

**Musterkaufvertrag**  
**Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein**

**§ 1**

**Grundbuchinhalt. Vorbemerkung**

1. Im Grundbuch des

**Amtsgerichts Landau in der Pfalz**  
**für Godramstein Blatt 2277**

ist die Stadt Landau in der Pfalz als Alleineigentümerin von folgendem Grundbesitz vorgetragen :

Gemarkung Godramstein

Flst. Nr. XX Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche Johanna-Finkler-Ring zu XX qm  
Der Grundbesitz ist bei Grundbucheinsicht in Abt. II und Abt. III lastenfrei vorgetragen.

Der Grundbesitz ist noch mit anderen FlSt. unter einer laufenden Nummer eingetragen. Die Verselbständigung des Kaufgrundstücks im Grundbuch wird hiermit beantragt. Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um einen unbebauten Bauplatz (Neubaugebiet Godramstein Johanna-Finkler-Ring). Nutzungsrechte Dritter bestehen nicht.

**§2**

**Verkauf**

Die Stadt Landau in der Pfalz, vertreten wie angegeben,

-nachstehend „der Verkäufer“ genannt, -

Verkauft den vorbeschriebenen Grundbesitz

- nachstehend Vertragsobjekt genannt- mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör an

XX

-nachstehend „der Käufer“ genannt,

**§3**

**Kaufpreis, Fälligkeit**

1. Der Kaufpreis beträgt 368 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche, somit bei einer Flächengröße von XX qm XX€ (in Worten XX-EURO).

2. Der Kaufpreis ist binnen 30 Tagen ab heute zur Zahlung fällig, ohne dass es einer Aufforderung bedarf. Der Kaufpreis ist auf das Konto der Stadt Landau in der Pfalz zu überweisen.

3. Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit unverzinslich.

4. Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn er bei Fälligkeit nicht den Kaufpreis überweist und hat alsdann, unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift des geschuldeten Betrages auf dem Empfängerkonto maßgeblich. Zum sonstigen Verzugschaden gehört insbesondere auch der nachweisbare Unterschiedsbetrag zwischen dem Verzugszinssatz und einem höheren Zinssatz für Kredite der Stadt zur Deckung ihrer Ausgaben. Das gesetzliche Rücktrittsrecht des Verkäufers bleibt unberührt.

5. Der Käufer unterwirft sich wegen der Kaufpreiszahlungsverpflichtung (ohne ggf. geschuldete Verzugszinsen) dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde darf nach Fälligkeit, im Übrigen ohne weitere Nachweise erteilt werden.

#### **§4**

##### **Besitz, Nutzung und Lasten**

1. Besitz, Nutzungen und die Verkehrssicherungspflicht gehen im Innenverhältnis mit Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer über. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Übergang von Nutzen und Lasten zu unterhalten. Bewuchs ist ggf. bereits vor Beginn des Bauvorhabens regelmäßig zurückzuschneiden.

2. Die Grundsteuer trägt der Käufer ab dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Jahresersten, sonstige wiederkehrende öffentlichen Lasten und Abgaben ab dem auf die Beurkundung folgenden Monatsersten.

3. Der Verkäufer garantiert, dass keine Nutzungsverhältnisse Dritter (Miete oder Pacht) bestehen.

#### **§5**

##### **Gefahrübergang**

1. Der Käufer haftet ab dem Tag, an dem der vereinbarte Kaufpreis auf dem Konto der Stadt Landau in der Pfalz gutgeschrieben wurde, für alle Schäden, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen, die an den Erschließungsanlagen durch die Ingebrauchnahme des Baugrundstückes in seinem Bereich entstehen. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, diese auf Kosten des Käufers zu beheben. Die Stadt Landau in der Pfalz ist berechtigt, ihre Ansprüche gegen den Käufer an andere Versorgungsträger abzutreten.

|

2. Die Stadt Landau in der Pfalz weist auf folgendes hin:

Die Gefahr der Beschädigung, Verschmutzung und Beeinträchtigung der Erschließungsanlagen besteht im besonderen Maße während der Bebauung des Grundstückes. Häufige Ursachen von Beschädigungen sind unter anderem:

- a) das Auslaufen von Dieselöl o.ä. aus Kraftfahrzeugen und Maschinen,
- b) das Überfahren von unzulänglich abgesicherten Bordsteinen,
- c) das Befahren von Straßen mit Raupen und Baggern,
- d) das Aufstellen und die Inbetriebnahme von Baumaschinen im Bereich der Erschließungsanlagen,
- e) das Abkippen von Baumaterialien auf die Erschließungsanlagen,
- f) die Verschmutzung der Kanalisation mit Baustoffen,
- g) die mangelnde Sicherung von ggf. vorhandenen Böschungsschultern,
- h) das unzulässige Lagern von Baustoffen.

Der Käufer kann sein Haftungsrisiko dadurch vermindern, dass er seinerseits die Haftung für Beschädigungen, Verschmutzungen und Beeinträchtigungen der Erschließungsanlagen den von ihm beauftragten bauausführenden Unternehmen auferlegt.

3. Stellt der Käufer bei Ingebrauchnahme des Baugrundstückes Schäden in dessen Bereich fest, so hat er die Stadt Landau in der Pfalz unverzüglich zu

benachrichtigen. Unterlässt er dies, dann kann er nicht einwenden, diese Schäden seien bereits vor Ingebrauchnahme des Grundstückes vorhanden gewesen. Soweit im Zuge der Bebauung der Grundstücke eine Sondernutzung an öffentlichen Flächen erforderlich wird, ist eine Erlaubnis der Stadt Landau in der Pfalz - Ordnungsamt - einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, den ordnungsgemäßen Zustand der öffentlichen Flächen und Anlagen nach Beendigung der Inanspruchnahme wiederherzustellen und diesen der Stadt Landau in der Pfalz bzw. deren Bevollmächtigten nachzuweisen. Schäden an den öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen, die durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen entstanden sind, hat der Käufer auf Anforderung zu erstatten.

## **§6 Erschließung**

1. Einmalige Lasten, insbesondere Erschließungsbeiträge und Beiträge für kommunale Einrichtungen hat der Käufer zu tragen, soweit sie von heute an in Rechnung gestellt werden. Dies gilt insb. für die Gebühren und Abgaben, z. B. für die Verbesserung, Benutzung, Verwaltung, Instandsetzung und Erweiterung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der bestehenden Ortssatzungen der Stadt Landau in der Pfalz und des Kommunalabgabengesetzes (KAG).

2. Hierzu erklärt der Verkäufer, dass abweichend von Vorstehendem

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 123 ff. BauGB,
- Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG),
- einmalige Beiträge für die Abwasserbeseitigung nach § 7 KAG,
- die Kostenerstattungsbeiträge gemäß den §§ 135a - 135c BauGB,

für die Ersterschließung des Kaufgrundstücks im Kaufpreis enthalten sind und vom Verkäufer nicht angefordert werden.

Im Kaufpreis sind

- die Erschließungsbeiträge nach §§127, 132 BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Landau in der Pfalz für den Aufwand der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen gem. § 2 der Satzung in Höhe von 125,12 €/m<sup>2</sup> als Ablösung der Beitragspflicht gem. §14 der Satzung und
- die einmaligen Beiträge für die auf die Beseitigung des Schmutz und Niederschlagswassers entfallenden Investitionsaufwendungen für die erstmalige Herstellung gem. Abschnitt II der Abgabensatzung Abwasserbeseitigung des EWL in Höhe von 14,14 €/m<sup>2</sup> enthalten. Soweit bereits Leitungen von der Straße bis zu einem ggf. auch auf dem Grundstück befindlichen Kontrollschacht liegen, sind diese ebenfalls im Kaufpreis enthalten und mit abgegolten. Der Verkäufer versichert, dass die vorstehende Ablösungsvereinbarung den einschlägigen kommunalrechtlichen Ablösungsbestimmungen entspricht. Festgehalten wird, dass dem Notar insoweit kein Beratungs- oder Betreuungsauftrag erteilt wurde.

3. Im Kaufpreis nicht enthalten und daher in jedem Fall vom Käufer zu zahlen sind:

- Die Kosten für die weitere Herstellung von Grundstücks- und Hausanschlüssen jeglicher Art, insb. Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation u.a. Diese sind bei den entsprechenden Anbietern auf eigene Kosten vom Käufer zu beantragen.

- Die Kosten für die Herstellung von Grundstückszufahrten und einer inneren Erschließung des Kaufgrundstücks.
- Die Kosten einer Verfüllung des Kaufgrundstücks und die Kosten der Herstellung eines über die ggf. bereits vorhandene Grundmodellierung hinaus gehenden Planums des Kaufgrundstücks.
- Die Kosten der Gebäudeeinmessung.

4. Der Verkäufer weist darauf hin, dass keine Wärmeversorgungsleitungen im Gebiet verlegt und auch nicht nachträglich geplant sind.

## **§7**

### **Weitere Pflichten bzgl. der Erschließungsanlagen**

Die Erschließungsleitungen, wie die Straßenbeleuchtungsanlage, der Schmutzwasserkanal, die Regenwasserbewirtschaftungsflächen und das Wasserleitungs- und Stromversorgungsnetz, werden grundsätzlich in den öffentlichen Flächen verlegt. Sollte ausnahmsweise eine Verlegung durch ein Baugrundstück erforderlich sein, ist der jeweilige Eigentümer zur unentgeltlichen Duldung der Anlage und zur Duldung ihrer Unterhaltung verpflichtet. Dies gilt insbesondere auch für Beleuchtungsmasten, falls diese auf einem Baugrundstück zu stehen kommen. Der Käufer verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt Landau in der Pfalz oder der zuständigen Versorgungsunternehmen diese Verpflichtungen dinglich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern, falls die Stadt Landau in der Pfalz die Sicherung im Grundbuch nicht schon bewirkt hat.

Optional bei Doppelhaushälften:

## **§8**

### **Zusätzliche Verpflichtung beim Bau von Doppelhäusern**

Im Rahmen der Vergabe von Grundstücken für Doppelhäuser müssen beide Erwerber gewissen bebauungsplanrechtliche Wahlrechte bzgl. Die Dachform sowie die Trauf- und Firsthöhe einheitlich einhalten. In Konkretisierung der Bauverpflichtung verpflichtet sich daher der Käufer, dass die von ihm zu errichtende Doppelhaushälfte mit einem (Dachform) \_\_\_\_\_-Dach mit einer Dachneigung von \_\_\_\_\_° bei einer Traufhöhe von \_\_\_\_\_m und einer Firsthöhe von \_\_\_\_\_m errichtet wird.

## **§9**

### **Mängelhaftung**

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den verkauften Grundbesitz frei von Rechtsmängeln, insbesondere frei von im Grundbuch eingetragenen Rechten und von Miet- bzw. Pachtverhältnissen zu verschaffen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart worden ist. Rechte und Ansprüche des Käufers wegen altrechtlichen Dienstbarkeiten und Baulasten werden ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind.

2. Der Käufer hat den Grundbesitz besichtigt. Alle Rechte des Käufers wegen offener und verborgener Sachmängel des Grundstücks sind ausgeschlossen einschließlich etwaiger Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG. Insb. übernimmt der Verkäufer keine Gewährleistung für die Richtigkeit des im Grundbuch angegebenen Flächenmaßes, für die Beschaffenheit des Grund und Bodens, für etwaige Boden-

und Grundwasserverunreinigungen sowie evtl. Bodenverdichtungen, die sich auf oder in dem Grundbesitz befinden oder von ihm ausgehen. Der Verkäufer haftet auch nicht für Schäden durch auf dem Kaufobjekt vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Ansprüche des Käufers wegen eventuell vorhandener Kampfmittel - aus welchem Rechtsgrund auch immer - sind ausgeschlossen. Der Gewährleistungsausschluss gilt ausdrücklich auch für jegliche Rechte des Käufers bzgl. solcher Sachmängel, die erst nach Vertragsschluss entstanden sind. Die vorstehenden Gewährleistungsausschlüsse gelten auch für Ansprüche auf Schadensersatz. Vom vorstehenden Haftungsausschluss ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz und Arglist sowie folgendes: Hat der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten, so gelten für Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ungeachtet vorstehenden Haftungsausschlusses die gesetzlichen Regelungen. Das gleiche gilt für Ansprüche auf Ersatz von Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht jeweils die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich erwähnt, werden vom Verkäufer keine Garantien übernommen.

## **§10**

### **Vermessung der Baugrundstücke**

Die Baugrundstücke sind amtlich vermessen. Der Käufer ist verpflichtet, ab Übergabe des verkauften Baugrundstückes alle eventuell im Bereich des Baugrundstückes gesetzten Grenzzeichen, das sind Grenzsteine, bei entsprechendem Untergrund aber auch Nägel, Bolzen, Eisenrohre mit Kunststoffkappen o. ä., gegen Beschädigung und Zerstörung zu sichern und die Grundstücksgrenzen einzuhalten. Werden die Grenzzeichen beschädigt oder zerstört, hat der Käufer für deren Wiederherstellung auf eigenen Kosten Sorge zu tragen. Dabei steht der Käufer für alle an seinem Bauvorhaben Tätigen ein, auch wenn sie nicht seine Erfüllungsgehilfen sind, wie z. B. Baustofflieferanten.

## **§ 11**

### **Bauverpflichtung. Eigennutzungsverpflichtung. Veräußerungsverbot**

#### **1. Bauverpflichtung**

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundbesitz innerhalb einer Frist von drei Jahren, gerechnet ab dem heutigen Tage, im Rahmen des geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten. Der Verkäufer weist darauf hin, dass insb. die Festsetzungen des Bebauungsplanes „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ einzuhalten sind. Bzgl. der Pflanzungen der Außenanlage sind diese nach den Festsetzungen in Teil A „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 11 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“; 11.2 „Private Baugrundstücke“ des Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellungsanzeige zu realisieren.

Dem Käufer ist des Weiteren bekannt, dass das Baugrundstück nur in der Weise bebaut werden darf, wie es der bei der Stadt Landau in der Pfalz (Stadtbauamt, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz) aufliegende Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“, festsetzt bzw. die Baugenehmigung freigibt. Die Lage der Ver- und Entsorgungsanschlüsse für die Baugrundstücke sowie die Straßenhöhen sind den bei der Stadt Landau in der Pfalz aufliegenden Bestandsplänen zu entnehmen

bzw. bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Der Stadt Landau in der Pfalz ist das Datum der Bauvollendung (Bauvollendungsanzeige gem. § 78 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) schriftlich anzuzeigen, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung hierzu bedarf. Die Stadt Landau erklärt, dass die Baureife vorliegt. Verzögerungen bei der Durchführung des Bauvorhabens, die der Verkäufer zu vertreten hat, verlängern die Baufrist um den Zeitraum, in welchem der die Verzögerung auslösende Grund vorliegt.

## **2. Eigennutzungsverpflichtung**

Die Vergabe des Kaufobjekts durch die Stadt Landau in der Pfalz erfolgt in erster Linie für den Eigenbedarf des Käufers. Der Käufer ist daher verpflichtet, den künftigen Wohnhausneubau unverzüglich nach Bezugsfertigkeit zu beziehen auf die Dauer von 10 Jahren ab Bauvollendungsanzeige (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen (melderechtlicher Erstwohnsitz) und das Grundstück während dieses Zeitraums weder ganz noch teilweise ohne Zustimmung der Stadt Landau in der Pfalz an Dritte zu vermieten oder zu verpachten oder sonst Dritten zur Nutzung zu überlassen. Unschädlich und damit ohne Zustimmung der Stadt Landau zulässig ist die Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassungen von maximal einem Drittel der Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) (z.B. eine kleine Einliegerwohnung oder Überlassung eines Zimmers an Pflegepersonen), sofern dies baurechtlich zulässig ist. Der Käufer verpflichtet sich, der Stadt Landau in der Pfalz – Liegenschaftsamt - den Umzug aller Personen, die im Rahmen der Bauplatzvergabe bei der Punktevergabe berücksichtigt wurden mit melderechtlichen Erstwohnsitz in den Wohnhausneubau, durch Vorlage einer Meldebescheinigung nachzuweisen, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung hierzu bedarf.

## **3. Veräußerungsverbot**

Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung ( Bauvollendungsanzeige) und darüber hinaus innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren (Frist der Eigennutzungsverpflichtung) nicht ohne Zustimmung der Stadt Landau in der Pfalz zu verkaufen oder sonst weiter zu veräußern. Als Weiterveräußerung ist auch die Einräumung dinglicher Rechte am Kaufgrundbesitz anzusehen, sofern diese wirtschaftlich einer Weiterveräußerung gleichkommen oder die Rechte dem Berechtigten eigentümerähnliche Nutzungsbefugnisse gewähren, insbesondere die Bestellung eines Erbbaurechts oder Nießbrauchsrechts.

## **§12**

### **Wiederkaufsrecht der Gemeinde**

#### **1. Wiederkaufsfall**

Die Gemeinde kann ein Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Erwerber bzw. der Eigentümer (bei mehreren einer von ihnen):

- a) gegen die Bauverpflichtung gemäß § 11 Nr. 1 dieser Urkunde verstößt oder
- b) gegen die Pflicht zur Eigennutzung nach § 11 Nr. 2 dieser Urkunde verstößt; oder
- c) gegen das Weiterveräußerungsverbot nach § 11 Nr. 3 dieser Urkunde verstößt oder
- d) in dem Bewerbungsbogen für den Erwerb oder sonst zu im Rahmen der Vergabe des Grundstücks relevanten Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht

hat oder vorsätzlich Tatsachen verschwiegen hat. Die Ausübung des Wiederkaufs muss schriftlich erklärt werden. Sie kann nur binnen eines Jahres erfolgen, nachdem die Gemeinde von den das betreffende Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Hat der Eigentümer die (erfolgte oder beabsichtigte) Veräußerung, Belastung etc. der Gemeinde angezeigt, so beträgt die Frist 6 Monate nach Zugang der Mitteilung. Das Wiederkaufsrecht wegen Verstoß gegen die Baupflicht oder die Pflicht zur Eigennutzung ist unbefristet, solange der Verstoß noch fortbesteht.

## **2. Wiederkaufspreis**

Als Wiederkaufspreis ist dem heutigen Erwerber für das Grundstück der heutige Kaufpreis (einschließlich der abgelösten Erschließungskosten) zinslos zu erstatten. Bei einer Bebauung oder sonstigen Aufwendungen auf das Grundstück ist zusätzlich die dadurch zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts gegebenen Wertsteigerung des Grundstücks zu ersetzen. Über Grundstückswert und Wertsteigerung durch Gebäude oder sonstige Aufwendungen etc. entscheidet im Streitfall der zuständige Gutachterausschuss oder ein von diesem bestimmter Sachverständiger als Schiedsgutachter (§ 317 BGB). Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der heutige Erwerber, ebenso die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern (insb. auch die etwa anfallende Grunderwerbsteuer). Vor Gutachterauftrag muss der Erwerber für die Kosten Vorschuss an die Gemeinde leisten. Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt Landau in der Pfalz sind ausgeschlossen. Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung der Rückauflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadt Landau in der Pfalz zur Zahlung fällig. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts sind vom heutigen Käufer bzw. seinem Rechtsnachfolger Belastungen am Vertragsbesitz auf dessen Kosten zur Löschung zu bringen. Die Stadt Landau in der Pfalz kann sie auch in Anrechnung auf den Kaufpreis ablösen oder übernehmen.

## **3. Vormerkung**

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Landau in der Pfalz auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts **bewilligen und beantragen** die Beteiligten an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Landau in der Pfalz die Eintragung einer **Rückauflassungsvormerkung gem. § 883 BGB** in das Grundbuch. Die Vormerkung soll Rang erhalten in Abteilung II und III nach den in Abteilung II vorgenannten Rechten und der nachstehenden Höchstbetragsicherungshypothek. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Vormerkung gehen zu Lasten des Käufers.

## **§13**

### **Aufzahlungsklausel**

#### **1. Aufzahlungsklausel**

Wahlweise kann die Stadt Landau in der Pfalz bei einem Verstoß gegen die Eigennutzungsverpflichtung nach § 11 Nr. 2 oder das Veräußerungsverbot nach § 11 Nr. 3 dieser Urkunde statt des Wiederkaufs auch eine Anzahlung verlangen. Die Anzahlung berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Verstoßes durch den Verkäufer und dem heute vereinbarten Kaufpreises. Bei einem Verstoß gegen das

Veräußerungsverbot nach § 11 Nr. 3 dieser Urkunde wird der Verkehrswert des Grundstücks berechnet aus der Differenz des Kaufpreises der Weiterveräußerung bzw. sofern höher dem Verkehrswertes des gesamten Grundbesitzes abzüglich des Verkehrswertes des Gebäudes, jeweils gemäß vorgenanntem Gutachten des Gutachterausschusses. Der Aufzahlungsbetrag wird fällig sobald keine entsprechende Nutzung durch den Käufer vorliegt oder das Grundstück im oben genannten Sinn veräußert wird; maßgeblich hierfür ist der Tag, an dem die entsprechende Verpflichtung wirksam notariell beurkundet wird, ohne Rücksicht auf den Vollzug, bzw. der Tag der Unterzeichnung eines Mietvertrages. Beteiligten an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Landau in der Pfalz die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung gem. § 883 BGB in das Grundbuch. Die Vormerkung soll Rang erhalten in Abteilung II und III nach den in Abteilung II vorgenannten Rechten und der nachstehenden Höchstbetragsicherungshypothek. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Vormerkung gehen zu Lasten des Käufers.

## **2. Höchstbetragsicherungshypothek**

Zur Sicherung der Zahlungsverpflichtungen nach Nr. 1. wird die Eintragung einer Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von 50 €/qm und somit XX € (in Worten : XX Euro) zugunsten der Stadt Landau in der Pfalz am Vertragsgrundstück bewilligt und beantragt. Die Höchstbetragsicherungshypothek soll Rang erhalten nach den in Abteilung II genannten Rechten und in Abteilung III an erster Rangstelle. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Hypothek gehen zu Lasten des Käufers.

### **§14**

#### **Verpflichtung zum Rangrücktritt und zur Löschung**

1. Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, mit der das Wiederkaufsrecht sichernden Auflassungsvormerkung und der Höchstbetragsicherungshypothek hinter Grundstücksbelastungen zu rücktutreten, die der Sicherung von Darlehen dienen, die ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises und/oder des Bauvorhabens aufgenommen werden, wenn der Käufer eine Bestätigung des Grundpfandrechtsgläubigers vorlegt, in welcher dieser verbindlich gegenüber der Stadt Landau in der Pfalz erklärt, dass das Grundpfandrecht keinem anderen Zweck dient und nur entsprechend den allgemein banküblichen Bedingungen valutiert wird.

2. Die Stadt Landau in der Pfalz verpflichtet sich, die Vormerkung und die Sicherungshypothek auf Verlangen und Kosten des Eigentümers zu löschen, wenn das jeweilige Recht nicht mehr ausgeübt werden kann.

### **§15**

#### **Finanzierung**

Der Käufer wünscht nicht die Aufnahme einer Finanzierungsvollmacht. Der Notar wies insbesondere darauf hin, dass erst zusammen mit dem Antrag auf Vollzug des Eigentumserwerbs auf den heutigen Käufer die Eintragung der Grundschuld beim Grundbuchamt veranlasst werden kann und der Antrag auf Eigentumsumschreibung auf Grund des Erfordernisses der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erst nach mehreren Monaten gestellt werden kann. Der Notar hat angeraten, dies mit seiner finanzierenden Bank vor

Beurkundung abzuklären, da es allein Sache des Käufers ist, dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Der Eigentumsverschaffungsanspruch ist ausdrücklich, aber auch nur an Gläubiger, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, verpfändbar, um dem Käufer die Möglichkeit der dinglichen Sicherung vor Eigentumsumschreibung zu ermöglichen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass dies u.U. die Eintragung einer Vormerkung bedarf. Die Aufnahme einer Finanzierungsvollmacht und die dadurch bedingt kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigung ist nicht gewünscht.

## §16

### Erklärungen zum Grundbuchamt

1. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsobjekt auf den Käufer übergeht, bei mehreren im angegebenen Erwerbsverhältnis.
2. Diese Auflassung enthält keine Bewilligung der Eintragung des Eigentumsübergangs. Der Verkäufer bevollmächtigt den amtierenden Notar, seinen jeweiligen Vertreter, Verwalter und Amtsnachfolger unwiderruflich, die Eintragung der Auflassung zu bewilligen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne ggf. geschuldete Verzugszinsen) nachgewiesen wird, z.B. durch schriftliche Zahlungsbestätigung des Verkäufers oder Bankbestätigung. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt. Der Käufer **beantragt** die Auflassung in das Grundbuch einzutragen.
3. Der Käufer **beantragt**, ihm nach Umschreibung des Vertragsobjekts eine unbeglaubigte Grundbuchabschrift auf seine Kosten zu erteilen.
4. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung **bewilligt** der Verkäufer die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch. Der Käufer **bewilligt** heute schon die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, sofern nach Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Käufers keine weiteren Eintragungen erfolgt sein werden. Ein Eintragungsantrag wird derzeit nicht gestellt. Der Käufer ist jederzeit berechtigt, einen entsprechenden Antrag zu stellen. Auf die damit verbundenen Risiken wies der Notar hin.
5. Soweit dies zur Lastenfreistellung erforderlich ist, stimmen die Beteiligten allen Löschungen zu bzw. bewilligen und beantragen die Löschung der Rechte im Grundbuch. Der Notar wird mit der Einholung der erforderlichen Erklärungen beauftragt.
6. Das Grundbuchamt wird gebeten, den Vollzug der gestellten Anträge dem Notar bekanntzumachen.
7. Der Eintragungsantrag der Auflassung, der vorgenannten Höchstbetragsicherungshypothek für den Verkäufer und der Rückauflassungsvormerkung sind **gem. § 16 Abs. 2 GBO als verbundener Antrag** gestellt.

## §17

### **Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Beteiligten gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck der Vereinbarung gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss der Vereinbarung den Punkt bedacht hätten.

### **§18**

#### **Vollzugsauftrag**

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, zum Vollzuge und zur Betreuung dieses Rechtsgeschäfts tätig zu werden, insbesondere sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge jeder Art zu stellen und gestellte Anträge abzuändern und zurückzunehmen, sowie Zeugnisse und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein.

2. Die Beteiligten bevollmächtigen weiter die jeweiligen Angestellten an der Notarstelle, einzeln und befreit von dem Verbot der Mehrfachvertretung sowie über den Tod des Vollmachtgebers hinaus, die Erklärungen in dieser Urkunde und im Zusammenhang damit errichteter Urkunden zu ändern oder zu ergänzen und, soweit erforderlich, auch neue Erklärungen abzugeben.

### **§19**

#### **Kosten. Steuern, Ausfertigungen**

1. Alle Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs, die Kosten etwaiger Genehmigungen sowie anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

### **§20**

#### **Hinweise des Notars**

Die Beteiligten wurden auf folgendes hingewiesen

1. Alle Vereinbarungen, insbesondere der Kaufpreis oder sonstige Gegenleistungen, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und stellen die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage.

2. Das Eigentum geht auf den Käufer erst mit seiner Eintragung in das Grundbuch über, die nur vollzogen werden kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und erforderliche Genehmigungen erteilt sind.

3. Der Notar wies auch auf die Regelungen des § 16a GWG hin (Barzahlungsverbot). Den Beteiligten ist daher bekannt, dass eine Barzahlung gegen das Gesetz verstößt und keine Erfüllungswirkung hat und dass die Eigentumsumschreibung grundsätzlich nur erfolgen kann, wenn dem Notar die unbare Kaufpreiszahlung nachgewiesen wurde, z.B. durch Kontoauszüge oder Bankbestätigung und die Beteiligten verpflichtet sind, diese selbständig vorzulegen.

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

5. Der Notar hat das Baulastenverzeichnis und das Liegenschaftskataster nicht eingesehen.

6. Der Notar hat keine über die gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende steuerliche Beratung übernommen.

7. Die Vertragsbedingungen unterliegen den für die allgemeinen Geschäftsbedingungen geltenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit diese Bedingungen nicht zwischen den Beteiligten im Einzelnen ausgehandelt worden sind sowie dem Angemessenheitserfordernis des BauGB. Der Notar hat auf die Problematik von Aufzahlungsverpflichtungen und Wiederkaufsrechten bei Verstoß gegen Bau- und Eigennutzungsverpflichtungen sowie Veräußerungsverboten hingewiesen und insbesondere darauf, dass diese angemessen im Sinne des BauGB sein oder ggf. der AGB-rechtlichen Prüfung standhalten müssen und bei Verstoß hiergegen gegebenenfalls unwirksam sein können.

8. Ohne Vorliegen aller Steuer-IdNr. dürfen keine beglaubigten Abschriften und Ausfertigungen erteilt werden und die nicht vollständige Übermittlung ans Finanzamt binnen einer bestimmten Frist kann steuerliche Nachteile mit sich bringen.

## **§21**

### **Hinweise der verschiedenen öffentlichen Stellen :**

Dem Käufer sind folgende Hinweise verschiedener öffentlicher Stellen bekannt. Hinweis vom Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) zum Thema Entwässerung:

Das Grundstück wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird leitungsgebunden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht schädlich verunreinigt werden. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Retentionsmulden der öffentlichen Grünflächen zur Bewirtschaftung einzuleiten oder vor Ort zur Versickerung/ Verdunstung zu bringen. Wässer von Autowaschen und andere „Putzwasser“ stellen schädlich verunreinigtes Abwasser dar und dürfen daher nicht in die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet werden. Der Antrag zum Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem ist parallel zum Bauantragsverfahren dem EWL vorzulegen. Die Dachbegrünung auf allen Dachflächen ist zentraler Bestandteil des Entwässerungskonzeptes dieses Baugebietes. Unterhalt und Wartungen der begrüneten Dachflächen sind vom Grundstückseigentümer wiederkehrend zu beauftragen, von einer „befähigten Person“ durchzuführen und das Ergebnis ist für die zuständigen Stellen der Stadt Landau in der Pfalz vorzuhalten.

Je nach Lage des Bauplatzes:  
Bereiche WA1a:

Eine Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung/Verdunstung zu bringen, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Für den Fall, dass nachgewiesen wird, dass die Böden nicht ausreichend durchlässig sind, um eine ausreichend große Bewirtschaftungsfläche mit belebter Bodenzone auf dem Baugrundstück vorzuhalten, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurück zu halten und gedrosselt in die Retentionsmulden der öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Detailangaben zu den Entwässerungskomponenten sind der Entwässerungsgenehmigung zu entnehmen.

oder

Bereich WA 1b:

Eine Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Für den Fall, dass nachgewiesen wird, dass die Böden nicht ausreichend durchlässig sind, um eine ausreichend große Bewirtschaftungsfläche mit belebter Bodenzone auf dem Baugrundstück vorzuhalten, gelten die Festsetzungen zur Niederschlagsbewirtschaftung wie für WA 2a und WA 2b. Das Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden. Detailangaben zu den Entwässerungskomponenten sind der Entwässerungsgenehmigung zu entnehmen.

oder

Bereiche WA 2a, WA 2b

Das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Retentionsmulden der öffentlichen Grünflächen zur Bewirtschaftung einzuleiten. Das Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden. Detailangaben zu den Entwässerungskomponenten sind der Entwässerungsgenehmigung zu entnehmen.

## **§22**

### **Verbrauchervertrag**

Der Käufer bestätigt, dass er ausreichend Gelegenheit erhalten hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen; in Vorbereitung der heutigen Beurkundung wurde ihm der Vertragsentwurf mindestens vierzehn Tage vor dem heutigen Termin vom Notar zur Verfügung gestellt.