Verhandelt am #(#Datum in Worten) in der Kanzlei in 73540 Heubach, Hauptstraße 38.

Vor mir,

Notar Peter Gebhard
mit Amtssitz in Heubach

erscheint

1. Herr/Frau # geborene/r #,
geboren am #,
wohnhaft #

#- nach eigenen Angaben #deutsche# Staatsangehörige# und im gesetzlichen Güterstand der
Zugewinnngemeinschaft verheiratet #und nicht verheiratet -

2. Herr/Frau # geborene/r #,
geboren am #,
wohnhaft #

#- nach eigenen Angaben #deutsche# Staatsangehörige# und im gesetzlichen Güterstand der
Zugewinnngemeinschaft verheiratet #und nicht verheiratet -

Es wird erklärt mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgender

KAUFVERTRAG

I. Verkauf

1. Die Gemeinde Mögglingen
- nachstehend »**Veräußerer**«, »**Verkäufer**« oder »**Gemeinde**« genannt -
verkauft an #
- nachstehend »**Erwerber**« oder »**Käufer**« genannt -
- zum Alleineigentum/je zur Hälfte -
das folgende Grundeigentum mit allen Bestandteilen:
#Grundstücksbeschreibung
- nachstehend »**Vertragsgegenstand**« oder »**Grundstück**« genannt -
2. Der Vertragsgegenstand ist in Abteilung II und III des Grundbuchs lastenfrei.
3. #Der Vertragsgegenstand ist in Abteilung III lastenfrei und in Abteilung II wie folgt belastet:

Lfd. Nr. Belastung
#

4. Der Notar hat das Grundbuch nebst Antragsliste aktuell elektronisch eingesehen.

II. Kaufpreis

1. Der vom Erwerber an den Veräußerer zu zahlende Kaufpreis beträgt **235,00 €/m²** (zweihundertfünfunddreißig Euro pro Quadratmeter) Grundstücksfläche, somit für # m² insgesamt **#€** (#Euro).

Der vom Erwerber zu bezahlende Betrag beläuft sich abzüglich einer Anzahlung von EUR 500,00 somit auf **#€** (#Euro).

2. Der Kaufpreis Nr. 1. beinhaltet

a) den Kaufpreis für das Grundstück -: # €

b) folgende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)

(1) den Erschließungsbeitrag -: # €

(2) Klärbeitrag -: # €

(3) Kanalbeitrag -: # €

(4) Wasserversorgungsbeitrag (Steuernummer: 83085/04479)

• netto # €

• zuzüglich 7 % Umsatzsteuer # €

• brutto -: # €

Hinweis für das Finanzamt Schwäbisch Gmünd -Grunderwerbsteuerstelle-:

Die Gemeinde erklärt: Bemessungsgrundlage ist nur die Position a).

Die Gemeinde erklärt: Bemessungsgrundlage ist nicht die Position b) (1), da zwar mit der Erschließung begonnen, diese jedoch noch nicht endgültig hergestellt wurde.

3. Die Gemeinde erhebt für die in Nr. 2. b) genannten Beiträge einen Ablösebetrag in Höhe von insgesamt # €.

Wegen den damit abgegoltenen Einzelbeiträgen und den näheren Details verweisen die Vertragsschließenden auf die dieser Niederschrift als **Anlage 1** beigefügte Ablösevereinbarung und machen sie zum Gegenstand ihrer kaufvertraglichen Erklärungen.

4. Die Gemeinde erhebt für den in Nr. 2. b) (1) genannten Beitrag einen Ablösebetrag in Höhe von insgesamt # €.

Wegen den damit abgegoltenen Einzelbeiträgen und den näheren Details verweisen die Vertragsschließenden auf die dieser Niederschrift als **Anlage 1** beigefügte Ablösevereinbarung und machen sie zum Gegenstand ihrer kaufvertraglichen Erklärungen.

Die Gemeinde hat die in Nr. 2 b) (2) bis (4) genannten Beiträge bereits verrechnet. Diese sind im Kaufpreis enthalten. Zur Information wird die Mitteilung über die bereits verrechneten Beiträge beigefügt.

5. Die genannten Beträge sind in einem Monat ab heute zahlungsfällig, bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug und hat dann die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen. Diese betragen derzeit 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz jährlich. Weitere gesetzliche Rechte bei Störungen in der Vertragsabwicklung bleiben unberührt.

6. Die Zahlung hat auf eines der folgenden Konten des Verkäufers zu erfolgen:

a) Kreissparkasse Ostalb: IBAN: DE14 6145 0050 0440 0020 15;

b) Raiffeisenbank Rosenstein eG: IBAN: DE31 6136 1722 0085 2640 08.

Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto.

Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.

7. Nicht abgegolten sind erst künftig entstehende oder heute nicht bekannte Erschließungsleistungen (z. B. eine bakteriologische oder chemische Ausbaustufe der Kläranlage oder eine Immissionsschutzanlage) und die Kosten der Vermarkung des Grundstücks.
8. Die Kosten für die Herstellung je eines Hausanschlusses vom Drainage- und Abwasserkanal bzw. Wasserhydranten bis in das Grundstück (ohne Kontrollschacht) sowie die Kosten der Vermessung sind in dem in Nr. 2. a) genannten Kaufpreis enthalten.
9. Gemäß dem gesetzlichen Verbot des § 87 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg darf die Gemeinde den verkauften Vertragsgegenstand nicht mit Grundpfandrechten belasten.

Auf die damit sich ergebenden Besonderheiten bei der Kaufpreisabwicklung hat der Notar hingewiesen.

Üblicherweise zahlt die finanzierende Bank des Käufers den Kaufpreis treuhänderisch an die Gemeinde unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde den Kaufpreis erst endgültig vereinnahmen bzw. behalten darf, wenn das für das finanzierende Institut bestellte Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen ist.

Sobald der Kaufpreis bei der Gemeinde eingegangen ist und die weiteren Voraussetzungen vorliegen wird das Eigentum auf den Käufer umgeschrieben. Gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung erfolgt auch die Eintragung eines bis dahin vom Käufer bereits bestellten Grundpfandrechts.

III. Grundbucheklärungen

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstands im angegebenen Erwerbsverhältnis **einig** und **bewilligen** die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Die Eintragungsbewilligung steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass der Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt stellt.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, diesen Antrag erst zu stellen, wenn ihm der Veräußerer die Kaufpreiszahlung originalschriftlich bestätigt hat. Der Veräußerer muss dem Erwerber das Eigentum Zug-um-Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Der Veräußerer verpflichtet sich, vorstehende Bestätigung nach Kaufpreiszahlung unverzüglich abzugeben.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer **Vormerkung** für den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis. Der Erwerber beantragt die Eintragung dieser Vormerkung vorerst **nicht**.

Über die Wirkung und Bedeutung der Vormerkung, des Rangverhältnisses im Grundbuch und die Gefahr einer Vorleistung hat der Notar belehrt. Das Eigentum geht erst über mit Umschreibung im Grundbuch. Hierzu ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) notwendig.

IV. Käuferpflichten, Wiederkaufsrecht

1. Der Käufer verpflichtet sich
 - a) auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von vier Jahren ein Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der von ihm einzuholenden Baugenehmigung bezugsfertig zu errichten sowie innerhalb von zwei Jahren mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Diese Fristen beginnen #ab der Freigabe des Grundstücks zur Bebauung durch die Gemeinde #heute;
 - b) für den Zeitraum von vier Jahren ab Bezugsfertigstellung, die Hauptwohnung des Gebäudes selbst oder zusammen mit seinem Ehegatten zu bewohnen oder von Personen bewohnen zu lassen, die mit dem Käufer in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind;
 - c) das Grundstück oder Teile davon nicht un bebaut zu veräußern.
2. Für den Fall, dass der Käufer eine der vorstehenden Verpflichtungen nicht erfüllt steht dem Verkäufer das Wiederkaufsrecht am Grundstück zum heutigen Kaufpreis für Grund und Boden zuzüglich der bereits bezahlten Erschließungskosten und sonstigen Anliegerleistungen und ohne Verzinsung zu.

Auf dem Grundstück errichtete Baulichkeiten, seien sie begonnen oder fertiggestellt, sind mit deren Verkehrswert zu vergüten. Sollten sich die Beteiligten über diesen nicht einigen, ist der Wert vom gemeinsamen Gutachterausschuss

der Stadt Schwäbisch Gmünd nach den Regeln des BauGB verbindlich festzulegen.

Der Wiederkaufspreis für das Grundstück und gegebenenfalls der Baulichkeiten wird Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübertragung auf den heutigen Verkäufer zahlbar. Bis zur Fälligkeit ist er nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Notar- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer hat der heutige Käufer zu tragen.

3. Zur Sicherung des durch die Ausübung vorstehend näher bezeichneten Wiederkaufsrechts bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des heutigen Verkäufers und zulasten des Vertragsgegenstands im Grundbuch. Die Antragstellung bleibt dem Berechtigten überlassen.

Dieser verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, mit der Vormerkung im Rang hinter die Baugeldgrundpfandrechte zurückzutreten.

4. Macht die Gemeinde keinen Gebrauch von Ihrem Wiederkaufsrecht, so kann Sie den Mehrwert verlangen, den der Grund und Boden am Tag der Geltendmachung ihres Anspruchs gegenüber dem heute vereinbarten Kaufpreis hat. Sollten sich die Beteiligten über diesen nicht einigen, ist der Wert vom Gutachterausschuss nach den Regeln des BauGB verbindlich festzulegen. Im Falle einer entgeltlichen Veräußerung beläuft sich der Anspruch mindestens jedoch auf den Teil des Erlöses, den der Käufer für den Grund und Boden über den heutigen Kaufpreis hinaus erzielt hat. Wird nur ein (An-)Teil des Grundstücks veräußert, so ist der Mehrwert anteilig zu zahlen.

Der Mehrwert wird einen Monat nach Abschluss eines schuldrechtlichen Veräußerungsvertrags bzw. Aufgabe der Eigennutzung vor Fristablauf zur Zahlung fällig. Bis zur Fälligkeit ist der Betrag nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen. Im Verzugsfall gelten die Regelungen in Abschnitt II. dieses Vertrages entsprechend.

V. Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzübergang erfolgt ab dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung. Mit dem Übergang gehen Nutzungen, Lasten und Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Der Käufer darf mit der Errichtung seines Bauvorhabens erst nach Freigabe durch die Gemeinde beginnen.

2. Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet oder verpachtet und bereits vollständig geräumt.
3. Der Käufer trägt die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben für den Vertragsgegenstand ab dem 1. Januar des folgenden Jahres.

4. Der Verkäufer überträgt den Vertragsgegenstand im heutigen Umfang und Zustand. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt; ihm ist dessen Umgebung bekannt.

Der Verkäufer versichert in Kenntnis seiner Aufklärungspflicht, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks, nicht bekannt sind. Die Bodenverhältnisse im Baugebiet wurden untersucht. Ein entsprechendes Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht bereit.

Ein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks wird vom Verkäufer nicht geschuldet. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels am Vertragsgegenstand werden - soweit nicht abweichend bestimmt - ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Veräußerer handelt vorsätzlich.

Der Verkäufer haftet jedoch für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplans und dass eine Baulast nicht besteht. Die Haftung umfasst jedoch nicht Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit. Wenn nach den gegebenen Verhältnissen besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen, gehen die hierfür erforderlichen Aufwendungen für Maßnahmen und Untersuchungen zu Lasten des Käufers.

Der Haftungsausschluss gilt nicht für Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat sowie für sonstige Schäden die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

5. Der Veräußerer muss den Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und sonstigen Rechten Dritter übereignen, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Übernommen wird die Belastung in Abteilung II Nr. 1 mit den sich aus der zugrundeliegenden Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen.

6. Der Vertragsgegenstand liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „#Im Hardt“. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist dem Käufer bekannt und wird ausdrücklich anerkannt.

Über Art und Weise der Bebauungsmöglichkeit hat sich der Käufer vor Vertragsschluss hinreichend selbst informiert. Ihm ist bekannt, dass er sich bei einer Bebauung an die Festsetzungen des Bebauungsplans zu halten hat.

7. Der Käufer hat von den geplanten Standorten der Straßenlampen Kenntnis genommen und stimmt diesen zu.
8. Der Käufer verpflichtet sich auf eigene Kosten das in das Grundstück verlegte Leerrohr für die Wasserversorgung bis zum Gebäude zu verlängern und darin eine Wasserleitung nach DIN in einem Stück vom Hydrant in der Straße bis zum Wassermesserbügel im Gebäude durch einen autorisierten Installateur verlegen zu lassen sowie die Wanddurchführung aller Hausanschlüsse (außer

Entwässerungsleitungen) mit einem sog. „Mehrspartenhausanschluss“ auszuführen.

9. Der Käufer nimmt normale Beeinträchtigungen, die sich aus der Bewirtschaftung der sich in der Umgebung seines Grundstücks gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ergeben hin.

Auch nimmt der Käufer ausdrücklich davon Kenntnis, dass für die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen die entsprechenden Vorschriften wie Betretungsverbot während der Vegetationsphase, Leinenzwang für Hunde usw. gelten.

10. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, soweit nicht abweichend geregelt.

Über die gesamtschuldnerische Haftung hat der Notar die Beteiligten belehrt.

11. Zur Wirksamkeit dieses Vertrags sind keine Genehmigungen erforderlich. Der Notar hat auf bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte hingewiesen. Die Beteiligten erklären, dass solche nicht bestehen.

12. Es wurde auf folgendes hingewiesen:

- Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags führen.
- Auf die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Eine steuerliche Beratung durch den Notar ist nicht erfolgt.

VI. Vollmacht

Alle Vertragsschließenden erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Vertreter des Veräußerers, dem Notar sowie den Angestellten an der Notarstelle, insbesondere Frau Angela Lenz, Frau Bianca Aydogan, Frau Gerda Honold und Frau Tanja Mößner, - je einzeln - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die von der Urkundenwirksamkeit unabhängige, übertragbare, nicht bedingte und durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschende **Vollmacht** zur Abgabe und Entgegennahme aller zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen. Eine Pflicht zur Ausübung dieser Vollmacht besteht nicht.

VII. Rechtsnachfolge, Teilunwirksamkeit, Sonstiges

1. Der Erwerber hat alle ihn aus diesem Kaufvertrag treffenden Pflichten einem etwaigen Sonderrechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe aufzuerlegen.

Der Notar hat den Erwerber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass er sich der Gemeinde gegenüber schadensersatzpflichtig macht, wenn er vorstehender Verpflichtung zur Weitergabe nicht nachkommt.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch der Bestand des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsparteien durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem ursprünglich verfolgten Zweck am nächsten kommt.

3. Die Beteiligten bestätigen, dass sie rechtzeitig (zwei Wochen) vor der heutigen Beurkundung einen Entwurf des heutigen Vertrages vom Notar erhalten haben, so dass sie im Sinne von § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand und Inhalt der Beurkundung auseinander zu setzen.
4. Die Erschienenen erklären,
 - jeweils auf eigene Rechnung bzw. auf Rechnung der von ihnen Vertretenen und nicht auf Rechnung Dritter (z.B. Treuhänder) zu handeln sowie
 - dass weder sie selbst noch der wirtschaftlich Berechtigte eine politisch exponierte Person oder eine diesen gleichgestellte Person (Familienmitglied oder bekanntermaßen nahestehende Person) im Sinne des Geldwäschegesetzes sind.
5. Ergeben sich aus diesem Vertrag Verpflichtungen für mehrere Personen, so haften diese als Gesamtschuldner.

VIII. Verhältnis zwischen den Erwerbern

Der Notar belehrte die Erwerber:

1. Wenn einer von ihnen einen über seinen Miteigentumsanteil hinausgehenden Anteil des Kaufpreises finanziert, kann dies etwa durch ein Darlehen an den anderen Miterwerber geregelt und durch eine Sicherungshypothek abgesichert werden.
2. Ebenso können sie gegenseitige An- oder Vorkaufsrechte bestellen, eine Benutzungsregelung treffen oder das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausschließen.

Die Erwerber erklären, in dieser Urkunde keine diesbezüglichen Regelungen treffen zu wollen.

IX. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

1. eine beglaubigte Abschrift:
 - Grundbuchamt,
2. je zwei beglaubigte Abschriften:
 - Veräußerer und Erwerber (Ehegatten gemeinsam),

3. unbeglaubigte Abschriften:

- Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,
- Gutachterausschuss

Vorstehende Niederschrift samt Anlage wurde vom Notar den Erschienenen soweit Textteile vorgelesen, soweit Pläne zur Durchsicht vorgelegt, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Adrian Schlenker

#

#

Gebhard, Notar