



## Trossingen

Beurkundet am 20\_\_ –zweitausendund\_\_\_\_\_ -

Vor mir, dem

**Notar Christian Schmid**  
mit dem Amtssitz in Trossingen

erscheinen heute in meinen Kanzleiräumen in der Dr.-Karl-Hohner-Straße 10:

1. Frau/Herr

geschäftsansässig in 78647 Trossingen, Schultheiß-Koch-Platz 1

- persönlich bekannt -

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern aufgrund in Urschrift vorliegender  
und dieser Niederschrift in beglaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht, für die

Stadt Trossingen  
(Postanschrift wie vor).

2. Frau/Herr

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -.

3. Frau/Herr

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -.

Die Ehegatten \_\_\_\_\_ erklären, den beabsichtigten Text dieses Kaufvertrages am \_\_\_\_\_.20\_\_\_ per e-mail vom beurkundenden Notar übersandt erhalten zu haben.

Die Stadt Trossingen erklärt vorab:

Beim Baugebiet Albblick I in Trossingen handelt es sich um ein Wohngebiet sowohl mit Einfamilienhausbauplätzen als auch Bauplätzen mit der Möglichkeit für verdichtetes Wohnen mit Mehrfamilienhäusern. Zudem gibt es einen Kindergarten und zwei Einrichtungen für körperlich beeinträchtigte Personen, zum einen eine Tageswerkstätte und zum anderen betreutes Wohnen. Die Stadt Trossingen möchte hiermit den aktuellen Herausforderungen der Gesellschaft Rechnung tragen.

Sodann erklären die Beteiligten zu meiner notariellen Niederschrift den folgenden

## Kaufvertrag:

Die Stadt Trossingen

Verkäufer/Veräußerer

verkauft an

Frau \_\_\_\_\_ und Herrn \_\_\_\_\_

Käufer/Erwerber

zum Miteigentum je zur Hälfte das folgende Kaufobjekt:

Grundbuch von Trossingen, Blatt \_\_\_\_\_, BV Nr. \_\_\_\_\_

Gemarkung Trossingen

Flst. \_\_\_\_\_ zu \_\_\_\_\_ qm

Gebäude- und Freifläche

zu folgenden Bedingungen

### 1. KAUFPREIS UND BEZAHLUNG

Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_,-- €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_,-- EUR

(\_\_\_\_\_ Euro).

Ein Teilkaufpreis von 500,-- Euro ist bereits bezahlt, was vom Veräußerer hiermit ausdrücklich bestätigt wird.

Der Restkaufpreis ist am ..(4 Wochen)..... zur Zahlung fällig. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen.

Ein Teilkaufpreis von 500,-- Euro ist bereits bezahlt, was vom Veräußerer hiermit ausdrücklich bestätigt wird.

Die Kaufpreiszahlung hat zu erfolgen auf das Konto bei der Kreissparkasse Tuttlingen, IBAN: XXXXX.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er in Verzug.

Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Der beurkundende Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Verzugszinssatz für das Jahr 5 % über dem Basiszinssatz beträgt und sich zum 01.01. und 01.07 eines jeden Jahres verändern kann.

In Abweichung von § 281 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Verkäufer Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn der Käufer den Kaufpreis einen Monat nach Fälligkeit nicht vollständig bezahlt hat; einer nochmaligen ausdrücklichen Fristsetzung bedarf es nicht

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem Konto der Stadt Trossingen.

## **2. SONSTIGE KOSTEN**

Beim Kaufpreis handelt es sich um einen Gesamtkaufpreis mit dem die Erschließungs-, Anlieger, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge abgegolten sind.

Die Kosten der Stromversorgung, Gasversorgung und Breitbandverkabelung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Kosten hierfür werden den Käufern von den jeweiligen Unternehmen direkt in Rechnung gestellt.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erstellung der Wasser- und Abwasserleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Wasserzähler auf Anforderung der Stadt Trossingen sowie die Kosten für zu erstellende Kontrollschächte nicht im Kaufpreis enthalten und auf Anforderung der Stadt Trossingen noch zu entrichten sind.

Die Kosten für den Nahwärmeanschluss sind ebenfalls vom Käufer separat zu entrichten. Es befindet sich derzeit lediglich ein Vorausanschluss auf dem

Grundstück. Die Kosten für den noch zu erstellenden Hausanschluss werden dem Käufer von der Energieversorgung Trossingen GmbH direkt in Rechnung gestellt.

### **3. RECHTE DES KÄUFERS BEI SACH- UND RECHTSMÄNGELN**

#### **a. RECHTSMÄNGEL**

Die Rechte des Käufers bei Vorliegen eines Rechtsmangels richten sich nach dem Gesetz, soweit in dieser Urkunde keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Bestehende Baulasten werden vom Käufer übernommen. Dem Verkäufer ist von öffentlichen Abgaben und öffentlichen Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind, nichts bekannt.

Die Belastung in Abt. II Nr 1 ist bekannt und nicht zu beseitigen. Es handelt sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Trossingen bestehend in dem Recht, einen Entwässerungsgraben zur Ableitung von Oberflächen- und Dachwasser zu errichten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten sowie das Recht auf Führung von Versorgungs- und Abwasserleitungen.

Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgegenstand nicht vermietet oder verpachtet ist.

#### **b. SACHMÄNGEL**

Der Vertragsgegenstand wird als Bauplatz verkauft.

Dies ist eine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit gemäß § 434 BGB.

Der Verkäufer haftet für Sachmängel, die er dem Käufer verschwiegen hat.

Weitere Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks (insbesondere Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwendbarkeit und Ertrag) sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer übernimmt keinerlei Garantien.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderung und sogenannte Altlasten nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es in gegenwärtigem Zustand.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass das Grundbuch über die Bebaubarkeit des Grundstücks keine Auskunft gibt und eine Bebauung nur unter Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans möglich ist.

Die Bedeutung dieses Haftungsausschlusses wurde mit den Vertragsschließenden eingehend erörtert. Dem Käufer ist bekannt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung

bei etwaigen Mängeln – abgesehen von etwaigen vorstehend ausdrücklich genannten Ausnahmen – keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen und er diese Mängel deshalb auf eigene Kosten beseitigen muss.

Ein in dieser Urkunde vereinbarter Haftungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel gilt jedoch nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit des Käufers, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

#### **4. BESITZÜBERGABE, NUTZEN UND LASTEN, STEUERÜBERGANG**

Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Kaufpreiszahlung. Mit der Übergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über.

Die Steuern und sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Abgaben werden vom Käufer zum 01.01.20\_\_ übernommen.

#### **5. AUFLASSUNG, AUFLASSUNGSVORMERKUNG**

Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Erwerber zu dem bezeichneten Beteiligungsverhältnis übergeht (Auflassung).

**Diese Auflassung enthält jedoch ausdrücklich noch nicht die Bewilligung der Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.**

Diese Bewilligung soll durch den Notar aufgrund der ihm in dieser Urkunde erteilten Vollzugsvollmacht erst erteilt werden, wenn ihm der Veräußerer die vollständige Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtung des Erwerbers dem Notar unverzüglich schriftlich (auch per Fax) mitzuteilen.

Der Verkäufer bewilligt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gem. § 883 BGB für den Käufer zu Lasten des Kaufobjekts.

Der Käufer stellt heute keinen Antrag auf Eintragung der Vormerkung. Auf Bedeutung und Wirkung der Vormerkung, die Bedeutung des Zeitpunkts der Antragstellung wegen des Ranges der Vormerkung und auf die Gefahren einer einseitigen ungesicherten Vorleistung wurden die Beteiligten hingewiesen.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand erst mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dass diese erst erfolgen kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

## **6. KOSTEN, STEUERN**

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbssteuer. Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern wurden die Vertragsbeteiligten hingewiesen.

## **7. WIEDERKAUFSRECHT**

Der Verkauf erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Wohnbebauung und- nutzung durch den Erwerber.

Die Verkäuferin behält sich am Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht vor.

Der Wiederkauf kann ausgeübt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Wenn der Käufer nicht innerhalb von zwei Jahren ab heute gerechnet, den Rohbau eines Wohnhauses bezugsfertig auf dem Vertragsgrundstück erstellt hat; wobei der Veräußerer nicht für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens haftet

oder

- b) der Käufer vor bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens den Vertragsgegenstand ohne schriftliche Zustimmung der Stadt weiterveräußert, eine Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten begründet oder ein Erbbaurecht daran bestellt

oder

- c) die begonnene Bebauung vor Fertigstellung endgültig eingestellt wird. Als endgültige Baueinstellung gilt eine Unterbrechung um mehr als 9 Monate.

oder

- d) der Kaufpreis und eventuelle Verzugszinsen nicht vollständig vom Erwerber entrichtet sind.

oder

das bebaute Grundstück innerhalb von 5 Jahren von heute an gerechnet ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Trossingen weiterveräußert wird

oder

- f) das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude während der ersten 10 Jahre von heute an gerechnet nicht selbst vom heutigen Käufer bewohnt wird.

Jeder der vorgenannten Gründe berechtigt für sich allein zur Ausübung des Wiederkaufrechts. Bei mehreren Erwerbern kann das Wiederkaufsrecht gegenüber allen durchgesetzt werden, wenn eine der Voraussetzungen auch nur in der Person eines Erwerbers gegeben ist.

Das Wiederkaufsrecht wird ausgeübt durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem heutigen Käufer, wobei bei mehreren Käufern die Mitteilung an einen von ihnen genügt.

Wiederkaufspreis ist der heutige unter Ziffer 1 vereinbarte Kaufpreis ohne entrichtete Verzugszinsen, 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 für die Gemarkung des Vertragsgrundstücks zuständigen Gutachterausschuss festzusetzen. Alle Kosten und Steuern, die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen, fallen dem heutigen Käufer zur Last.

Soweit Baukosten entstanden und von der Käuferseite noch nicht bezahlt sind, ist die Wiederkaufsberechtigte berechtigt, diese Kosten selbst zu bezahlen und vom Wiederkaufspreis abzuziehen.

Die Zahlungsfälligkeit des Wiederkaufspreises tritt nur ein Zug um Zug gegen

- a) Vorlage aller zur Löschung der im Auftrag des Erwerbers gebuchten Rechte nach Abt. II und III des Grundbuchs notwendigen, den Erfordernissen der Grundbuchordnung entsprechenden Urkunden
- b) und gegen Erklärung der Rückauflassung auf den heutigen Veräußerer oder dem von diesem benannten Dritten

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 456 ff. BGB.

Der Käufer hat seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

Der Käufer bewilligt hiermit für die Verkäuferin zur Sicherung des bedingten Anspruchs derselben aus dem Wiederkaufsrecht auf Übertragung des Eigentums die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zu Lasten des Kaufgrundstücks.

Die Verkäuferin beantragt die Eintragung dieser Vormerkung zu Lasten des Kaufgrundstücks.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, mit dieser Vormerkung hinter die entsprechend dem Baufortschritt erforderlich werdenden Grundpfandrechte im Range zurückzutreten.

Sofern die Stadt Trossingen einer weiteren Übertragung des Grundstücks innerhalb von fünf Jahren von heute an gerechnet zustimmt und damit auf die Ausübung ihres Wiederkaufsrechts verzichtet, ist dies nur nach Zahlung eines Zuschlags auf den vertraglichen Bauplatzkaufpreis in Höhe der Differenz zum jeweiligen Bodenwert, der durch den für die Gemarkung des Vertragsgrundstücks zuständigen Gutachterausschusses festgesetzt wird, möglich. Der Verzicht auf die Ausübung ihres Wiederkaufsrechts in einem Veräußerungsfall gilt nicht als genereller Verzicht auf das Wiederkaufsrecht für das Vertragsgrundstück. Sollte das Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren von heute an gerechnet erneut weiter übertragen werden, ist die Zustimmung der Stadt Trossingen sowie die Zahlung eines Zuschlags in Höhe der Differenz des jeweiligen Bodenwerts, der durch den für die Gemarkung des Vertragsgrundstücks zuständigen Gutachterausschuss festgesetzt wird, zum vertraglichen Bauplatzkaufpreis bzw. zu einem eventuell bereits gezahlten Zuschlag erneut erforderlich.

Die durch die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts durch den Gutachterausschuss entstehenden Kosten sind vom heutigen Erwerber zu tragen.

## **8. Öffentliche Bedarfsflächen, Arrondierung**

Der Käufer verpflichtet sich, vom Kaufgrundstück Gelände lastenfrei an die Stadt Trossingen zurück zu übertragen, welches diese als öffentliche Bedarfsfläche (Straße, Gehweg u.ä.) benötigt. Der Käufer ist ferner zum Erwerb von Gelände verpflichtet, sofern der Bebauungsplan oder eine Messurkunde Geländearrondierungen und/oder Grenzbegradigungen für das Kaufobjekt vorsehen. Für den Rückerwerb ist der vorstehend unter Ziffer 1 vereinbarte Quadratmeterpreis maßgeblich.

Diese Verpflichtung gilt nur, soweit die betroffenen Grundstücksflächen die Größe von 15 qm nicht übersteigen.

## **9. RÜCKTRITTSRECHT**

Der Käufer behält sich das Rücktrittsrecht von diesem Vertrag vor.

Das Rücktrittsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Vertragsgrundstück aus tatsächlichen Gründen, die im Zustand des Grundstücks liegen, nicht bebaubar ist.

Das Rücktrittsrecht wird ausgeübt durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Stadt Trossingen.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts haben die Vertragsparteien die empfangenen Leistungen unverzinst zurück zu gewähren. Weitere Forderungen, insbesondere Schadenersatz wegen Nichterfüllung oder Ersatz sonstiger Aufwendungen stehen der Käuferseite im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts nicht zu. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

## 10. GENEHMIGUNGEN, BELEHRUNGEN

Eine behördliche Genehmigung zu diesem Vertrag ist nicht erforderlich.

Die Beteiligten wurden entsprechend den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes belehrt und über die in der Urkunde enthaltenen Belehrungsvermerke hinaus noch darauf hingewiesen, dass

- alle Vertragsbestimmungen beurkundet werden müssen, schriftliche oder mündliche Nebenabreden unwirksam sind und zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen können,
- der beurkundende Notar über steuerliche Auswirkungen dieses Vertrages nicht belehrt und steuerliche Auskünfte bei einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe eingeholt werden müssen.

## 11. DIENSTBARKEITSBESTELLUNG (NAHWÄRME)

Der Käufer hat es zu unterlassen, sich an andere als die zentrale Nahwärmeversorgung der Energieversorgung Trossingen GmbH anzuschließen.

Die Errichtung einer eigenen Wärmeerzeugungsanlage ist nicht zulässig. Es besteht ein grundsätzliches Verbrennungsverbot für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe. Als Ausnahme sind mit Zustimmung des Nahwärmenetzbetreibers untergeordnete Anlagen (z. B. eine Brennstelle als Kachelofen oder als offener Kamin) zulässig.

Zur Sicherung der vorgenannten Rechte und Pflichten bewilligen und **beantragen** der Verkäufer und der Käufer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Energieversorgung Trossingen GmbH mit Sitz in Trossingen und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch.

Der Erwerber verpflichtet sich zum Anschluss an das Nahwärmenetz, das durch die Energieversorgung Trossingen GmbH betrieben wird.

Er verpflichtet sich weiter, den überwiegenden Bedarf an Wärme für die Heizung und die Warmwasserbereitung für die auf dem Grundstück errichteten Gebäude über dieses Nahwärmenetz zu beziehen.

Der Erwerber hat diese Verpflichtungen einem Sonderrechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Nähere Einzelheiten bezüglich der Wärmeversorgung durch die Energieversorgung Trossingen GmbH werden in einem noch zwischen dem Käufer und der Energieversorgung Trossingen GmbH zu schließenden Vertrag geregelt.

## **12. VOLLZUGSVOLLMACHT**

Die Vertragsschließenden erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Mitarbeiterinnen des beurkundenden Notars namens

.  
. .  
. .  
. .

die Vollmacht sie bei Ergänzungen und beim Vollzug des Vertrages zu vertreten. Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, Eintragungsbewilligungen abzugeben, Anträge zu stellen, Genehmigungen entgegen zu nehmen und mitzuteilen und überhaupt alles zu tun, was zur vollständigen Erledigung der Angelegenheit erforderlich ist.

Die Vollmacht ist ganz oder teilweise übertragbar und erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich erteilt.

Die Vollmacht ist in der Weise eingeschränkt, dass von ihr nur vor dem mitwirkenden Notar oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden darf.

Der Notar ist zur Abgabe aller zum Vertragsvollzug erforderlichen oder zweckdienlichen verfahrensrechtlichen Erklärungen berechtigt.

## **13. SALVATORISCHE KLAUSEL**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam sein, so ist sie durch eine wirksame Vereinbarung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

#### **14. ABSCHRIFTEN**

Von dieser Urkunde sollen folgenden erteilt werden:

**Elektronisch beglaubigte Abschrift:**

-1- Amtsgericht – Grundbuchamt – Sigmaringen

**Beglaubigte Abschriften:**

-1- Veräußerer

-1- Erwerber

-1- Stadt Trossingen – Gutachterausschuss-

-1- Finanzamt Tuttlingen – Grunderwerbsteuerstelle-

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und unterschrieben wie folgt:

---

#### **Hinweise zum Musterkaufvertrag:**

Die Stadt Trossingen behält sich redaktionelle Änderungen am Vertrag vor.