

Urkundenverzeichnis-Nr. UVZ-Nr.
AZ

Referat - Name

Straße Hausnummer ♦ Postleitzahl Ort



Ort

Beurkundet am Errichtungsdatum

Errichtungsdatum in Worten

Vor mir,

Referat - Name

mit dem Amtssitz in Ort

erscheinen heute in meinen Amtsräumen in Ort, Straße Hausnummer:

1. Frau **Marion Natterer**, Stadträtin in 88299 Leutkirch im Allgäu, persönlich bekannt, handelnd nach ihrer Erklärung nachstehend nicht in eigenem Namen und nicht auf eigene Rechnung, sondern als Bevollmächtigte/r der **Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu** aufgrund Vollmacht vom 18.01.2018, welche in Urschrift heute vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt werden soll, persönlich bekannt,
2. Name, Geburtsdatum, Adresse Käufer 1, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,
3. Name, Geburtsdatum, Adresse Käufer 2, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis.

Die Anwesenden Ziffer 2 und 3 erklären, sie handeln ausschließlich auf eigene Rechnung, sie sind miteinander verheiratet und leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft und haben keine abweichenden ehevertraglichen Vereinbarungen getroffen.

Alle Beteiligten bestätigen, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinanderzusetzen und dass sie für eigene Rechnung handeln. Ihnen wurde vom

Notar mehr als zwei Wochen vor der Beurkundung ein Vertragsentwurf sowie der Inhalt der nachstehend in § 4 genannten Bezugsurkunde übermittelt.

Die Anwesenden erklären zur notariellen Beurkundung:

Wir schließen folgenden

K a u f v e r t r a g :

§ 1

Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
(nachstehend „der Verkäufer“ genannt)

verkauft an

Käufer

- Erwerbsverhältnis -
- zum Miteigentum zu je ein Halb -
(nachstehend „der Käufer“ genannt)

das im Grundbuch von Leutkirch, Blatt XXXX BV Nr. XX eingetragene Grundstück der Gemarkung Leutkirch

Flst. XXXX

Lagebezeichnung XXX

XXX m²

Gebäude- und Freifläche

- nachstehend auch „das Kaufobjekt“ oder „das Kaufgrundstück“ genannt -.

§ 2

Für diesen Kaufvertrag gelten die folgenden weiteren

B e s t i m m u n g e n :

1. Kaufpreis:

a) Der Kaufpreis beträgt 295,00 €/m², somit für XXX m²
(in Worten: XXX Euro).

XXXXXX €

Dieser Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach Abschluss dieses Vertrags zahlungsfällig und auf das Konto der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu bei der Kreissparkasse Ravensburg in Ravensburg

IBAN DE70 6505 0110 0017 4001 36

zu überweisen. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen. Für die Dauer eines Zahlungsverzugs sind Kaufpreistrückstände mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen. Weitergehende Verzugsrechte des Verkäufers bleiben unberührt.

- b) Im Kaufpreis enthalten sind der Wasserversorgungsbeitrag mit 2,608125 €/m² sowie der Abwasserbeitrag mit 4,725 €/m². Diese Beiträge sind bereits entstanden.

Im Kaufpreis enthalten ist außerdem der Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage „Ströhlerweg“ nach dem Kommunalabgabengesetz und gemeindlicher Satzung nach dem derzeitigen Planungsstand (Ersterschließung). Hierzu stellt die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu fest, dass mit der Herstellung der Erschließungsanlage „Ströhlerweg“ bautechnisch bereits begonnen worden ist. Nach § 436 Abs. 1 BGB hat die Stadt Leutkirch die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge zu tragen. Die Stadt Leutkirch verpflichtet sich, den Käufer, dem der Erschließungsbeitragsbescheid zugestellt werden wird, aus jeder Inanspruchnahme daraus freizustellen. Dies gilt nur für Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Ströhlerweg“ zum derzeitigen Planungsstand, nicht für evtl. in der Zukunft durchzuführende weitere Erschließungsmaßnahmen.

(Nur für Flst. Nr. 4046)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge entstehen nicht. Das heutige Kaufgrundstück liegt in einem Erschließungsvertragsgebiet. Der diesem Gebiet zugrundeliegende Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Leutkirch und dem Erschließungsträger wurde am 04.11.2021 abgeschlossen. Der Erschließungsträger hat sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet, die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

(Nur für Flst. Nr. 4047)

Für den Wildrosenweg wird ein Erschließungsbeitrag nach §§ 33 ff Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht erhoben, da das heutige Kaufgrundstück in einem Erschließungsvertragsgebiet liegt. Der diesem Gebiet zugrundeliegende Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Leutkirch und dem Erschließungsträger wurde am 04.11.2021 abgeschlossen. Auf Grund der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger ist die Entstehung eines Erschließungsbeitrags für den Wildrosenweg ausgeschlossen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge entstehen nicht, da der Erschließungsträger sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet hat, die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber separat zu tragen sind die Kosten der Hausanschlüsse auf dem Vertragsgegenstand, nämlich ab Grundstücksgrenze bzw. ab den Kontrollschächten bis zum zu erstellenden

Gebäude, die Anschlussgebühren bei den Versorgungsunternehmen (z.B. EnBW, Telekom, Internetanbieter) sowie die Anschlusskosten an die Fernwärme (siehe § 4 dieses Vertrags), außerdem die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge für spätere Maßnahmen, die unabhängig von der jetzigen Ersterschließung zu einem späteren Zeitpunkt etwa noch durchgeführt werden.

- c) Werden die vom Käufer nach diesem Vertrag an den Verkäufer zu entrichtenden Beträge nicht bis spätestens zwei Monate nach Fälligkeit bezahlt, steht dem Verkäufer ein einseitiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu. Das Rücktrittsrecht erstreckt sich nur auf den schuldrechtlichen Teil dieses Vertrags. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts stehen dem Käufer keine Schadensersatzansprüche gegen den Verkäufer zu. Eventuell bis dahin vom Käufer aufgrund dieses Vertrages an den Verkäufer geleistete Zahlungen werden unverzinst zurückerstattet.

2. Haftung

a) Sachmängelhaftung:

Der Verkäufer übernimmt Gewähr dafür, dass das Kaufgrundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ströhlerweg“ bebaut werden darf. Im Übrigen wird die Haftung des Verkäufers für Fehler und Mängel jedweder Art des Grundstücks ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet also insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit. Der Verkäufer hat den Untergrund im Baugebiet geologisch untersuchen lassen. Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass bei dem vom Käufer auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Wohnhaus besondere Vorrichtungen wegen Feuchtigkeit, drückendem Wasser, Hochwasser, Schwemmsand, lockerem Untergrund etc. im Kaufgrundstück erforderlich werden können. Solche Vorrichtungen, z. B. wasserdichte Wanne, hat der Käufer auf eigene Kosten zu schaffen.

Der Verkäufer versichert, dass ihm von verborgenen Sachmängeln und evtl. Altlasten nichts bekannt ist.

Von vorstehendem Ausschluss der Mängelrechte ausgenommen sind etwaige Rechte aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, und sonstige Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzungen des Verkäufers beruhen; einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Käufer hat sich von der Lage und dem Zuschnitt des Grundstücks Kenntnis verschafft.

b) Rechtsmängelhaftung:

Der Verkäufer haftet nur für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für die Freiheit des Kaufobjekts von im Grundbuch eingetragenen

Rechten Dritter, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Der Verkäufer haftet nicht für evtl. altrechtliche Dienstbarkeiten oder für Beschränkungen des Kaufobjekts durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Gemeinde. Der Verkäufer versichert, dass ihm von altrechtlichen Dienstbarkeiten und Baulasten nichts bekannt ist. Er haftet auch nicht für die Freiheit des Kaufobjekts von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Kaufobjekts, z.B. durch Festsetzungen des Bebauungsplans.

In Abteilung II und III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen. Die nachstehend in § 3 genannten Lasten kommen noch zur Eintragung und werden zur weiteren Duldung übernommen.

3. Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt mit Zahlung des Kaufpreises. Von der Besitzübergabe an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten des Kaufobjekts. Mit der Besitzübergabe gehen auch die Verkehrssicherungspflicht, die Gefahr des zufälligen Unterganges des Kaufobjekts und die seiner zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über. Der Käufer trägt die Grundsteuer ab dem 01.01. des auf den Abschluss dieses Kaufvertrags folgenden Jahres.

4. Kosten:

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

5. Vermessung

Die Kosten der Katastervermessung sind im Kaufpreis enthalten. Eine Abmarkung ist nicht erfolgt. Sollte der Käufer diese wünschen, kann er sie selbst auf eigene Kosten beauftragen. Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass Gebäudeaufnahmen für das Liegenschaftskataster (amtliches Kartenwerk), sowie zusätzliche Grenzfeststellungen vom neuen Eigentümer zu tragen sind.

6. Wiederkaufsrecht

Der Käufer erklärt sich bereit,

- a) auf dem Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren ab heute mit der Errichtung eines Wohnhauses (Doppelhaushälfte) im Rahmen des Bebauungsplans gemäß vom Käufer zusammen mit dem Käufer des angrenzenden Flst. Nr. XXXX vorgelegter gemeinsamer Planung (siehe Anlage) zu beginnen und dieses innerhalb von zwei weiteren Jahren bezugsfertig zu erstellen und
- b) das Kaufgrundstück nicht unbebaut weiterzuveräußern.

Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist der Verkäufer zum **Wiederkauf** der Vertragsfläche berechtigt.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist an keine Frist gebunden und daher so lange möglich, als der Wiederkaufsgrund nicht weggefallen ist. Das Wiederkaufsrecht ist nicht abtretbar.

Im Fall der Ausübung des Wiederkaufs ist das Grundstück an den Verkäufer zu übertragen. Als Wiederkaufspreis gilt der Betrag, den der heutige Käufer endgültig für die Vertragsfläche entrichtet hat, zuzüglich nachgewiesener entrichteter Erschließungsbeiträge und Anschlussgebühren. Weitere Investitionen sind zum Zeitwert auszugleichen. Die Beträge sind nicht zu verzinsen.

Die im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen. Der Verkäufer ist berechtigt, derartige Beträge bei der Rückzahlung des Kaufpreises einzubehalten.

Zur Sicherung des vorstehenden Wiederkaufsrechts und des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums nach § 2 Ziffer 8. a) wird die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgrundstück für den Verkäufer bewilligt. Antragstellung bleibt dem Verkäufer überlassen.

7. Eigennutzungsgebot

Der Erwerber verpflichtet sich, das zu erstellende Wohngebäude nach fristgemäßer Fertigstellung selbst mit Erstwohnsitz zu beziehen - bei mehreren Wohneinheiten zumindest eine dieser Wohneinheiten - und es während der Zeitdauer von 5 Jahren ununterbrochen zu bewohnen. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat der Erwerber eine Nachzahlung i.H.v. 20 % des Kaufpreises nach § 2 Ziffer 1. a) dieser Urkunde an den Veräußerer zu entrichten. Die Nachzahlung reduziert sich für jeden vollständigen Monat der Eigennutzung um 1/60. Die Nachzahlung ist fällig und zahlbar innerhalb einer Frist von einem Monat nach Mitteilung durch den Verkäufer.

Härtefälle (wie etwa Arbeitsplatzwechsel, wirtschaftliche Notlage, Scheidung, Krankheit, Tod), die der Erwerber nachzuweisen hat, sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Entscheidung, ob ein Härtefall vorliegt, obliegt dem - Veräußerer. Er prüft den Fall unter Abwägung der vom Erwerber darzulegenden Umstände. Er kann hierzu auch andere Fälle vergleichbarer Art heranziehen.

Die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu verzichtet in Kenntnis der damit verbundenen Risiken auf die dingliche Sicherstellung der vorstehenden Verpflichtung durch Eintragung einer Sicherungshypothek.

8. Wahrheitswidrige Angaben im Bewerbungsverfahren

Für den Fall von vorsätzlich falschen, unrichtigen oder unvollständigen Angaben oder Unterlagen im Bewerbungsverfahren für einen Bauplatz im Baugebiet „Ströhlerweg“, die zur Zuteilung des Kaufgrundstücks geführt haben, obwohl der Käufer gemäß den Vergaberichtlinien des Verkäufers nicht zum Erwerb des Vertragsgegenstandes berechtigt gewesen wäre, und vom Käufer zu vertreten sind, gilt folgendes:

- a) Dem Verkäufer steht am Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht zu. Übt der Verkäufer (= Wiederkäufer) das Recht nicht innerhalb von einem Jahr aus, gerechnet ab Kenntniserlangung der falschen Angaben oder Unterlagen, erlischt das Wiederkaufsrecht. Für die Ausübung des Wiederkaufs gelten die Bestimmungen des § 2 Ziffer 6. dieses Vertrags.
- b) Statt der Ausübung des Wiederkaufsrechts kann der Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes fordern. Falls im Bewerbungsverfahren verschwiegen wurde, dass der Käufer oder sein Lebenspartner Eigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) eines Wohnbaugrundstücks, eines Wohnhauses oder einer Wohnung in für den Käufer und seinen Haushalt ausreichender Größe ist, oder falls sich der Käufer im Bewerbungsverfahren verpflichtet hat, sein ausreichend großes Wohneigentum innerhalb von drei Jahren nach der Beurkundung des heutigen Vertrags an eine nicht zum Haushalt gehörige Person zu veräußern und dies nicht erfolgt, kann sich die Vertragsstrafe auf 40 % des Kaufpreises des Vertragsgegenstandes erhöhen. Die ausreichende Größe ist in den Vergaberichtlinien des Verkäufers, die Grundlage des Bewerbungsverfahrens um das heutige Kaufobjekt sind, definiert. Diese Vertragsstrafe fällt an mit Zugang der schriftlichen Mitteilung inklusive Zahlungsaufforderung des Verkäufers, wonach die vorgenannten Voraussetzungen für das Entstehen der Vertragsstrafe vorliegen, und wird zur Zahlung fällig einen Monat nach Zugang dieser Zahlungsaufforderung des Verkäufers. Das Recht des Verkäufers auf Forderung einer Vertragsstrafe erlischt, wenn es nicht innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab Kenntniserlangung der falschen Angaben oder Unterlagen, geltend gemacht wird.

Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben vorbehalten.

9. a) Der Käufer verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ströhlerweg“ anzuerkennen.
- b) Auf die Bestimmung des § 126 BauGB (Duldungspflichten für Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper und der Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen) wurde hingewiesen.
- c) Der Käufer verpflichtet sich, die öffentliche Erschließungsanlage bei Baumaßnahmen auf seinem Grundstück vor Beschädigungen zu schützen (z. B. durch Abdecken von Bordsteinkanten während der Baumaßnahmen). Entstehende Beschädigungen sind dem Verkäufer zu melden; dieser hat die

Schäden auf Kosten des Käufers beseitigen zu lassen, soweit sie von ihm bzw. von für den Käufer tätig gewordenen Dritten verursacht wurden.

- d) Der durch das Bauvorhaben bedingte Aushub bzw. Bauschutt ist auf dem Kaufgrundstück so zu lagern und zu entsorgen, wie es die gesetzlichen Bestimmungen verlangen. Die Nachbargrundstücke sind durch den Käufer vor Verunreinigungen und Verdichtung durch geeignete Maßnahmen und Auflagen im Rahmen der Bauausführung zu schützen. Die zeitlich befristete Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt und Bodenmassen außerhalb des Vertragsgrundstückes auf von im Eigentum des Verkäufers befindlichen Nachbargrundstücken ist nur im begründeten Ausnahmefall und nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verkäufers möglich. Diese Flächen sind nach Räumung wieder in den vorherigen Zustand zu versetzen.
- e) Dem Käufer ist bekannt, dass im zu erstellenden Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“, Ziffer 1.16).
- f) Versiegelte Hofflächen sind auf dem Kaufgrundstück zu entwässern. Der Käufer hat durch geeignete Maßnahmen (Punkt- oder Linienentwässerung) sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück auf die öffentliche Straße gelangt.
- g) Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen.

Ein oberes Ziel der Stadt Leutkirch ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Das gilt auch für Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotischen Gehölzen wie Thuja, Zypressen u.a.. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan. (siehe örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“, Ziffer 5.5 und 5.7).

- h) Der Abstand von Hecken (Schnittkante) bzw. Einfriedungen zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen muss betragen:
 - im Bereich der Geh- und Radwege ein Sicherheitsstreifen von 0,20 m
 - im Bereich der Fahrbahnen ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m.In diesem Bereich duldet der Käufer die Ablagerung von Schnee.

10. Durch die relativ dichte Bebauung (Straßenbefestigungs-Grenzbebauung) lassen sich aus Vermessungsdifferenzen geringfügige Überschreitungen der Grenze in beiden Richtungen trotz sorgfältiger Vermessung bei der Bauausführung nicht ausschließen. Es wird daher vereinbart:

- a) Eine geringfügige Überbauung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücksfläche bis max. 1 % durch Straßenbau, Kanalisation, Wasserleitung oder Straßenbeleuchtung hat der Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden;

- b) Sollten geringe Restflächen zwischen Grundstücksgrenze und neuem Straßen- und Gehwegrand verbleiben, sind diese Flächen vom angrenzenden Grundstückseigentümer (Käufer) unentgeltlich zu pflegen.

§ 3 Dienstbarkeiten

1. Fernwärmeanschluss

Der Käufer verpflichtet sich, auf der heutigen Kaufläche keine Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung oder von Wärme zur Bereitung von Brauchwasser dienen, ausgenommen Einzelraum-Feuerungsanlagen (Schwedenöfen, Kachelöfen, Kachelkamine oder vergleichbare Feuerungsanlagen) sowie Gewinnung von Wärme aus Solarenergie. Er verpflichtet sich weiter, keine Wärme oder Wärmeenergie zum Zwecke der Raumheizung oder der Aufbereitung von Gebrauchswarmwasser außer der Wärmeenergieversorgung über die in § 4 genannte zentrale Heizanlage zu beziehen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtungen **b e w i l l i g t** der Käufer und **b e a n t r a g t** die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer **b e s c h r ä n k t e n p e r s ö n l i c h e n D i e n s t b a r k e i t** für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks.

2. Betonsockel für Straßen- bzw. Gehweg-Abschlusssteine

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, auf dem heutigen Kaufgrundstück entlang der öffentlichen Wege und Straßen die Anböschung und die Einlegung eines ca. 15 cm breiten Betonfundamentes zur Sicherung des Gehwegs bzw. des Straßenabschlusssteines zu gestatten.

Zur Sicherung dieses Rechts **b e w i l l i g t** der Käufer und **b e a n t r a g t** die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer **b e s c h r ä n k t e n p e r s ö n l i c h e n D i e n s t b a r k e i t** für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

3. Straßenbeleuchtungskörper und -leitungen

Der Käufer gestattet der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Einlegung von Leitungen für die Straßenbeleuchtung sowie die Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern. Die Stadt hat das Recht, diese Leitungen sowie die Beleuchtungskörper dauernd dort zu belassen und das heutige Kaufgrundstück zum Zwecke der Vornahme von Reparaturarbeiten soweit notwendig unentgeltlich betreten zu können.

Zur Sicherung dieses Rechts bewilligt der Käufer und beantragt die die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

4. Die Dienstbarkeit § 3 Ziffer 1. ist an nächst offener Rangstelle im Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeiten Ziffern 2. und 3. erhalten danach unter sich gleichen Rang an nächst offener Rangstelle.

§ 4 Fernwärmeanschluss

1. Die Versorgung mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung des auf dem Kaufgrundstück noch zu errichtenden Wohngebäudes erfolgt über eine Heizzentrale, die an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen wird. Der heutige Käufer verpflichtet sich hiermit, sein Wohngebäude an dieses Fernwärmenetz anzuschließen und mit dem Betreiber der Fernwärmeversorgung einen Anschluss- und Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.
2. Der Wärmelieferungsvertrag ist in der Urkunde vom 11.07.2024, UVZ-Nr. 1014/2024, enthalten. Diese Urkunde – auch »Bezugsurkunde« genannt – liegt bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Den Beteiligten wurde vor Beurkundung eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde ausgehändigt. Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen. Die Bedeutung dieser Verweisung wurde durch den Notar erläutert. Auf ein Verlesen und Beifügen der Bezugsurkunde wird verzichtet.
3. Dem Käufer ist bekannt, dass er keine eigene Heizwärme auf dem Grundstück erzeugen bzw. erzeugen lassen darf und diese Pflicht wird durch Eintragung beständiger Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Wärmelieferungsvertrag eine lange Laufzeit hat und diese Laufzeit sich automatisch verlängert, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird, und in dieser Zeit die erzeugte Wärme vom Betreiber der Fernwärmeversorgung bezogen werden muss, sowie dass sich der Abnahmepreis durch die Preisgleitklausel verändern kann.

Dem Käufer ist die städtische Satzung über die Fernwärmeversorgung, die einen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht, bekannt.

4. Kosten:

- a) Der in der Anlage 1 § 2 Ziffer 1. des Wärmelieferungsvertrags genannte Baukostenzuschuss für die Herstellung des Grundstücksanschlusses an die Fernwärme beträgt 6.206,00 € brutto und wird von der Stadt Leutkirch

erhoben, zahlungsfällig zusammen mit dem Kaufpreis gem. § 2 Ziffer 1. a) und im Falle des Verzugs mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen.

- b) Die Kosten für den Bau der Wärmeleitung von der Grundstücksgrenze ins Gebäude hat der Käufer den Stadtwerken Leutkirch nach Erbringen der Leistung auf Anforderung zu erstatten (Anlage 1 § 2 Ziffer 2. des Wärmelieferungsvertrags). Die Leistungen für den Tiefbau (Erdarbeiten) und Kernbohrungen sind bauseits auf Kosten des Wärmekunden (Käufers) zu erbringen.
- c) Der in der Anlage 1 § 2 Ziffer 3. und 4. des Wärmelieferungsvertrags genannte Anschlusskostenbeitrag für den Einbau einer Übergabestation hat sich inzwischen geändert. Er beträgt für die Anschlussleistung von 15 kW nunmehr 12.435,50 € brutto (netto 10.450,00 Euro) und wird von der Firma Kraftwärmeanlagen GmbH und Co. Siebte Projekt-KG erhoben, zahlungsfällig nach Bereitstellung der Wärmelieferung.

§ 5 Auflassung

1. Die Auflassung erfolgt sofort.

Verkäufer und Käufer sind sich einig, dass das Eigentum am Kaufgrundstück auf den Käufer, bei mehreren zum genannten Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis, übergehen soll.

Diese unbedingte Auflassung enthält jedoch ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung und keinen Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Die Eintragungsbewilligung und der Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch wird von der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu nach Bezahlung des vollständigen Kaufpreises gemäß § 2 Ziffer 1. a) dieser Urkunde erklärt.

Der Käufer bevollmächtigt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger die Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu und Frau Stadtamtsrätin Marion Natterer, je einzeln, den Eintragungsantrag auch in seinem Namen zu stellen.

Vor vollständiger Kaufpreiszahlung und Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer an das Finanzamt ist der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums bzw. ein etwaiges Anwartschaftsrecht nicht abtretbar und nicht verpfändbar.

Die vorstehende Auflassung enthält ausdrücklich auch keine Ermächtigung zu Verfügungen des Käufers über das Kaufobjekt.

2. Die Vertragsteile erteilen für sich und ihre Erben der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu sowie Frau Stadtamtsrätin Marion Natterer, je einzeln, die von den

Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die zum Vollzug dieses Vertrags erforderlich oder zweckdienlich sind.

§ 6 Salvatorische Klausel

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist dann eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Beteiligten zu vereinbaren.

§ 7 Vollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen den beurkundenden Notar und seinen Stellvertreter/ Amtsnachfolger, den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen, insbesondere Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, soweit ihnen dies zweckmäßig erscheint, sowie Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und entgegenzunehmen sowie alle sonstigen Erklärungen entgegenzunehmen und mittels Eigenurkunde abzugeben, die in formeller und materieller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

§ 8 Belehrungen

Der Notar hat abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über; hierzu ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) notwendig.
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Grundpfandrechte können erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer eingetragen werden.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen. Er übernimmt insoweit keine Haftung.
- Auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlung).

- Die Anteile der einzelnen erwerbenden Miteigentümer können auch unterschiedlich groß festgelegt werden; dies kann insbesondere dann angebracht sein, wenn die einzelnen Miteigentümer unterschiedliche Beiträge zur Kaufpreisfinanzierung oder zu künftigen Investitionen auf das Kaufobjekt erbringen, sowie auf die gesetzlichen Regelungen für Bruchteilsgemeinschaften und mögliche Vereinbarungen, z.B. Benutzungsregelungen, Ausschluss der Teilungsversteigerung, gegenseitige Vorkaufsrechte wurde hingewiesen.

§ 9 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

Verkäufer: 1 beglaubigte und elektronische Abschrift

Käufer: 1 beglaubigte Abschrift

Amtsgericht - Grundbuchamt: 1 Abschrift (elektronisch)

Finanzamt Wangen - Grundstückswertstelle: 1 Abschrift

Gutachterausschuss: 1 Abschrift

#Finanzierungsgläubigerin: 1 beglaubigte Abschrift

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, die Anlage wurde den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt, sämtliches daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Anlage:
Vom Käufer und DHH-Nachbar
vorgelegte gemeinsame
Planung § 2 Ziffer 6. a)