mit den Stadtwerken Rutesheim einen Nahwärmeanchluss- und -versorgungsvertrag zu schließen.

Der Erwerber ist verpflichtet, ab dem Zeitpunkt des Anschlusses im Rahmen des geschlossenen Vertrags, der gesetzlichen Vorgaben und der geltenden Bedingungen des Nahwärmeversorgers Heizwärme und Wärme zur Warmwasseraufbereitung (nachfolgend gemeinsam „Nahwärme“) zu beziehen.

Etwaige Rechte des Erwerbers nach Gesetz, AVB Fernwärme oder Vertrag, den separat abzuschließenden Nahwärmebezugsvertrag zu kündigen, werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Im Falle einer solchen Kündigung

bleibt es jedoch bei der Verpflichtung gemäß nachfolgend Absatz 2, die Dienstbarkeit nach Abs. 4 bleibt unberührt.

- (2) Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand keine Anlagen zu betreiben, die Heizwärme und Warmwasser mit gasförmigen, festen oder flüssigen Brennstoffen oder primär mit elektrischer Energie erzeugen, wobei der Erwerber berechtigt ist, seinen Wärmebedarf unter Nutzung regenerativer Energiequellen zu decken. Der Betrieb von Wärmepumpen fällt nicht unter die Nutzung regenerativer Energiequellen im Sinne dieses Vertrages und ist daher nicht zulässig.

Zulässig ist jedoch der Einsatz haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und zur Erzeugung von Heizwärme.

- (3) Die Stadt Rutesheim ist zur Errichtung und dauernden Haltung und Betrieb von Anlagen und Einrichtungen, einschließlich Leitungen, auf dem Grundstück, die der Versorgung des Grundstücks mit Wärmeenergie (Nahwärme) dienen, berechtigt.
- (4) Die Vertragsparteien bewilligen unwiderruflich und der Veräußerer

### **beantragt**

die Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem jeweils in Abs. 2 und Abs. 3 beschriebenen Inhalt zu Lasten des Vertragsgegenstands und zu Gunsten der Stadt Rutesheim im Grundbuch. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

- (5) Von der vorstehenden Anschluss- und Bezugspflicht zur Nahwärme kann befreit werden, sofern die Wärmeerzeugung ausschließlich mittels regenerativer Energiequellen bereitgestellt wird. Sofern der Käufer eine solche Wärmeerzeugung plant, wird er mit den Stadtwerken Rutesheim die hierzu gemäß § 3 AVB Fernwärme notwendigen Regelungen treffen.

## **E. Sonstiges**

### **§ 1**

#### **Vollzugsvollmacht**

- (1) Alle Beteiligten erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger gemäß § 171 BGB den Angestellten des Notars

\*\*\*

-je einzeln-

die von der Wirksamkeit des gegenwärtigen Vertrages unabhängig und durch den Tod eines Vollmachtgebers oder den Wegfall einer Vertretungsmacht nicht erlöschende

#### **Vollmacht**

– jedoch keinen Auftrag – hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und diesen belastender Rechte oder diesen betreffender Rechtsverhältnisse Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen vor- und entgegenzunehmen, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt.

- (2) Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch zu Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde.
- (3) Die Bevollmächtigten sind, soweit rechtlich möglich, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, die Vollmacht zu übertragen sowie Untervollmacht zu erteilen.
- (4) Die Vollmacht gilt nur für Beurkundungen oder Beglaubigungen durch Notar <sup>\*\*\*</sup>, seinen Sozium und deren jeweilige Vertreter im Amt.
- (5) Die erteilte Vollmacht ist widerruflich. Ein Widerruf bedarf der Schriftform und kann ausschließlich gegenüber Notar <sup>\*\*\*</sup> erklärt werden.
- (6) Der Umfang der Vollmacht ist nach außen nicht beschränkt; im Innenverhältnis dürfen die Bevollmächtigten von der Vollmacht grundsätzlich nur nach den übereinstimmenden Weisungen beider Vertragsteile Gebrauch machen.

Die Bevollmächtigten sind im Innenverhältnis jedoch ausdrücklich berechtigt, auf einseitige Anweisung des Veräußerers die Auflassung zu erklären.

## § 2

### Hinweise

Der beurkundende Notar hat ergänzend noch hingewiesen auf

- a) die Gefahren bei Vorleistung eines Vertragsteils, und die Möglichkeiten zur Ausschaltung dieser Gefahren,
- b) die Beurkundungspflicht sämtlicher Nebenabreden sowie darauf, dass der gesamte Vertrag nichtig sein kann, wenn diese Beurkundungspflicht nicht beachtet wird.

Hierbei hat der Notar insbesondere die Kriterien für das Erfordernis der Beurkundung von Vereinbarungen über die Erbringung von Bauleistungen (Werkverträge) und auch deren mögliche steuerlichen Auswirkungen dargestellt.

Der Notar hat alle Beteiligten darüber belehrt, dass er zur Prüfung der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags keinen Auftrag übernommen hat und dass sie sich diesbezüglich an einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe wenden sollten.

Der Notar hat das Grundbuch eingesehen. Der Beurkundung liegt eine Grundbuchabschrift vom <sup>\*\*\*</sup> nebst Aktualitätsabfrage vom <sup>\*\*\*</sup> zugrunde

### § 3

#### **Vollzug, Mehrheit von Erwerbern**

- (1) Notar \*\*\*, sein Sozius und deren jeweilige Vertreter im Amt werden mit dem Vollzug dieses Vertrags beauftragt und zu diesem Zweck ermächtigt, sämtliche Anträge, einschließlich Anträge der Beteiligten, beim Grundbuchamt einzeln oder gemeinsam einzureichen, zu stellen und zurückzunehmen und deren Erledigungsreihenfolge zu bestimmen, sowie sämtliche evtl. Genehmigungen, Bescheinigungen und sonstigen Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen. Sie werden ferner ermächtigt, Verfahrenserklärungen, insbesondere Eintragungsbevollmchtigungen, namens der Beteiligten abzugeben, auch in Bezug auf Vollzugsgeschäfte zu gegenwärtigem Kaufvertrag, wie z.B. Grundpfandrechtsbestellungen. Diese Ermächtigung (Vollmacht) erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers oder den Wegfall einer Vertretungsmacht.
- (2) Soweit auf Erwerberseite mehrere Personen handeln, übernehmen sie die Verpflichtungen ihrer Seite aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Mehrere Erwerber bevollmächtigen sich zugleich für ihre Rechtsnachfolger gegenseitig zur Vertretung in allen, diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten.

Ferner bevollmächtigen sich die Erwerber gegenseitig unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Abgabe und Entgegennahme für alle im weitesten Sinne mit der Bestellung von Grundpfandrechten in Zusammenhang stehenden Erklärungen, einschließlich der Abgabe von Schuldanerkenntnissen sowie der Erklärung von persönlichen und dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen.

### § 4

#### **Salvatorische Klausel**

Sollte ein Teil dieses Vertrags unwirksam sein oder werden oder sich als nicht vollziehbar herausstellen, so wird hiervon die Wirksamkeit aller übrigen Teile nicht berührt. Die unwirksame oder nicht vollziehbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und vollziehbare zu ersetzen, die dem von den Beteiligten gewollten Sinn und Zweck der ursprünglichen Bestimmung am ehesten Rechnung trägt. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Zeitbestimmung so tritt anstelle der unwirksamen Bestimmung das gesetzlich zulässige Maß.

### § 5

#### **Ausfertigungen, Abschriften**

Von dieser Niederschrift bitten wir zu erteilen:

- 1 elektronisch beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt
  - 2 beglaubigte Abschrift für den Veräußerer
  - 2 beglaubigte Abschriften für den Erwerber
  - 1 Abschrift für den zuständigen Gutachterausschuss
  - 1 Abschrift für das Finanzamt Leonberg
- Grundstückswertstelle -
- je elektronische Abschrift als PDF-Datei an Veräußerer und Erwerber per E-Mail.

Vorstehende Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Notar