
KÄLBERER & WIESINGER • NOTARE EISLINGEN

Bahnhofstraße 15 • 73054 Eislungen/Fils

Telefon: 07161 / 98471-0 • Email: info@kw-notare.de

Internet: www.kw-notare.de



Eislungen / Fils

Beurkundet am

– in Worten: –

Vor mir,

Notar Timo Wiesinger

mit dem Amtssitz in Eislungen / Fils,

erscheinen heute in meiner Kanzlei, Bahnhofstraße 15, 73054 Eislungen / Fils:

Beteiligtenliste anhand individueller Textbausteine der Beteiligten

Soweit in dieser Urkunde von „beurkundendem Notar“ die Rede ist, ist hiermit stets auch dessen Amtsnachfolger, dessen Sozios sowie deren jeweils amtlich bestellte Vertreter gemeint.

Der Erwerber bestätigt, dass ihm mindestens 14 Tage vor dem heutigen Beurkundungstermin ein Entwurf der gegenständlichen Urkunde durch den Notar zur Überprüfung vorgelegen hat und somit ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Inhalt der Beurkundung zu befassen.

Nach Hinweis auf die Vorschriften des Geldwäschegesetzes erklären die Vertragschließenden ferner, ausschließlich für eigene und nicht für fremde Rechnung zu handeln.

Es wird erklärt mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgender

Bauplatzkaufvertrag

§ 1 Vorbemerkung

Grundbuchstand

Grundstücksliste anhand individueller Textbausteine der BV-Einträge

Dieses Objekt stellt den Vertragsgegenstand dar. Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um einen erschlossenen Bauplatz.

Eingetragener Eigentümer : Stadt Lauterstein

#Eingetragene Belastungen :

Abt. II Nr. 1 ##

#In Abt. II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Zur Beurkundung liegt ein Grundbuchausdruck vom ## vor, der heute auf seine Aktualität überprüft wurde. Ferner sind nach heutiger Einsicht in die Antragsliste keine Eintragungsanträge beim Grundbuchamt registriert.

§ 2 Verkauf

1. Die **Stadt Lauterstein**

– vor- und nachstehend „Veräußerer“ genannt –

v e r k a u f t a n

Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern

– je zur Hälfte –

– vor- und nachstehend „Erwerber“ genannt –

den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Vertragsgegenstand.

2. Mitverkauft sind die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Bestandteile. Zubehör ist nicht vorhanden. Auf dem Vertragsgegenstand befinden sich keine baulichen Anlagen.

§ 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand ##,00 EUR je m², nach dem Grundbuchinhalt für ### m²

EUR (Euro).

2. Der Kaufpreis ist am zur Zahlung fällig und ist zum Fälligkeitszeitpunkt mit schuldbefreiender Wirkung auf das Konto der Stadt Lauterstein Nr. DE82 6105 0000 0007 5008 88 bei der Kreissparkasse Göppingen zu entrichten.
3. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Kaufpreiszahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto. Der Notar hat auf die Verzugsvoraussetzungen und -folgen hingewiesen, insbesondere darauf, dass der gesetzliche Verzugszinsatz für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt.

4. Der Veräußerer ist verpflichtet, die Erfüllung der Kaufpreisforderung dem beurkundenden Notar in Textform mitzuteilen. Ersatzweise ist eine Bankbestätigung ausreichend, wonach der Kaufpreis vollständig an den Veräußerer ausgezahlt wurde.
5. Falls der Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises Darlehen benötigt, sind für diese den betreffenden Kreditinstituten Sicherheiten zu stellen. Da der Veräußerer während der Zeit seines Eigentums nach den gesetzlichen Bestimmungen keine Grundpfandrechte bestellen darf, verpflichtet er sich ersatzweise, bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch etwa notwendige Treuhanderklärungen abzugeben und diese bis zur Eigentumsumschreibung aufrechtzuerhalten.
6. Mehrere Erwerber haften als Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang und zur Abgabe aller Erklärungen im Zuge der Durchführung dieses Vertrages.

§ 4 Übergabe, Nutzungen, Lasten und Gefahrübergang

1. Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt unverzüglich nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Mit der Übergabe gehen die Nutzungen, die Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die gesetzliche Haftung des Eigentümers (Verkehrssicherungspflicht) auf den Erwerber über.
2. Die Steuern und sonstigen regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben übernimmt der Erwerber ab Übergabe. Der Veräußerer versichert, dass keine Rückstände bestehen. Versicherungsverhältnisse bestehen nach Angaben des Veräußerers nicht.
3. Die Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge für die erstmalige Erschließung des Vertragsgegenstands sind bereits entstanden und werden bzw. wurden vom Veräußerer übernommen und intern verrechnet; der Vertragsgegenstand wird erschlossen veräußert. Der Veräußerer versichert, dass rückständige Beiträge nicht vorhanden sind. Soweit künftig Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg entstehen, hat der Erwerber diese ab Übergabe für den Vertragsgegenstand zu tragen.
4. Weitere Kosten, die die innere Erschließung des Vertragsgegenstands betreffen (Hausanschlusskosten) wie auch Kosten für sonstige Versorgungsanschlüsse (z.B. Strom, Telekommunikation) trägt der Erwerber.

§ 5 Sach- und Rechtsmängel

1. Der Vertragsgegenstand wird im gegenwärtigen, dem Erwerber bekannten Zustand verkauft. Der Veräußerer schuldet die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des gültigen Bebauungsplans „Kirchstraße“. Im Übrigen sind sämtliche Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels ausgeschlossen.
2. Der Veräußerer schuldet weder eine bestimmte Grundstücksgröße, noch eine bestimmte Bodenbeschaffenheit. Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten schließen lassen könnten, sind dem Veräußerer nicht bekannt.
3. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen sind Rechte wegen Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Bedeutung des vorstehenden Ausschlusses von Mängelrechten wurde eingehend erörtert. Der Ausschluss wird von den Beteiligten abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbart.
4. Der Vertragsgegenstand ist nicht verpachtet.
5. Der Veräußerer schuldet einen ungehinderten Besitz- und einen lastenfreien Eigentumsübergang, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.
6. Etwaige außerhalb des Grundbuchs bestehende Rechte sind vom Veräußerer nicht zu beseitigen. Der Veräußerer erklärt, dass ihm über das Bestehen derartiger Belastungen nichts bekannt ist.

§ 6 Bau- und Ummeldeverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich auf dem Vertragsgegenstand ein Wohnhaus unter Beachtung und Einhaltung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bis spätestens fünf Jahre nach Übergabe bezugsfertig zu errichten und sich dort mit dem ersten Wohnsitz anzumelden. Die Außenanlagen wie beispielsweise Einfriedungen, Bepflanzungen, Garten, Hofraum und Ähnliches sind bis spätestens zwölf Monate nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes fertigzustellen.

§ 7 Wiederkaufsrecht

1. Die Veräußerung des Vertragsgegenstands erfolgt zur ausschließlichen Errichtung eines Wohnhauses durch den Erwerber.
2. Daher behält sich der Veräußerer das Wiederkaufsrecht am Vertragsgegenstand für den Fall vor, dass
 - a) der Erwerber den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des Veräußerers ganz oder teilweise unbebaut oder vor Fertigstellung des Bauvorhabens weiterveräußert;
 - b) der Erwerber die in § 6 auferlegte Bau- und Ummeldeverpflichtung nicht innerhalb der genannten Frist erfüllt;
 - c) der Erwerber die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht erfüllt oder einhält.
3. Die Erklärung der Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf der Schriftform und muss binnen drei Monaten ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme der Wiederkaufsgründe gemäß Abs. 2 gegenüber dem Erwerber erfolgen. Die Erklärung ist dem Erwerber durch Einschreiben gegen Rückschein zuzustellen. Ohne dass dies für die Wirksamkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts erforderlich ist, verpflichten sich die Beteiligten, den beurkundenden Notar von Ausübung des Wiederkaufsrechts zu informieren.
4. Wiederkaufspreis ist der heutige in § 3 vereinbarte Kaufpreis ohne Minderungen, ohne Verzinsung, ohne die mit dem Grunderwerb verbundenen Nebenkosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbsteuer u. dgl.) und ohne die für die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme aufgelaufenen Aufwendungen jeder Art. Im Falle des Wiederkaufs sind vom Wiederkaufsberechtigten dem Wiederverkäufer nur Aufwendungen für bauliche Anlagen zu ersetzen; dieser Wert ist vom zuständigen Gutachterausschuss festzusetzen.
5. Sämtliche Kosten und Steuern, die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen, gehen zulasten des heutigen Erwerbers.
6. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 456 ff. BGB.
7. Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der

Erwerber zugunsten des Veräußerers die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung am Vertragsgegenstand im Grundbuch. Der Veräußerer ist jederzeit zur Antragstellung berechtigt. Im Falle der Eintragung dieser Vormerkung ist der Veräußerer verpflichtet, Grundpfandrechten, die nachweislich der Finanzierung des Kaufpreises oder der Baukosten dienen, den Vorrang einzuräumen.

§ 8 Auflassung, Erwerbsvormerkung

1. Die Übertragung des Eigentums (= Auflassung) erfolgt sofort und wird in der Anlage 1 dieser Urkunde mitbeurkundet. Diese Anlage ist Bestandteil der Urkunde und wird mitverlesen.
2. **Der Notar wird von den Beteiligten angewiesen, bis zur Vorlage einer Kaufpreisbestätigung in Textform beim Notar lediglich auszugsweise beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen (ohne Anlage 1) zu erteilen.**
3. Der Veräußerer bewilligt die Eintragung einer Erwerbsvormerkung zulasten des Vertragsgegenstands zum angegebenen Erwerbsverhältnis zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung.

Der Erwerber stellt trotz Belehrung über die Sicherungs- und Rangwirkung der Erwerbsvormerkung vorerst **keinen** Eintragungsantrag.

4. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass das Eigentum mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dass diese erst nach dem Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen, insbesondere der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, veranlasst werden kann.

Ferner darf der Notar gemäß § 16a GwG (Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften) den Antrag auf Eigentumsänderung erst beim Grundbuchamt einreichen, nachdem ihm durch die Beteiligten ein schlüssiger Nachweis über die unbare Kaufpreiszahlung erbracht wurde.

§ 9 Weitere Bestimmungen

1. Zur Wirksamkeit dieses Vertrages sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

2. Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
3. Auf die Möglichkeit des Entstehens eines Veräußerungsgewinns und dessen mögliche steuerlichen Folgen sowie die gesetzliche Haftung aller Beteiligten für Beurkundungs- und Eintragungsgebühren und für die Grunderwerbsteuer wurde hingewiesen.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben.

§ 10 Hinweise

1. Die Beteiligten wurden noch auf folgendes hingewiesen:
 - a) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden; der Vertrag kann andernfalls unwirksam sein.
 - b) Der jeweilige Grundstückseigentümer haftet für rückständige Steuern und sonstige öffentliche Abgaben einschließlich Erschließungs- und Anliegerbeiträge.
2. Der Notar hat steuerlich nicht beraten. Er hatte von den Beteiligten auch keinen Auftrag hierzu. Eine Haftung für die steuerlichen Auswirkungen dieses Rechtsgeschäfts übernimmt er nicht.
3. Im Zusammenhang des Beurkundungserfordernisses für alle Vereinbarungen erklären die Beteiligten auf Nachfrage des Notars, dass sie außer den beurkundeten Vereinbarungen bisher weder schriftlich noch mündlich weitere Absprachen getroffen haben.

§ 11 Vollmacht

1. Alle Vertragsbeteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den Angestellten des beurkundenden Notars, insbesondere

- | | | | |
|----|------------------------------|----|------------------------|
| a) | Frau Olga Greb | h) | Frau Bettina Blanke |
| b) | Frau Christine König | i) | Frau Sandra Maniura |
| c) | Frau Gabriele Fischer | j) | Frau Annette Zeller |
| d) | Frau Debora Rella | k) | Frau Melanie Leonhardt |
| e) | Frau Nadine Reimann-Schaller | l) | Frau Kornelia Bahle |
| f) | Frau Silvia Blum | m) | Frau Elena David |
| g) | Herrn Hans-Martin Huber | n) | Frau Kathrin Raaf |

– je einzeln –,

die von diesem Vertrag unabhängige übertragbare Vollmacht zu ihrer Vertretung bei allen Handlungen und Erklärungen, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, die zum Vollzug, zur Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrags zweckmäßig sind oder damit zusammenhängen. Eine Pflicht zur oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist Befreiung erteilt.

2. Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar in beurkundeter oder notariell beglaubigter Form Gebrauch gemacht werden.
3. Der beurkundende Notar ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt berechtigt. Außerdem bevollmächtigen alle Beteiligten den beurkundenden Notar für sie alle vertrags- und verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind.

Die vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Wiesinger

Notar

Anlage 1 zur Urkunde vom
des Notars .

Auflassung

Der Veräußerer und der Erwerber sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand auf den Erwerber zum angegebenen Erwerbsverhältnis übergehen soll. Die Beteiligten bewilligen und der Erwerber **beantragt** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.