

Urkundenrolle Nr. _____/2022

Az.:

Ravensburg

Beurkundet am .2022

- zweitausendzweiundzwanzig -

Vor mir, dem

Notar Peter Laub mit Amtssitz in Ravensburg

erscheinen heute in meiner Kanzlei in 88214 Ravensburg, Georgstraße 3:

1. , geboren am ,
 wohnhaft ,
 (Steuer-ID:)

2. , geboren am ,
 wohnhaft ,
 (Steuer-ID:)

3. , dienstansässig Rudolfstraße 22, 88214 Ravensburg, handelnd nicht in eigenem Namen, sondern ausschließlich als Bevollmächtigter für

die Stadt Ravensburg

(Postanschrift: Rudolfstraße 22, 88214 Ravensburg)

aufgrund Vollmacht vom 31.10.2012, die in Urschrift vorliegt und dieser Niederschrift in beglaubigter Abschrift beigelegt ist.

Die Erschienenen Ziffer 1 und Ziffer 2 haben sich ausgewiesen durch Vorlage ihrer Personalausweise. Der Erschienene Ziffer 3 ist mir persönlich bekannt.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung was folgt:

Kaufvertrag

§ 1 Vertragspartner und -gegenstand

Die Stadt Ravensburg - künftig "Verkäuferin" genannt -

verkauft an

- je zur -

- künftig "Käufer" genannt -

das Grundstück der Gemarkung Ravensburg-Schmalegg

- künftig Kaufgegenstand genannt - :

Flst. Nr.

m²

Wohnbaufläche

Das Grundstück ist gebucht im Grundbuch von Ravensburg - Schmalegg, Blatt , BV - Nr. 1.

Abt.II Nr. 1: Wärmeversorgungsrecht sowie Wärmeerzeugungs-, Leitungs- und Wegerecht zu Gunsten der Technische Werke Schussental GmbH & Co. KG

Abt. III: kein Eintrag

§ 2 Kaufpreis, Erschließungskosten, Zinsen

(1) Der Kaufpreis für das unerschlossene Grundstück beträgt 410 €/m², somit für m² € (i.W.: Euro).

(2) In diesem Kaufpreis nicht enthalten ist der Erschließungsbeitrag für die Erschließungsstraße(n) nach §§ 20, 33 KAG i. V. m. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ravensburg.

Der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Satzung der Stadt wird durch besondere schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Ravensburg und dem Käufer abgelöst.

Ebenfalls nicht enthalten ist der Abwasserbeitrag, bestehend aus den Teilbeträgen für den öffentlichen Abwasserkanal und den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks nach §§ 20, 29 KAG i. V. m. der Abwassersatzung der Stadt Ravensburg.

Der Abwasserbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Satzung der Stadt wird durch besondere schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt Ravensburg und dem Käufer abgelöst.

Ebenfalls nicht enthalten ist der Wasserversorgungsbeitrag nach §§ 20, 29 KAG i. V. m. der Wasserversorgungssatzung der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler (WVGW).

Der Wasserversorgungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Satzung der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler (WVGW) wird durch besondere schriftliche Vereinbarung zwischen der WVGW und dem Käufer abgelöst.

(3) Nicht enthalten sind weiter die Kosten der Hausanschlüsse und Privatleitungen, also sämtlicher weiterer Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wasser, Strom, Gas, Abwasser, Telekommunikation, usw.).

Diese Kosten trägt der Käufer und werden von diesem jeweils gesondert angefordert.

(4) Der Kaufpreis in Höhe von €, der Erschließungsbeitrag in Höhe von €, der Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von € und der Abwasserbeitrag in Höhe von € ist jeweils am **xx.xx.2022** auf ein noch von der Verkäuferin zu benennendes Konto zur Zahlung fällig.

Sie sind in solange unverzinslich und nicht sicherzustellen. Die Zahlungen sind ohne weitere Aufforderung so zu leisten, dass der jeweilige Betrag am Fälligkeitstag auf dem noch von der Verkäuferin zu benennenden Konto zur Verfügung steht.

Hat der Käufer den Kaufpreis bis zum Fälligkeitstag nicht bezahlt, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Auf die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen hat der Notar hingewiesen.

§ 3 Mängelhaftung

(1) Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Mängeln werden ausgeschlossen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Hiervon ausgeschlossen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn die Verkäuferin diese Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie sonstige Schäden die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen (§ 309 Ziffer 7 BGB).

(2) Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Kaufgegenstandes und der dafür geltende Bebauungsplan sind dem Käufer bekannt. Insbesondere wird seitens der Verkäuferin keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Baugrundes übernommen.

Es ist Sache des Käufers, weitere Informationen über die Beschaffenheit des Baugrundstücks einzuholen und die für die Baumaßnahme erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen.

(3) Die in Abt. II eingetragene Belastung ist dem Käufer bekannt und wird von diesem mitübernommen.

(4) Der Verkäuferin sind im Bereich des Kaufgegenstandes keine Altlasten bekannt. Sie übernimmt jedoch keine Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz oder für andere Verunreinigungen im Bereich des Vertragsgegenstandes, egal ob es sich dabei um den Boden oder das Grundwasser handelt.

Ausgleichsansprüche des Käufers, insbesondere aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus stellt der Käufer die Verkäuferin von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Kaufgegenstand herangezogen werden.

(5) Mit den Beteiligten wurde der Haftungsausschluss eingehend besprochen. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des Kaufgegenstandes keinerlei Ansprüche gegen die Verkäuferin zustehen, er also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

§ 4 Besitzübergabe

(1) Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises und der Beiträge nach § 2 Abs. 4 und eventuell angefallener Verzugszinsen.

(2) Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen von der Besitzübergabe an auf den Käufer über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung. Ab Besitzübergabe trägt der Käufer künftig entstehende Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die über in § 2 genannten Beiträge für die Ersterschließung hinausgehen.

(3) Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernimmt der Käufer ab dem 01.01.2023.

§ 5 Kosten und Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Das Grundstück ist vermessen, aber nicht abgemarkt. Abmarkungskosten und weitere künftig entstehende Vermessungskosten trägt der Käufer.

§ 6 Vollmacht

Der Käufer erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt Ravensburg und den von diesem zum Vollzug dieses Vertrages Bevollmächtigten - je einzeln - unwiderruflich Vollmacht, ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bei der Auflassung und bei der Abgabe und Entgegennahme aller zum Vollzug dieses Vertrags notwendigen Anträge und Bewilligungen zu vertreten.

§ 7 Auflassung

(1) Die Auflassung wird nach Zahlung des Kaufpreises einschließlich Beiträgen und evtl. angefallener Verzugszinsen erklärt.

(2) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers aus diesem Vertrag auf Übertragung des Eigentums bewilligt die Verkäuferin die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu Lasten des in Abschnitt I genannten Grundstücks.

(3) Die Antragstellung ist Sache des Käufers. Auf die Rechtslage wurde eingehend hingewiesen. Auf die Eintragung wird seitens des Käufers verzichtet. Über die Sicherungswirkung einer Vormerkung und über das Risiko fehlender Sicherung wurde von dem Notar belehrt.

§ 8 Bauprogramm, Baufristen

(1) Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand ausschließlich zur Bebauung mit einem Einzel-Wohnhaus / Doppelhaushälfte-Wohnhaus samt Nebenanlagen. Die Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte Schmalegg III“, der dem Käufer vollinhaltlich bekannt ist.

(2) Dafür gelten folgende Fristen:

a) Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten): innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung dieses Kaufvertrages,

b) Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit): spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.

(3) Die vorgenannten Fristen können auf begründeten Antrag hin durch die Verkäuferin angemessen verlängert werden, wenn der Käufer schuldlos gehindert ist, die Fristen einzuhalten.

Die notwendigen baurechtlichen Verfahren sind vom Käufer so rechtzeitig einzuleiten, dass der Termin für den Baubeginn eingehalten werden kann.

§ 9 Wiederkaufsrecht

(1) Die Verkäuferin behält sich ein Wiederkaufsrecht i. S. d. §§ 456 ff. BGB vor. Der Wiederkauf kommt mit der Erklärung der Verkäuferin gegenüber dem Käufer, dass sie das Wiederkaufsrecht ausübt, zustande. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben, wenn der Käufer

a) nach Vertragsabschluss seiner Bauverpflichtung (Bauprogramm und Baufristen) gemäß § 8 nicht nachkommt,

b) vor vollständiger Erfüllung seiner Bauverpflichtung (Baufertigstellung) das Grundstück bzw. Teile davon weiterverkauft oder eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt.

(2) Der Anspruch der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums aus dem Wiederkaufsrecht ist durch eine Vormerkung i. S. d. § 883 BGB im Grundbuch zu sichern. Die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch wird allseits bewilligt. Eintragungsantrag wird von der Verkäuferin bei der Erklärung der Auflassung gestellt.

Die Verkäuferin wird mit der Vormerkung für das Wiederkaufsrecht im Rang hinter Grundpfandrechte zurücktreten, wenn sich das Kreditinstitut gegenüber der Stadt Ravensburg verpflichtet,

- a) Grundpfandrechte nur entsprechend dem Baufortschritt zu valutieren,
- b) gegenüber der Stadt Ravensburg keine sonstigen Forderungen aus mit dem Käufer bestehenden Schuldverhältnissen (insbesondere Bereitstellungszinsen, Disagio, Provisionen, Bearbeitungsgebühren, sonstige Nebenleistungen, Entschädigungen usw.) geltend zu machen,
- c) die unter lit. a), b) und c) genannten Verpflichtungen einem Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger aufzuerlegen.

(3) Auf Antrag des Käufers wird die Verkäuferin die eingetragene Vormerkung löschen lassen, sobald der Käufer nachweist, dass das Bauvorhaben im Rohbau erstellt ist. Die schuldrechtlichen Bestimmungen des Wiederkaufsrechts gelten jedoch bis zur vertragsmäßigen Herstellung des Bauwerkes (Baufertigstellung) weiter.

(4) Bei nur teilweiser Erfüllung der Bauverpflichtung steht der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht an den unbebauten Teilflächen zu. Es ist Sache der Stadt, Größe und Lage der Wiederkaufsfläche zu bestimmen.

(5) Macht die Stadt von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch, so erhält der Käufer als Wiederkaufspreis:

- a) den Kaufpreis und die öffentlich-rechtlichen Beiträge nach § 2 für das Grundstück,
- b) den Wert der vom Käufer auf den Vertragsgegenstand gemachten notwendigen und nützlichen Verwendungen, insbesondere bezahlte Entwässerungsbeiträge sowie Beiträge bzw. Anschlusskosten für Versorgungsleitungen und dgl.,
- c) den Wert eines evtl. begonnenen Gebäudes, soweit es zur Zeit des Wiederkaufs einen Verkehrswert hat.

Falls über diesen Gesamtwert keine Einigung erzielt werden kann, so ist der durch den Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) festzustellende Verkehrswert maßgebend (Bestimmung der Leistung durch einen Dritten § 317 Abs. 1 BGB).

(6) Alle anderen bis dahin dem Käufer entstandenen Kosten sowie die Kosten, welche durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen, gehen zu Lasten des Käufers. Bezahlte Zinsen werden nicht erstattet. Ebenso wenig werden der Kaufpreis und die Aufwendungen bis zur Erstattung verzinst.

(7) Der Gesamtwert (= Wiederkaufspreis) ist innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Stadt als Eigentümerin zur Zahlung fällig, notfalls durch Ablösung der zu beseitigenden Belastungen an den Gläubiger Zug um Zug gegen Aushändigung grundbuchrechtlicher Lösungsunterlagen, jedoch nicht vor Beseitigung aller auf Veranlassung des Käufers nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten.

§ 10 Nutzung/Vertragsstrafe

(1) Der Käufer verpflichtet sich, das in § 8 näher bezeichnete Bauvorhaben nach Fertigstellung selbst zu beziehen und auf die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung selbst zu bewohnen.

(2) Darüber hinaus verpflichtet sich der heutige Käufer das Grundstück weder vor Erfüllung der Bauverpflichtung (Baufertigstellung) noch innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Einzug des Käufers in das zu errichtende Wohngebäude zu verkaufen, eine sonstige Übereignungsverpflichtung zu begründen oder ein Erbbaurecht zu bestellen.

(3) Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 schuldhaft nicht nach, so ist eine Vertragsstrafe zu zahlen, sofern die Stadt das Wiederkaufsrecht nicht ausübt. Nichtschuldhaft sind u. a. Arbeitsplatzwechsel, wirtschaftliche Notlage, Scheidung, Krankheit und Todesfall.

(4) Die Vertragsstrafe beträgt 20 % des Kaufpreises nach § 2 Abs. 1 dieses Vertrages, somit €. Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach Anforderung durch die Stadt fällig.

(5) Veräußert der heutige Käufer eine Teilfläche innerhalb der Frist nach Abs. 2 (z. B. reale Teilung oder Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), so wird die Stadt eine Vertragsstrafe entsprechend Abs. 4 für den veräußerten Grundstücksteil verlangen.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

(1) Der Käufer duldet die Fertigstellung der bebauungsplanmäßigen Erschließungsanlagen ohne Entschädigung für etwa vorübergehende eintretende Nutzungsbeschränkungen des Kaufgegenstandes sowie das Betreten des Kaufgegenstandes zum Zwecke der Errichtung bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch die Verkäuferin oder von ihr beauftragten Dritte.

(2) Der Käufer duldet die auf dem öffentlichen Grünstreifen gepflanzten Bäume und die in sein Grundstück hineinragenden Äste sowie hineinwachsenden Wurzeln einschließlich evtl. davon ausgehender Beeinträchtigungen. Der Käufer ist verpflichtet, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was den Bestand der gepflanzten Bäume beeinträchtigen könnte. Notwendige Ersatzpflanzungen hat der Käufer zu dulden.

(3) Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und die Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem 50 cm breiten Streifen entlang der Straßen und Wege auf und in dem Kaufgegenstand dauernd unentgeltlich zu dulden.

(4) Der Käufer hat den unter Umständen auf seinem Kaufgegenstand zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Rückbeton an Randsteinen und Rabattplatten zu dulden.

(5) Der Käufer verpflichtet sich, die vorgenannten Bestimmungen dieses Vertrages an evtl. Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger in geeigneter Weise weiterzugeben.

§ 12 Salvatorische Klausel

Die Vorschrift des § 139 BGB gilt nicht; eine etwa unwirksame Bestimmung ist durch eine solche gültige zu ersetzen, die auch wirtschaftlich dem Vertragszweck weitestgehend nahe kommt. Falls dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorn herein bedacht.

§ 13 Belehrungen/Abschriften

(1) Der Notar hat über die rechtliche Tragweite und die Abwicklung des Vertrages eingehend belehrt und darüber hinaus insbesondere darauf hingewiesen:

a) dass das Eigentum erst nach Erklärung der Auflassung und mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch übergeht und hierzu die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorzulegen ist; erst ab diesem Zeitpunkt kann der Käufer Finanzierungsgrundpfandrechte eintragen lassen;

b) dass sich das Beurkundungserfordernis gemäß § 311 b) Abs. 1 BGB nicht nur auf die Veräußerungs- bzw. Erwerbsverpflichtung erstreckt, sondern auch auf sämtliche Nebenvereinbarungen, die mit dem Grundstücksvertrag in einem solchen Zusammenhang stehen, dass weder Grundstücksvertrag noch Nebenvereinbarung allein gelten sollen und dass die Nichteinhaltung der Form die Nichtigkeit des gesamten Vertragswerkes zur Folge haben kann;

c) dass der Vertragstext von der Stadtverwaltung Ravensburg vorgegeben worden ist und deshalb die Regelungen der §§ 305 ff BGB Anwendung finden;

d) auf § 17 Abs. 2a BeurkG. Der Käufer erklärt, dass er einen Entwurf dieses Vertrages vom beurkundenden Notar bereits vor zwei Wochen erhalten hat sowie, dass er hinreichend Gelegenheit hatte, sich in dieser Angelegenheit sachkundig zu machen.

(2) Von dieser Urkunde erhält das Grundbuchamt Ravensburg eine Ausfertigung.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

Käufer	- 2
Stadt Ravensburg (Stadtkämmerei)	- 3
Finanzamt Ravensburg	- 1
Gutachterausschuss	- 1

Vorstehende Niederschrift wurde von dem Notar den Erschienenen vorgelesen und alles von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig von ihnen und dem Notar unterschrieben wie folgt: