

Stadt Ulm / Käufer Kaufvertrag Objekt Donaustetten, Beim Brücke

Beurkundet am

--

Vor mir,

Notarin Anja Schmidt mit dem Amtssitz in Ulm

sind heute in 89073 Ulm, Münchner Straße 17, anwesend:

1. Herr / Frau.....
geboren am,
dienstansässig Wichernstraße 10 in 89073 Ulm,

der Notarin von Person her bekannt

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht des Oberbürgermeisters der Stadt Ulm vom #, welche heute in Urschrift vorliegt, die hiermit beglaubigt und dieser Urkunde als Anlage beigefügt wird, für die

Stadt Ulm
Postanschrift: Wichernstraße 10, 89073 Ulm

- 2.

ausgewiesen durch seinen Personalausweis

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

K a u f v e r t r a g

I. Vorbemerkung

Verbrauchereigenschaft

Der Beteiligte zu Ziff. 1 erklärt nach Erläuterung des Unternehmerbegriffs des § 14 BGB, im Rahmen dieses Vertrags unternehmerisch tätig zu sein.

Die Notarin hat die Beteiligten auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2 a) Satz 2 BeurkG hingewiesen.

Hierzu bestätigen die Beteiligten, mindestens zwei Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin von der beurkundenden Notarin einen Entwurf der heutigen Urkunde erhalten zu haben. Der Vertragspartner der Stadt Ulm erklärt in diesem Zusammenhang, dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab eingehend mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Dies gilt insbesondere für die Vereinbarungen nachstehend Abschnitt III.

Datenverarbeitung

Die Beteiligten bestätigten den Erhalt der Hinweise zur Datenverarbeitung der Kanzlei des beurkundenden Notars in Textform. Sie sind und waren mit dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen durch unverschlüsselte E-Mail einverstanden. Auf den jederzeit möglichen Widerruf dieser Einwilligung wurde hingewiesen.

Familien- und Güterstand

Der Vertragspartner der Stadt Ulm lebt nach seinen Angaben im gesetzlichen Güterstand des deutschen Rechts und hat keine abweichenden Vereinbarungen durch einen Ehevertrag oder eine Rechtswahl des Güterstatuts getroffen. Im Hinblick auf den Anwendungsbereich der Europäischen Güterrechtsverordnung erklärt der Vertragspartner der Stadt Ulm, dass er im Zeitpunkt seiner Eheschließung seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland hatte. Auf § 1365 BGB wurde hingewiesen.

Grundbucheinsicht:

Die Notarin hat das Grundbuch am # und die Antragsliste gestern eingesehen.

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz

Im Hinblick auf geldwäscherelevante Vorgänge und geforderte Mitteilungspflichten erklärt der Vertragspartner der Stadt Ulm, jeder für sich, dass er im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelt und er (oder ein Familienmitglied) weder eine politisch exponierte Person (PeP) ist oder in den letzten zwölf Monaten war oder einer solchen Person „bekanntermaßen nahesteht“.

Die Urkundsbeteiligten bestätigen den Erhalt des Infoblatts zum Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf, das Barzahlungsverbot wurde den Beteiligten erläutert.

II. Kauf

§ 1 Kaufgegenstand und Kaufpreis

1. Die Stadt Ulm - Verkäufer -

verkauft an

-

- Käufer -

- zum Alleineigentum / # zu Miteigentum je zur Hälfte -

den folgenden Grundbesitz

Grundbuch des Amtsgerichts Ulm für Donaustetten Gemarkung Donaustetten Blatt # BV 1

Flurstück

Beim Brückle

###

Wohnbaufläche

0 m²

Der Kauf erfolgt mit allen Rechten wie Pflichten und den gesetzlichen Bestandteilen.
Zubehör ist nicht vorhanden.

- Kaufgegenstand -

Der Kaufgegenstand ist lastenfrei nach Abt. II und III des Grundbuchs.

2.	Der Kaufpreis beträgt ###-- □/m ² , bei #m ²	# □
	hinzutreten	
	- Erschließungsbeitrag	# □
	- Entwässerungsbeitrag	# □
	- Vermessungskosten	# □
	- Hauskanalanschluss Nr. #	# □

	Gesamtkaufpreis	# □

(in Worten: ### Euro).

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig innerhalb von zwei Wochen ab heute, ohne Vorliegen weiterer Voraussetzungen. Die Zahlung hat zu erfolgen ausschließlich auf das Konto der Stadt Ulm
IBAN: DE27 6305 0000 0000 1000 72, (BIC SOLADES1Ulm).

3. Zahlungsverzug

Im Falle des Verzugs sind Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 abs. 1 BGB für das Jahr zu entrichten.

Bei Zahlungsverzug von mehr als 2 Wochen ist der Verkäufer nach Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen, die durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen hat, ohne weiteres zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

4. Der Käufer trägt alle Erschließungsbeiträge, Anschluss- und Anliegerbeiträge nach Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg und den einschlägigen Gemeindegesetzungen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung sowie unabhängig vom bautechnischen Beginn der Maßnahme, siehe jedoch § 1 Ziffer 2. § 436 Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.

Die Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sowie die Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz gem. §§ 135 a - c BauGB jeweils in Verbindung mit den örtlichen Satzungen der Gemeinde sind mit den o.g. Zahlungen abgelöst.

Abgelöst wird der Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet "Beim Brückle, Teil I".

Über die gem. § 1 Ziff.2 bezahlten Kosten des Erschließungsaufwands hinaus werden für die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen keine weiteren Erschließungsbeiträge erhoben.

Aufwendungen aller Art für Baustelleneinrichtung und Zufahrt hat der Käufer zu tragen

§ 2 Weitere Vertragsbestimmungen

1. Die Besitzübergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

Mit dem heutigen Tage gehen die Nutzungen und Lasten sowie die Gefahren des zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über.

Ab Besitzübergabe hat der Käufer den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgrundstück ergeben. Hierzu gehört auch die Verkehrssicherungs- und Wegereinigungspflicht.

Steuern und sonstige öffentliche Abgaben übernimmt der Käufer ab 01.01.20##.

Der Kaufgegenstand wird in dem Zustand übergeben, in dem er sich gerade befindet. Dieser Zustand ist dem Käufer bekannt. Es besteht Einvernehmen darüber, dass der Kaufgegenstand keine von der Stadt Ulm zu beseitigenden Mängel aufweist.

2. Die Ansprüche und Rechte des Käufers bei Sachmängeln, insbesondere wegen der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit, Bebaubarkeit bzw. ungehinderten Bebaubarkeit sowie Untergrundverhältnisse und der sonstigen Zweckeignung werden ausdrücklich ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die der Verkäufer einschließlich seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Der Verkäufer versichert, dass er keine ihm bekannten Mängel verschwiegen hat.

Der Verkäufer hat das Vertragsgrundstück frei von Rechtsmängeln zu übergeben, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Nicht gehaftet wird für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind.

3. Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs, die Vermessungs- und Abmarkungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Bezüglich der Kosten des Wiederkaufsrechts wird auf Abschnitt II § 6 Ziffer 2 verwiesen.

4. Eine Genehmigung dieses Vertrages durch die Rechtsaufsichtsbehörde ist nach Angabe der Stadt Ulm nicht erforderlich.
5. Dem Käufer ist bekannt, dass das Baugebiet „Beim Brückle, Teil I“, Gemarkung Don-austetten, in dem das Kaufobjekt liegt, durch eine zentrale Wärmeversorgungseinrichtung der Firma SWU Energie GmbH, mit dem Sitz in Ulm mit Energie zur Raumheizung und zur Bereitung von Gebrauchswarmwasser versorgt wird.

1) In diesem Zusammenhang gelten die folgenden Bestimmungen:

Der Käufer bestellt hiermit an seiner Erwerbsfläche -nachfolgend "dienender Besitz" genannt - zu Gunsten der Firma SWU Energie GmbH folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit:

- a) Der Firma SWU Energie GmbH Sitz Ulm, wird das Recht eingeräumt, in den dienenden Besitz Rohrleitungen samt Betriebszubehör zur Beheizung des dienenden Grundbesitzes und benachbarter Grundstücke einzulegen, dauernd dort zu belassen, bestimmungsgemäß zu benutzen, jederzeit die für Betrieb, Untersuchung, Instandhaltung, Änderung, Erneuerung und Entfernung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und den dienenden Besitz zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten zu lassen.
- b) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Besitzes hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und die ordnungsgemäße Benutzung dieser Fernwärmeversorgungseinrichtungen sowie die weiteren Rechte erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden. Er verpflichtet sich, auf dem Geländestreifen, durch den die Leitungen führen, in einer beidseitigen, von der Rohrmittle gemessenen Breite von 2 m keine Vorkehrungen zu treffen und Handlungen vorzunehmen, die die Sicherheit der Leitungen gefährden, insbesondere keine Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen (Schutzstreifen).
- c) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes duldet entschädigungslos Einwirkungen gem. § 906 BGB aus dem Betrieb der Fernwärmeversorgungseinrichtungen, soweit diese entsprechend den behördlichen Auflagen eingerichtet sind und betrieben werden.
- d) Dem Eigentümer des dienenden Besitzes ist untersagt, auf seinem Grundstück Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zu Heizzwecken oder zur Bereitung von Warmwasser dienen. Ausgenommen sind zusätzliche von der Heizleistung untergeordnete Anlagen mit Nutzung regenerativer Energiequellen soweit die Energie nicht durch Verbrennung gewonnen wird. Zulässig ist jedoch die Einrichtung einer – ebenfalls kapazitativ untergeordneten - Zusatzheizung ausschließlich zur Verbrennung von Holz (z.B. offener Kamin).

Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden

Zur Sicherung der in vorstehend Ziff. 6 (1) lit. a) bis lit. d) eingeräumten Rechte wird an dem dienenden Besitz für die Firma SWU Energie GmbH die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch bewilligt und von der Stadt Ulm **beantragt** im Rang vor der Auflassungsvormerkung II. § 6 Ziff. 2.

2) Schuldrechtlich wird vereinbart:

- a) Die Einräumung der Rechte erfolgt unentgeltlich.
- b) Der Käufer verpflichtet sich, Energie für Raumheizung und die Bereitstellung von Warmwasser für die nach den hier einschlägigen gesetzlichen Allgemeinen Vertragsbedingungen, insbesondere der AVBFernwärmeV, zulässige Höchstdauer einer Bezugsverpflichtung nur aus der Wärmeversorgungseinrichtung zu beziehen und ohne Zustimmung des Eigentümers und Betreibers auf dem Grundstück keine anderen Einrichtungen zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser einzubauen und zu betreiben, als die unter vorstehend Ziff. 6 (1) lit. d) genannten.
- c) Der Käufer beteiligt sich an den Kosten der Wärmeversorgung und aller damit zusammenhängenden Einrichtungen und Anlagen durch die Bezahlung eines Anschlusskostenbeitrages, der sich aus einem Baukostenzuschuss und den Hausanschlusskosten zusammensetzt.
- d) Der Käufer wird mit Fertigstellung seines Bauprojektes auf dem Grundstück Wärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung aus der Wärmeversorgungseinrichtung für die nach den hier einschlägigen gesetzlichen Allgemeinen Vertragsbedingungen, insbesondere der AVBFernwärmeV, zulässige Höchstdauer einer Bezugsverpflichtung abnehmen. Entsprechende individuelle Vereinbarungen hierzu erfolgen zwischen dem berechtigten Versorgungsträger und dem Käufer bei Anmeldung zum Wärmebezug.
- e) Der Käufer verpflichtet sich, die eingegangenen Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese in gleicher Weise zur Weitergabe zu binden. Unterlässt er dies, bleibt seine Haftung im vollen Umfang erhalten.

Vorstehende Vereinbarungen werden in der Weise getroffen, dass aus ihnen der jeweils Dienstbarkeitsberechtigte vorstehend Ziff. 6 (1) unmittelbar berechtigt ist (§ 328 BGB). Eine dingliche Einigung betreffend die Dienstbarkeit ist nicht Gegenstand des heutigen Vertrages.

6. Der Käufer duldet Böschungen, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes auf dem Kaufgegenstand entstehen, dauernd und unentgeltlich. Kosten für die Herstellung, Bepflanzung, Unterhaltung und Erneuerung der Böschungen trägt die Stadt Ulm nicht. Der Käufer kann nicht verlangen, dass anstelle der Böschungen Stützmauern errichtet werden.

Sollten besondere Gründe (z.B. die Topographie des Geländes) bei dem Kaufgegenstand die Errichtung von Stützmauern oder sonstiger besonderer Einfriedigungen erforderlich machen, so gehen diese Maßnahmen zu Lasten des Käufers.

7. Im Baugebiet „Beim Brückle , Teil I“, kann die Versickerung des Wassers aufgrund der geologischen Verhältnisse schwierig sein. Eine Einleitung des Drainagewassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die Bauausführung und die Gebäudeabdichtung sind auf die relativ geringen Grundwasserflurabstände und die allgemeinen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Der Stadtvertreter empfiehlt dem Erwerber grundstücksbezogene Untersuchungen durchzuführen und die Bauwerksabdichtung den Grundwasserverhältnissen anzupassen.

8. Der Käufer kennt den für den Kaufgegenstand verbindlichen Bebauungsplan auch hinsichtlich der für die Nachbargrundstücke gültigen Ausweisungen. Er hat sich insbesondere über Art und Maß der zulässigen Bebauung sowie den weiteren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch die Verpflichtung zur Installation einer Photovoltaikanlage, eingehend informiert. Auskünfte erteilt der Bürgerservice Bauen.

Der Käufer anerkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes hiermit ausdrücklich.

9. Der Käufer verpflichtet sich der Stadt Ulm gegenüber, den auf dem Kaufgrundstück befindlichen Humus im Zuge der eigenen Aufschließungsarbeiten vor Baubeginn in der Weise zu sichern und auf dem Kaufgrundstück zu lagern, dass eine Zerstörung des Mutterbodens vermieden wird und seine spätere Verwendung im gesamten Umfang möglich ist.

Ein Anspruch auf Lieferung von Humus bzw. Oberboden durch die Stadt Ulm besteht nicht.

10. Der Käufer gestattet den Bauherren der Nachbargrundstücke, während der Bauzeit einen 2,5 m breiten Streifen seines Grundstücks zum Gehen und Fahren unentgeltlich zu benutzen. Dieser Streifen ist mit den Nachbarn festzulegen. Das Recht erlischt mit der Fertigstellung des Gebäudes auf dem jeweiligen Nachbargrundstück.

Diese Vereinbarung begründet keinen unmittelbaren Anspruch des Nachbarn i.S.d. § 328 BGB. Die Bestimmungen des baden-württ. Nachbarschaftsrechts bleiben unberührt.

11. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Grundstücksanschlussleitungen (Hauskanalanschlüsse) zum öffentlichen Entwässerungskanal im Zuge der Gesamterschließung des Baugebiets durch den von der Stadt Ulm beauftragten Unternehmer hergestellt werden oder wurden. Die hierfür entstandenen Kosten sowie die weiteren baugebundenen Nebenkosten (z.B. Wasser- und Stromanschluss) sind vom Käufer gesondert zu bezahlen auf Anforderung durch die Stadt Ulm oder den Versorgungsträger, die SWU Energie GmbH. Diese Kosten sind in den von der Stadt Ulm zu erhebenden öffentlich-rechtlichen Beiträgen nicht enthalten.

12. Für die Ableitung von Abwasser gilt die Satzung über die Stadtentwässerung der Stadt Ulm.
Vor Baubeginn ist die Abstimmung über den Anschluss der Abwasserleitung an die städtische Kanalisation mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm erforderlich. Dazu ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, aus dem die geplanten Abwasseranfallstellen, -leitungen und Vorbehandlungsanlagen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu ersehen sind.
13. Der Käufer erteilt den jeweiligen rechtsgeschäftlichen Vertretern der Stadt Ulm in Grundstücksangelegenheiten – je einzeln – Vollmacht zu seiner Vertretung bei der Abwicklung dieses Vertrages und zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art, insbesondere soweit diese zum Grundbuchvollzug erforderlich oder dienlich sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist Befreiung erteilt. Das Recht des Käufers selbst tätig zu werden, wird dadurch in keiner Weise eingeschränkt.

III. Nachwirkende Verpflichtungen

Vorbemerkung

Die Bereitstellung von städtischen Baugrundstücken für private Bauherren hat den Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur zum Ziel. Die Stadt Ulm will den Käufern dieses Baugrundstück im Rahmen ihrer seit jeher geübten Bodenpolitik deshalb zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stellen. Die nachfolgenden Bestimmungen sollen vor allem einer Spekulation mit städtischem Grund und Boden vorbeugen.

Um dieses Ziel zu erreichen, vereinbaren die Parteien hiermit folgendes:

§ 3 Bauverpflichtung

Der Käufer muss innerhalb von zwei Jahren nach der Übergabe des Grundstücks mit dem Bau des Gebäudes beginnen und das Gebäude muss innerhalb von vier Jahren ab heute bezugsfertig sein. Das Gebäude muss den Bestimmungen des maßgebenden Bebauungsplanes und gemäß der noch zu erteilenden Baugenehmigung entsprechen samt baurechtlich notwendiger Stellplätze.

§ 4 Eigennutzungsverpflichtung des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt Ulm, das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude ganz oder in Teilen auf die Dauer von mindestens zehn Jahren ab Einzug

ununterbrochen mit dem Hauptwohnsitz selbst zu nutzen. Als Einzug gilt das Datum der Anmeldung, nachgewiesen durch Vorlage der Meldebescheinigung. Nur aus zwingenden, detailliert dazulegenden Gründen kann hiervon abgewichen werden, hierüber entscheidet die Stadt Ulm nach entsprechender Einzelfallprüfung.

Sind mehrere Personen Käufer, so genügt es, wenn einer der Käufer der vorgenannten Selbstnutzung nachkommt. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn Sie vom Ehepartner oder Verwandten in gerader Linie übernommen wird.

§ 5 Vermietung

Eine Vermietung des Kaufgegenstandes darf mind. auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstbezug nur zur ortsüblichen Miete erfolgen; bei einem Mietspiegel bildet der Mittelwert die Höchstgrenze.

Bei der Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften, sind unaufgefordert vor Beginn der Mietnutzung die entsprechenden Nachweise (z.B. Mietvertrag, Nachweis Miethöhe, etc.) einzureichen.

Bei einer Vermietung über der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm, kann die Stadt Ulm die Differenz zwischen Vergleichsmiete und erzielter Miete auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstbezug verlangen.

§ 6 Wiederkaufsrecht des Verkäufers

1) Der Verkäufer behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes vor, wenn

a) der Käufer auf dem Kaufgegenstand nicht innerhalb von zwei Jahren ab der Übergabe ein nach den Bestimmungen des maßgebenden Bebauungsplanes und gemäß der noch zu erteilenden Baugenehmigung zulässiges Gebäude samt baurechtlich notwendigen Stellplätzen begonnen und nicht innerhalb von vier Jahren nach der Auflassung bezugsfertig fertiggestellt wird. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist der Tag der Abnahme des Gebäudes durch die Baurechtsbehörde bzw. der tatsächliche Bezug der Wohnung.

Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, aus Gründen, die nicht vom Käufer zu vertreten sind, so kann diese von der Stadt Ulm auf entsprechenden Antrag verlängert werden.

b) der Käufer den Kaufgegenstand oder Teile davon unbebaut oder vor Erfüllung der Eigennutzungsverpflichtung (§ 4) weiterveräußert oder mit einem Erbbaurecht, einem Nießbrauchsrecht oder einer Dienstbarkeit belastet. Ausgenommen hiervon ist eine Veräußerung an Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie des Käufers, die die vereinbarten Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt Ulm übernehmen und die sich aus der Vormerkung ergebenden Zielsetzungen einhalten.

c) der Käufer seiner Eigennutzungsverpflichtung nach § 4 nicht nachkommt.

d) bei unrichtigen bzw. unvollständigen Angaben zu Eigentum und Vermögen sowie bei Verstößen gegen die Leitlinie der Stadt Ulm zur Vergabe von Baugrundstücken (VergLL) in der bei der Vergabe aktuellen Fassung, namentlich durch unrichtige oder unvollständige Angaben bei der Bewerbung.

e) vor Erfüllung der Bauverpflichtung nach Buchstabe a) über das Vermögen des Käufers / Grundstückseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder das Ruhen über den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder das Ruhen eines angeordneten Verfahrens angeordnet wird oder der Kaufgegenstand in ein Nachlassinsolvenzverfahren einbezogen wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstands angeordnet wird.

2. Ausübung des Wiederkaufsrechts

a) Zur Ausübung des Wiederkaufsrechts genügt das Vorliegen nur einer der vorgenannten Voraussetzungen.

b) Die Stadt Ulm kann die lastenfreie Rückübertragung des Kaufgegenstandes, das in Abschnitt I bestellte Recht ausgenommen, verlangen.

c) Die Ausübung dieses Wiederkaufsrechts (§§ 456 ff. BGB) hat mittels eingeschriebenem Brief dem Vertragspartner gegenüber zu erfolgen.

d) Bei Teilveräußerung nach Realteilung und/oder in Raum- oder Teileigentum i.S. des WEG kann die Stadt Ulm das Wiederkaufsrecht nach ihrer Wahl am betreffenden Grundstücksteil oder am ganzen Kaufgegenstand ausüben.

e) Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Stadt Ulm dem Käufer den vereinbarten Kaufpreis sowie vom Käufer für den Kaufgegenstand bezahlte Erschließungskosten im Sinne des BauGB sowie Anliegerbeiträge und Anschlusskosten, jeweils einschließlich etwaiger Vorauszahlungen und ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen, zinslos zu erstatten. Entsprechendes gilt auch für die Kostenerstattung nach den §§ 135a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.

f) Weitere Aufwendungen (§459 BGB) des Käufers auf den Kaufgegenstand einschließlich der Aufwendungen zur Errichtung von Gebäuden hat die Stadt Ulm nur insoweit zu ersetzen, als sich durch sie der Wert des Kaufgegenstandes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat. Sind sich die Vertragsteile über den Betrag der Werterhöhung nicht einig, entscheidet der Gutachterausschuss der Stadt Ulm für beide Seiten verbindlich über den maßgeblichen Betrag der Werterhöhung. Die Rückzahlung erfolgt Zug um Zug gegen Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung durch den heutigen Käufer. Eine Erhöhung des Bodenwertes ist keine Wertsteigerung im Sinne dieser Bestimmungen.

Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

- g) Kosten und Steuern aus Anlases des Wiederkaufs, insbesondere auch eines Wertgutachtens des Gutachterausschusses gehen zu Lasten des heutigen Käufers.
- h) Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen. §§ 456 ff. BGB gelten im Übrigen entsprechend, wobei die Bebauung des Kaufgegenstandes keine zum Schadensersatz verpflichtende wesentliche Veränderung darstellt.
- i) Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind, also auch dann, wenn den Käufer an der Nichterfüllung seiner Verpflichtungen kein Verschulden trifft. Er kann sich insbesondere nicht auf die Veränderung der Umstände berufen.
- j) Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums, zu der sich der Käufer hiermit zu vorstehenden Bedingungen verpflichtet, bewilligt der Käufer die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

für den Verkäufer beim Kaufgrundstück im Rang nach Dienstbarkeiten.

Die Antragstellung erfolgt durch den Verkäufer anlässlich der Erklärung der Auflassung.

- k) Das Wiederkaufsrecht kann binnen eines Jahres ab Kenntnis des Verkäufers von den wiederkaufsberechtigenden Umständen ausgeübt werden.
- l) Nach Erfüllung der Eigennutzung nach § 6 Ziff. 1 lit. c) erlischt das Wiederkaufsrecht und die Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts ist im Grundbuch auf Antrag des Eigentümers zu löschen.

IV. Sonstige Bestimmungen

§ 7 Vormerkungen

1. Die Stadt Ulm verpflichtet sich, auf Verlangen im Rang hinter die vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellten Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Kosten der auf dem Kaufgegenstand errichteten Bauwerke und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Hauskanalanschlusskosten sowie öffentlich-rechtlichen Ausgleichsabgaben dienen. Voraussetzung ist, dass das Grundpfandrecht zugunsten eines bundesdeutschen Kreditinstituts (Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder Versicherungsunternehmen) bestellt wird und sich dieses gegenüber

der Stadt Ulm verpflichtet, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken vorzunehmen und das Grundpfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern aus dem obigen Kreis aufzuerlegen.

Bei einer Grundpfandrechtsbestellung zugunsten der L-Bank Staatsbank für Baden-Württemberg zur Absicherung eines Darlehens im Rahmen der Wohnraumförderung ist die Stadt Ulm zum Rangrücktritt auf Verlangen und Kosten des Käufers verpflichtet, wenn die L-Bank erklärt, dass das Grundpfandrecht ausschließlich zur Sicherung eines der vorgenannten Darlehen dient und das Grundpfandrecht nicht ohne Zustimmung der Stadt Ulm abgetreten wird.

2. Die Ansprüche aus diesem Vertrag sind nur mit Zustimmung der Stadt Ulm übertragbar und verpfändbar. Die Stadt Ulm ist nur verpflichtet, einer Verpfändung der Ansprüche aus diesem Vertrag zuzustimmen, wenn die Verpfändung unter Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen zugunsten eines bundesdeutschen Kreditinstituts aus dem obengenannten Kreis erfolgt.

§ 8 Vollmacht, Weitergabepflicht

1. Der Käufer (mehrere je einzeln) erteilt den rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten des Verkäufers – je einzeln – schon jetzt die Vollmacht, ihn nach Wirksamwerden des Wiederkaufsvertrages bei der Rückauffassung des Vertragsgegenstandes an den Veräußerer zu vertreten, des Weiteren alle Erklärungen und Handlungen vorzunehmen, die zum Vollzug des Wiederkaufsvertrages erforderlich sind. Von § 181 BGB ist Befreiung erteilt.
2. Der heutige Käufer verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag und insbesondere in diesem Abschnitt II der Urkunde übernommenen Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe zu verpflichten. Unterlässt er dies, so bleibt er der Stadt Ulm gegenüber weiter in der heute übernommenen Verpflichtung und wird gegebenenfalls schadensersatzpflichtig.
3. Vorstehende Bestimmung stellt keine Zustimmung zur Veräußerung durch den Käufer dar.

V. Schlussbestimmungen

§ 9 Grundbucheklärungen

Wir erklären folgende unbedingte

Auflassung

Käufer und Verkäufer sind sich über den Eigentumsübergang an dem in Ziff. I. § 1 näher bezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer zum #eigentum # einig.

Die Vertragsteile stellen klar, dass diese Einigung nicht die Eintragungsbewilligung enthält, sodass aufgrund der bloßen Auflassung das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann. Der Verkäufer ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Der Notar wird angewiesen, von dieser Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn alle erforderlichen Genehmigungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen und die Überweisung des Kaufpreises nachgewiesen ist.

Vollzug der Auflassung erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Zur übergangsweisen Sicherung des Auflassungsanspruchs des Käufers wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des Kaufgegenstandes und zugunsten des Käufers bewilligt. Eintragungsantrag wird heute nicht gestellt. Jederzeitige Antragstellung behält sich der Käufer vor.

Weiter wird allseits bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Eintragung der in II § 2 Ziff. 5 bestellten Dienstbarkeit, vorrangig und
2. die Eintragung der in III § 6 Ziff. 2 Buchstabe j.) bestellten Vormerkung, nachrangig.

Das Grundbuchamt wird gebeten, beiden Vertragsparteien anstelle einer Vollzugsnachricht einen unbeglaubigten Grundbuchauszug zu übersenden. Dem Notar soll eine Vollzugsnachricht erteilt werden. Alle Anträge gelten als i.S. des § 16 Abs. 2 GBO verbunden. Rechte aus dieser Urkunde erhalten Rang vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs.

§ 10 Teilunwirksamkeit

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Nötigenfalls sind die Parteien gegenseitig verpflichtet an der Schaffung einer Bestimmung mitzuwirken, die dem wirtschaftlichen Inhalt oder dem beabsichtigten Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für eine Vertragslücke. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

§ 11 Abschriften

Abschriften dieser Urkunde sollen erhalten:

Käufer (2)

Stadt Ulm (2)

Stadt Ulm digital an livertragsteam@ulm.de

Finanzamt (1)

Gutachterausschuss (1)

Grundbuchamt (1 Scan-Abschrift)

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: