

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG wurde allseits verneint.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Kaufvertrag

§ 1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Weil im Schönbuch hat im Rahmen des von ihr nach den Bestimmungen des BauGB durchgeführten amtlichen Baulandumlegungsverfahrens „Lohwiesen“ in Weil im Schönbuch - Weil unter anderem das neu entstandene und heute im Grundbuch von Weil von Weil im Schönbuch, dort in Blatt 9324 BV Nr. 2 verzeichnete Baugrundstück für Wohnbauzwecke der

Gemarkung Weil im Schönbuch - Weil:

BV 2	Flst. 7080	Rohrwiesenstraße, Gebäude- und Freifläche:	496 m ²
------	------------	---	--------------------

zu Alleineigentum erworben.

Dieses Grundstück ist in dem der heutigen Niederschrift als Anlage beigefügten Lageplan, bei dem es sich um eine Kopie der Umlegungskarte „Lohwiesen“ handelt, entsprechend eingezeichnet und bezeichnet ersichtlich, hierauf wird allseits verwiesen.

Das Grundstück Flst. 7080

ist in Abteilung II des Grundbuchs unter Nr. 1 und Nr. 2 belastet mit je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Gemeinde Weil im Schönbuch betr. Bau, Betrieb und Unterhaltung eines Regenabfangsammlers sowie Benützungsbeschränkung bzw. betr. Regenwasserkanal nebst entsprechender Benützungsbeschränkung, Bebauungs- und Anpflanzungsverbot sowie Duldungsverpflichtung - und in Abteilung III des Grundbuchs lastenfrei. Es bestehen keine Grundschulden und keine Hypotheken.

Das Grundstück ist heute noch unbebaut.

Die Gemeinde hat die baulichen und weiteren tatsächlichen Maßnahmen zur vollständigen Ersterschließung der Grundstücke mit Straßen und Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie Ableitung von Abwasser bereits bis auf den Straßenfeinbelag abgeschlossen.

Die Gemeinde Weil im Schönbuch erklärt, dass für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind und dass das Grundstück auch nicht im Altlastenkataster erfasst ist.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er das Baulastenverzeichnis und das Altlastenkataster nicht eingesehen habe und den Beteiligten die Möglichkeit freistehe, diese Verzeichnisse selbst einzusehen.

Der bestehende Bebauungsplan „Lohwiesen“ in Weil der Gemeinde Weil im Schönbuch vom 14. Dezember 2021 ist - insbesondere hinsichtlich seines Textteils (Teil B) - allen Beteiligten ebenso bekannt wie der „Geotechnische Bericht“ zur Erschließung des Neubaugebietes „Lohwiesen“ in Weil im Schönbuch - Weil des Instituts für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen, Hammer, Hönig und Schünke, Dettinger Straße 146 in 73230 Kirchheim unter Teck, vom 15. Juli 2021.

Die dortigen allgemein und öffentlich zugänglichen Unterlagen und Informationen sind auch Grundlage der laut diesem Kaufvertrag in Rede stehenden Neubebauung des Baugebietes.

Hierauf wird allseits verwiesen, die Unterlagen sollen indessen nicht - auch nicht zu Beweis Zwecken - der heutigen Niederschrift als Beilage beigefügt werden.

Der Käufer bestätigt, dass ihm eine Entwurfsfertigung des heutigen Kaufvertrages von dem beurkundenden Notar vor mehr als 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung übersandt worden ist, § 17 Abs. 2a BeurkG - und er genügend Zeit hatte, den heutigen Vertrag seinem gesamten Inhalt nach in Ruhe und mit eigenen Beratern zu prüfen.

Der Vertreter der Gemeinde Weil im Schönbuch erklärt, dass der Gemeinderat dem heutigen Vertragsabschluss bereits zugestimmt habe.

§ 2 Vertragsparteien, Vertragsgegenstand, Verkäuferpflichten

Die **Gemeinde Weil im Schönbuch**
- nachfolgend „die Gemeinde“ / „der Veräußerer“ genannt -

verkauft an

das in § 1 beschriebene, in der Baulandumlegung „Lohwiesen“ der Gemeinde Weil im Schönbuch auf deren Gemarkung Weil neugebildete Grundstück

Flst. 7080 Rohrwiesenstraße, Wohnbaufläche: 496 m²

als „Vertragsgegenstand“ / „Kaufgegenstand“ / „Baugrundstück“.

Bei diesem Vertragsgegenstand handelt es sich um einen in der Baulandumlegung „Lohwiesen“ neu entstandenen unbebauten Bauplatz für Wohnbauzwecke.

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt, es bestehen hieran keine Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse mit dritten Personen: Es steht in vertragsgemäß geräumtem Zustand zur Übergabe an den Erwerber bereit.

Die Gemeinde hat die vollständige Ersterschließung des Grundstücks mit Straßen und Anlagen zur Versorgung mit Wasser sowie Ableitung von Abwasser in eigener Regie und auf eigene Kosten umgesetzt. Der Vertragsgegenstand ist in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht „baureif“.

Nicht von der Erschließungspflicht der Gemeinde erfasst ist die Herstellung der Hausanschlüsse, die durch den Erwerber erfolgt. Hierfür und für Beiträge, Kostenerstattungsansprüche und evtl. Ablösungsvereinbarungen nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz und örtlichen Satzungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen in § 4 Abs. 7).

Der Erwerber beabsichtigt, das Baugrundstück als Vertragsgegenstand nach eigenen Plänen und als Bauherr auf eigene Rechnung mit einem Wohngebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu bebauen; der Erwerber erklärt, dass ihm die geltenden Gegebenheiten, insbesondere die baurechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes für eine Bebauung hinreichend bekannt seien.

§ 3 Kaufpreis sowie weitere Käuferpflichten

1) Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 720 € / m²

und einer sich aus der Umlegung ermittelten Grundstücksfläche von 496 m² **357.120 €** (i. W. dreihundertsiebenundfünfzigtausendeinhundertzwanzig Euro).

Die Zahlung des Kaufpreises hat innerhalb von 4 (vier) Wochen ab heute durch Überweisung auf das Konto der Gemeinde Weil im Schönbuch bei der Genossenschaftsbank Weil im Schönbuch eG,

IBAN: DE12 6006 9224 0000 2820 06 (BIC: GENODES1GWS)

oder bei der

Kreissparkasse Böblingen,

IBAN: DE84 6035 0130 0000 0001 89 (BIC: BBKRDE6B)

zu erfolgen und ist solange unverzinslich.

Besondere weitere Fälligkeitsvoraussetzungen werden nach Erörterung ausdrücklich nicht vereinbart.

Insbesondere ist die vorherige Anlegung des Grundbuchs keine Fälligkeitsvoraussetzung.

Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift und Wertstellung auf einem der vorgenannten Konten.

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr über dem jeweiligen Basiszinssatz (bzw., sofern kein „Verbraucher“ an diesem Vertrag beteiligt ist, über dem jeweiligen Basiszinssatz) beträgt. Nach Auskunft des Notars wird der Basiszinssatz gesetzlich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres angepasst und beträgt derzeit

Veräußerer und Erwerber vereinbaren, dass die Leistungen aufgrund des vorstehenden Vertrags nicht der Umsatzsteuer unterworfen werden sollen.

Wegen der Erschließungsbeiträge, Ausbau- und Anschlussbeiträge sowie der Kostenerstattungsansprüche nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz, örtlichen Satzungen und evtl. Ablösungsvereinbarungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen in § 4 Abs. 7).

Jeder Käufer unterwirft sich als Gesamtschuldner wegen der Zahlung des Kaufpreises nebst etwaigen Verspätungszinsen seit dem oben vereinbarten Fälligkeitsdatum der Gemeinde gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den Notar, der Gemeinde auf Verlangen, nach diesem Fälligkeitsdatum eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Niederschrift auf Kosten des Käufers zu erteilen.

2) Bau- und Nutzungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde,

- a) den Vertragsgegenstand nach eigenen Plänen und als Bauherr mit einem Wohngebäude auf eigene Rechnung zu bebauen; Kfz-Stellplätze sind in der rechtlich notwendigen Zahl zu erstellen.

Der Erwerber hat bis spätestens 31. Mai 2029 die hierfür erforderliche Baugenehmigung und etwaige weitere öffentlich-rechtliche Zustimmungen bei den zuständigen Stellen zu beantragen (er hat alle Unterlagen so rechtzeitig einzureichen, dass er die Frist für den Baubeginn halten kann)

und

bis spätestens 01. Sep. 2028 mit den Bauarbeiten zu beginnen und hat

diese längstens in einer Zeit von 24 Monaten zur Durchführung der baurechtlichen Abnahme abzuschließen.

Die Frist beginnt mit dem Tag der Bestandskraft der Baugenehmigung (wobei Auflagen unschädlich sein sollen).

Die Frist verlängert sich um die Zeiträume, die der Käufer aus Umständen, die er nicht zu vertreten hat, gehindert ist, mit dem Bau zu beginnen bzw. das Bauvorhaben fortzusetzen. Der Käufer kann sich auf eine derartige Fristverlängerung jedoch nur berufen, wenn er der Gemeinde jeweils unverzüglich schriftlich den Eintritt und das Ende der Behinderung angezeigt hat. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Fertigstellung ist der letzte Tag der Schlussabnahme des Bauvorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Er ist verpflichtet, der Gemeinde die Einhaltung einer jeder dieser Fristen jeweils schriftlich anzuzeigen.

Der Erwerber erklärt nochmals ausdrücklich, dass ihm die geltenden Gegebenheiten, insbesondere die baurechtlichen Bestimmungen für eine Bebauung hinreichend bekannt seien.

Der Veräußerer übernimmt keinerlei Einstandspflicht für die Durchführbarkeit der von dem Erwerber beabsichtigten Neubebauung und der weiteren Nutzung etc.

Dem Erwerber wurde auch allseits geraten, sich vorab über die baurechtlich zulässige Nutzung des Baugrundstücks, insbesondere den bestehenden Bebauungsplan, etwaige Eintragungen im Baulastenbuch und etwaige behördliche Auflagen zu informieren.

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Nachteilen, die ihn aufgrund von Baulasten oder solcher behördlicher Auflagen treffen, werden grundsätzlich ausgeschlossen.

- b) sodann den von ihm neu bebauten Vertragsgegenstand spätestens ab Fertigstellung und für die Dauer von 5 (fünf) Jahren für eigene Wohnzwecke für sich und seine Familie als „Familienwohnheim“ zu nutzen und jede andere Nutzung zu unterlassen.

Eine Vermietung oder Verpachtung der von ihm hierzu nicht benötigten Grundstücks- / Gebäudeteile ist daneben beliebig zulässig.

Eine Änderung des Nutzungszwecks ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, der Änderung des Nutzungszwecks zuzustimmen, wenn dem Käufer eine Fortsetzung der Wohnnutzung durch ihn selbst unzumutbar ist (zB Wegzug wegen Todesfall in der Familie, Ehescheidung, Wechsel des Arbeitsplatzes oder ähnlichem) und wenn die stattdessen geplante Nutzung des Grundstücks durch einen Dritten im wesentlichen Wohnnutzung bleibt und eine anderweitige freiberufliche oder gewerbliche Nutzung das rechtlich vorgegebene Maß (ohne Berücksichtigung etwaiger Befreiungsmöglichkeiten) nicht übersteigt und damit den Vorgaben des Bebauungsplanes und des geltenden Baurechts entspricht, insbesondere keine wesentlichen nachteiligen Einwirkungen auf die umgebenden Grundstücke und deren Nutzung zu erwarten sind.

- c) den Vertragsgegenstand innerhalb der auf die heute vereinbarten Übergabe folgenden 5 (fünf) Jahre ohne Zustimmung der Gemeinde nicht an dritte Personen zu veräußern; als eine solche „schädliche Veräußerung“ zählt auch die Einräumung von Erbbaurechten oder Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie auch die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Während dieser Frist zulässig sind jedoch Veräußerungen und/oder Gebrauchsüberlassungen an Ehegatten und/oder an Abkömmlinge, sofern diese Erwerber die vorgenannten Verpflichtungen übernehmen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, einer Weiterveräußerung zuzustimmen, wenn diese Weiterveräußerung mit den städtebaulichen Zielen des Baugebietes vereinbar ist und der dritte Erwerber die Verpflichtungen des heutigen Käufers aus diesem heutigen Kaufvertrag als eigene Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde übernimmt, die in diesem Vertrag vom Käufer erteilten Vollmachten und Anweisungen sowie die Vertragsstrafeversprechen und Vollstreckungsunterwerfungen wiederholt und nach dem Ermessen der Gemeinde Gewähr für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen bietet.

Verstößt der Erwerber gegen eine oder mehrere dieser Verpflichtungen, so stehen der Gemeinde die in § 9 vereinbarten Rechte zu (Rücktritt, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe, Mehrerlösklausel). Die in diesem Kaufvertrag besonders vereinbarten Rechte und Ansprüche der Gemeinde bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen durch den Käufer lassen darüber hinausgehende gesetzliche Rechte und Ansprüche der Gemeinde unberührt.

§ 4 Eingetragene Belastungen, Rechte des Käufers bei Mängeln

- 1) Heute bestehende Belastungen im Grundbuch
Das Grundstück ist heute belastet mit den eingangs zitierten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit/en. Diese sind bekannt, veräußererseite nicht zu beseitigen, sie werden vom Erwerber mit für den Veräußerer befreiender Wirkung mitübernommen.
- 2) Neu einzutragende Belastungen
- sind nach Angaben der Beteiligten nicht erforderlich.
- 3) Rechte Dritter
Rechte Dritter, insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse, bestehen heute nicht.
- 4) Baulasten
Baulasten bestehen nach Mitteilung der Gemeinde Weil im Schönbuch nicht.
- 5) Bebaubarkeit
Diese richtet sich nach den dem Erwerber bekannten Bedingungen des Neubaugebietes „Lohwiesen“ für Weil der Gemeinde Weil im Schönbuch.
- 6) Bodenzustand
Die Verkäuferin haftet nicht für die Freiheit des Vertragsobjekts von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des BBodSchG bzw. im Sinne des UmweltSchG.
Hierzu erklärt die Gemeinde lediglich, dass ihr keine relevanten Einflüsse bzgl. Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel oder irgendwelche Bodeneigenschaften, die eine Bebauung wesentlich erschweren würden, bekannt sind.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Die Erkenntnisse liegen nicht in der Haftung der Gemeinde.

Im Vorfeld und im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens wurden die gesetzlich vorgesehenen Untersuchungen etc. durchgeführt; deren Ergebnisse wurden öffentlich und dem Erwerber anlässlich der Vertragsvorbereitung durch die Gemeinde bekannt gegeben.

Die Gemeinde hat den Erwerber über den Vertragsgegenstand informiert; sie versichert, dass ihr von versteckten Mängeln nichts bekannt ist. Eine Garantie für die Beschaffenheit des Vertragsgegenstands übernimmt die Gemeinde aber ausdrücklich nicht, insbesondere nicht für die Richtigkeit des im Rahmen des Umlegungsverfahrens ermittelten Grundstücksflächengehalts.

Die Gemeinde haftet für Sachmängel, die sie dem Erwerber etwa verschwiegen hat. Eine weitergehende Haftung der Gemeinde für Sachmängel wird - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind jedoch Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Gemeinde die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Gemeinde beruhen. Einer Pflichtverletzung der Gemeinde steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Dem Erwerber ist der Zustand des Vertragsgegenstands bekannt.

Der Notar hat auf die Haftung beider Vertragsparteien nach dem BBodSchG hingewiesen, insbesondere darauf, dass im Falle von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nicht nur der Eigentümer, also künftig der Käufer, auf Sanierung haftet, sondern insoweit auch eine Nachhaftung der Verkäuferin bestehen kann, sofern diese solche Mängel positiv kannte oder hätte kennen müssen.

7) Erschließungskosten, Anliegerbeiträge etc.

Dieser Kaufpreis beinhaltet sämtliche Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Gemeindevorsatzung für den derzeit nach den Bestimmungen des Umlegungs- / Bebauungsplanes

vorgesehenen endgültigen Ausbau – und Erschließungszustand des Vertragsobjekts - unabhängig davon, ob mit den tatsächlichen Baumaßnahmen hierzu bereits begonnen wurde - der Erwerber erwirbt also „voll erschlossen“.

Weitergehende Beiträge bzw. Rechnungen hat aber der Erwerber zu tragen, insbesondere etwa noch nicht erhobene Baukostenzuschüsse für Strom- und Wasseranschluss sowie die Kosten der Herstellung aller Hausanschlüsse (insbesondere für die Ver- und Entsorgung, Elektrizität, Wasser, Ableitung von Abwasser, Kommunikationsleitung, etc.). Soweit wegen des Umfangs der künftig von dem Erwerber durchgeführten Neubebauung bzw. Nutzung bereits erhobene Beiträge erhöht werden, ist auch dies vom Erwerber zu tragen.

Im Übrigen sind sämtliche hier nicht aufgeführten Erschließungskosten, auch soweit sie künftig aufgrund einer veränderten Umlegungs- / Bauplanung entstehen, im Kaufpreis enthalten und von der Gemeinde zu tragen.

§ 5 Übergabe, Nutzen, Lasten

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung und nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Gemeinde über die vollständige Erschließung des Vertragsgegenstands gemäß § 2.

Der Erwerber ist ausdrücklich berechtigt (und im Rahmen der Vereinbarungen in § 3 auch verpflichtet), die Planung und Vorbereitung der von ihm projektierten Baumaßnahmen bereits ab jetzt zu beginnen, jeweils in eigenem Namen, auf eigenes Risiko der Durchführbarkeit und jeweils auf eigene Rechnung. Er ist hierbei dazu berechtigt, Anträge auf Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen und sonstigen Bescheiden – auch in etwaigen Vorverfahren etc. – zu stellen sowie den Grundbesitz zu betreten sowie betreten zu lassen. Auf etwaige mit einer Übergabe vor Kaufpreiszahlung verbundene Risiken hat der Notar hingewiesen; eine vorzeitige Übergabe hat keine Verzinsungspflicht hinsichtlich des erst später fälligen Kaufpreises zur Folge.

Mit der Übergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Die Grundsteuer trägt der Käufer ab 01. Januar 2027.

Auf die Haftung für Steuern und sonstige öffentliche Abgaben wurde vom beurkundenden Notar hingewiesen.

§ 6 Auflassung und Vormerkung, keine Finanzierungsgrundschulden

Der Käufer kann von der Verkäuferin die Erklärung der Auflassung verlangen Zug um Zug gegen vollständige Bezahlung des vom Käufer geschuldeten Kaufpreises.

Die Gemeinde bewilligt zur Sicherung des Anspruchs der Erwerber auf Übertragung des Eigentums aufgrund des vorstehenden Vertrages die Eintragung einer Erwerbsvormerkung.

Eintragungsantrag kann vom Käufer jederzeit gestellt werden, wird heute jedoch nicht gestellt.

Dem Käufer ist bekannt, dass eine Mitwirkung der Gemeinde (als Verkäuferin) bei der Bestellung von Kaufpreis- bzw. Baufinanzierungsgrundpfandrechten aus gesetzlichen Gründen nicht möglich und daher nicht vorgesehen ist und somit die Eintragung von Grundpfandrechten erst nach Erklärung der Auflassung und der Eintragung der Eigentumsänderung auf den Erwerber im Grundbuch möglich ist. Hierzu muss das Grundbuch für das Vertragsgrundstück erst noch angelegt werden.

Die Gemeinde sichert jedoch in diesem Zusammenhang zu, ggf. gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut eine Ausfallbürgschaft bis maximal der vorgeannten Höhe der heute vereinbarten Gegenleistung (Grundstückskaufpreis incl. Erschließungskosten) zu übernehmen.

§ 7 Kosten

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt, soweit in dieser Urkunde nicht anderes vereinbart ist, der Erwerber; das gilt auch für die Grunderwerbsteuer.

Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern hat der Notar hingewiesen.

§ 8 Vollmacht

Durch Erklärung gegenüber dem beurkundenden Notar erteilen sämtliche Vertragsschließenden den Notarangestellten der Notare Wandel, Arnold und Dr. Walter: Frau Veronika Faber, Herrn Tobias Pehl, Frau Alexandra Häußler, Frau Christine Kellermann, Frau Helene Seifried und Frau Tereza Lleshaj, sämtliche Küferstraße 1, 73728 Esslingen am Neckar, - je einzeln -, die vom Bestand des Vertrags unabhängige Vollmacht - nicht den Auftrag - alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Zusammenhang mit dem Vollzug, der Klarstellung oder Ergänzung stehen (einschließlich aller Ab- und Zuschreibungen des Vertragsgegenstandes / des Vertragsgrundstücks).

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, mehrere Vollmachtgeber gleichzeitig zu vertreten und Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod eines Vollmachtgebers. Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich. Sie erlischt 4 Wochen nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Die Bevollmächtigten können Rechtshandlungen nur in notariell beurkundeter oder beglaubigter Form vornehmen und nur so, dass die notwendige Beurkundung oder Beglaubigung vom beurkundenden Notar, seinem Sozium, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Amtsnachfolger, vorgenommen werden muss.

Vorsorglich wird auch der beurkundende Notar selbst zur Vertretung im Verfahren vor dem Grundbuchamt, insbesondere zur Erklärung von Eintragungsbewilligungen und Stellung von Eintragungsanträgen, allseits bevollmächtigt.

Für das Innenverhältnis gilt:

Die Auflassung darf erklärt werden, wenn die Verkäuferin oder eine Bank oder Sparkasse dem Notar schriftlich bestätigt haben, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt worden ist.

Auf die Bedeutung dieser Vollmacht und der aufgrund dieser Vollmacht (eventuell) zu tätigen Rechtshandlungen, insbesondere die Bedeutung der Auflassung, ist hingewiesen worden.

§ 9 Absicherung der Käuferpflichten aus § 3:

Rücktritts- / Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe sowie Mehrerlösklausel

1) Rücktrittsrechte der Gemeinde

Wird der vereinbarte Gesamtkaufpreis trotz schriftlicher Mahnung durch die Gemeinde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fälligkeit bezahlt, ist die Gemeinde zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt.

Die Gemeinde ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Käufer den prüffähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung, zusammen mit den hierfür erforderlichen Unterlagen, nicht fristgemäß gestellt hat. Das Rücktrittsrecht erlischt mit dem Zeitpunkt der Stellung des Antrags, wenn es nicht zuvor wirksam ausgeübt wurde, spätestens jedoch binnen 6 (sechs) Monaten nach Ablauf der vorgenannten vertraglichen Antragsfrist.

Zusätzlich zu jedem nachfolgend eingeräumten Wiederkaufsrecht behält sich die Gemeinde Weil im Schönbuch überdies ein Rücktrittsrecht in allen denjenigen Fällen vor, in denen sie ihr Wiederkaufsrecht ausüben könnte.

2) Wiederkaufsrechte der Gemeinde

Die Gemeinde hat das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn

- der Käufer nicht gem. § 3 innerhalb von 3 (drei) Jahren mit dem Bau eines Gebäudes beginnt oder dieses Gebäude nicht innerhalb von 5 (fünf) Jahren fertig gestellt hat;
- der Käufer das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens oder während des Zeitraums der vereinbarten Nutzungsbindung gem. § 3 ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verkäufers an Dritte weiterveräußert; oder
- vor der Fertigstellung des Gebäudes die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Vertragsgegenstandes oder eines Teiles davon angeordnet wird oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- der Käufer gegen die Nutzungsbindung nach § 3 Ziffer 2 b) oder c) verstößt.

Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts genügt das Vorliegen einer der genannten Voraussetzungen.

Das Wiederkaufsrecht ist binnen 12 (zwölf) Monaten nach Ablauf der vereinbarten Fristen (Stellung des Bauantrags, Baubeginn, Fertigstellungsfrist) bzw. binnen 12 (zwölf) Monaten nach Kenntnis der Gemeinde von der Weiterveräußerung schriftlich gegenüber dem Käufer auszuüben.

Übt die Gemeinde ihr Wiederkaufsrecht aus, so ist das Grundstück lastenfrei auf die Gemeinde zurück zu übertragen.

Im Falle des Wiederkaufs zahlt die Gemeinde dem Käufer einen Wiederkaufspreis in Höhe des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises zuzüglich vom Käufer etwa bereits gezahlter öffentlicher Anliegerbeiträge sowie Anschluss- und gegebenenfalls gezahlter (weiterer) Erschließungskosten.

Die bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts angefallenen Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, ebenso wie die Kosten seiner Rückabwicklung und eine etwaige Grunderwerbsteuer für den Rückerwerb durch die Gemeinde, trägt der Käufer. Die dem Käufer für seinen heutigen Erwerb angefallene Grunderwerbsteuer sowie Zinsen werden nicht vergütet.

Eine Rückbauverpflichtung des Käufers besteht nicht. Dem Käufer steht allerdings ein Anspruch auf Ersatz seiner bis dahin nachweislich angefallenen Verwendungen und Aufwendungen für das Grundstück, die die Planungs- und die Baukosten umfassen, nur insoweit zu, als diese, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verkäufers an der künftigen Nutzung des Grundstücks, zu einer Werterhöhung des Grundstücks gegenüber dem heutigen unbebauten Zustand geführt haben. Einigen sich die Vertragsparteien nicht über den Betrag der von dem Verkäufer anzuerkennenden Werterhöhung, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch den zuständigen amtlichen Gutachterausschuss der Gemeinde Weil im Schönbuch als Schiedsgutachter mit im Grundsatz für alle Beteiligten verbindlicher Wirkung bestimmt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens tragen die Gemeinde einerseits und die Käufer andererseits je zur Hälfte.

Rückerwerbsvormerkung für die Gemeinde

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts und/oder eines Rücktrittsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde Weil im Schönbuch auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand, bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung zulasten des Vertragsgegenstands im Grundbuch.

Die Gemeinde stellt den entsprechenden Eintragungsantrag im Rahmen der Auflassung.

Die Gemeinde wird auf Verlangen des Käufers mit der Vormerkung im Rang hinter Rechte zugunsten von Finanzierungsinstituten des Erwerbers im Zusammenhang mit Baukreditgewährungen einschließlich Grunderwerb, zurücktreten, wenn hierdurch der Gesamtzweck der heutigen Vereinbarungen gewahrt bleibt.

Dieser Rückkaufsvormerkung dürfen im Rang nur solche Belastungen in Abt II und III des Grundbuchs vorgehen, denen die Gemeinde den Vorrang ausdrücklich einräumt.

3) Mehrerlösklausel

Übt die Gemeinde im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung ihr Wiederkaufsrecht nicht aus, so kann sie von dem Käufer die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen.

Die Höhe des zu zahlenden Mehrerlösbetrags bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden. Liegt letzterer unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Vertragsparteien über den Wert des Mehrerlösbetrags nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch ein Gutachten des zuständigen amtlichen Gutachterausschusses der Gemeinde Weil im Schönbuch bestimmt.

Der geschuldete Betrag ist unverzüglich nach seiner Feststellung zahlungsfällig.

Die Gemeinde verlangt eine dingliche Sicherstellung eines etwaigen Mehrerlöses (etwa durch Grundschuld) heute noch nicht.

4) **Vertragsstrafe**

Im Falle des schuldhaften Verstoßes gegen seine Bauverpflichtung, gegen seine Nutzungsbindung, oder im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung schuldet der Käufer - unabhängig von der Ausübung eines Rücktritts- und/oder Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde - eine Vertragsstrafe in Höhe von 35.712 € (fünfunddreißigtausendsiebenhundertzweölf Euro) (= 10 % des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises).

Im Falle des Verstoßes gegen die Nutzungsbindung ist jedoch Voraussetzung, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Verkäufer den Käufer unter angemessener Fristsetzung von mindestens 4 Wochen aufgefordert hat, die vertragswidrige Nutzung einzustellen und der Käufer sie dennoch fortsetzt. Für den Beginn der Frist ist der Tag des Zugangs des schriftlichen Anforderungsschreibens des Verkäufers beim Käufer maßgebend.

Im Falle des Verstoßes gegen das Weiterveräußerungsverbot ist ein etwa vom Käufer zu zahlender Mehrerlösbetrag auf die Vertragsstrafe anzurechnen.

Die Gemeinde verlangt eine dingliche Sicherstellung einer etwaigen Vertragsstrafe (etwa durch Grundschuld) heute noch nicht.

5) **Besichtigungsrecht**

Die Gemeinde oder ein von ihr Beauftragter ist berechtigt, innerhalb der vereinbarten Fristen das Grundstück sowie die darauf errichteten baulichen Anlagen jederzeit während der normalen Betriebszeiten nach vorheriger Anmeldung zu besichtigen und an Ort und Stelle zu prüfen, ob sie Rechte aus diesem Vertrag geltend machen kann.

Der Käufer verpflichtet sich, sicherzustellen, dass die Gemeinde oder ihr Beauftragter bei der Besichtigung sachkundig geführt wird und dass ihr alle im Rahmen dieses Vertrags interessierenden Auskünfte erteilt werden.

§ 10 Schlussbestimmungen

- 1) Mehrere Käufer haften für die durch diesen Vertrag begründeten Verpflichtungen jeweils als Gesamtschuldner, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist; die Käufer sind (unabhängig von ihren künftigen Miteigentumsanteilen) nach § 432 BGB anspruchsberechtigt.

- 2) Die Erschienenen sind unter anderem hingewiesen worden darauf,
 - ♦ dass sämtliche Abreden, die nach den Vorstellungen der Vertragsschliessenden mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehen, richtig und vollständig beurkundet sein müssen, da sie anderenfalls unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags führen können mit der Folge, dass dann auch eine etwa eingetragene Erwerbsvormerkung keine Schutzwirkungen entfaltet,

 - ♦ dass das Eigentum am Grundstück auf den Käufer erst übergeht, wenn die Auflassung erklärt und die Eigentumsänderung im Grundbuch eingetragen ist, was erst nach Vorliegen der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erfolgen kann.

Der Notar hat ferner hingewiesen auf:

 - ♦ das Baulastenverzeichnis, das vom Notar nicht eingesehen worden ist,
 - ♦ Risiken von Vorleistungen sowie (ggf.) Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung.

- 3) Der beurkundende Notar übernimmt für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags und den von den Beteiligten mit diesem Vertrag etwa beabsichtigten steuerlichen Erfolg keine Haftung. Beratung in steuerlicher Hinsicht ist durch den Notar nicht erfolgt.