

MUSTER Kaufvertrag - Entwurf

Az.: H

Urkundenverzeichnis Nr. /..... H

R a v e n s b u r g

Heute am

erscheinen vor mir,

Notar Tobias Huber,

in meinen Amtsräumen in 88212 Ravensburg, Marktstraße 12:

1. Herr **Peter Müller**, Bürgermeister von Wolfegg,
dienstansässig 88364 Wolfegg, Rötenbacher Straße 11,

welcher erklärt, er handle nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern
als gesetzlicher Vertreter der

Gemeinde Wolfegg, Postanschrift: 88364 Wolfegg, Rötenbacher Straße 11,

Die Vertretungsbefugnis ist amtsbekannt.

2.

3. dessen Ehefrau,

Die Erschienenen weisen sich aus durch gültige, mit Lichtbild versehene Ausweise.
Ausweiskopien dürfen zu den Notaraktten genommen werden.

Die Erschienenen verneinen auf Befragung des Notars eine Vorbefassung i.S. des § 3
Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG.

Die Erschienenen erklären zu Protokoll:

K A U F V E R T R A G
mit Bauverpflichtung

§ 1 Vorbemerkungen

(1) Grundbuchverhältnisse

Im nachstehenden Grundbuch von **Wolfegg** ist die Gemeinde Wolfegg als alleinige Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes (Bauplatzgrundstück im Baugebiet „Haselweg Alttann“) eingetragen:

Grundbuch von Wolfegg
Blatt 2360 BV Nr.

Flurstücks-Nr.	Grundstücksbeschreibung	Flächengehalt		
		ha	a	m ²
	Haselweg Gebäude- und Freifläche			

- neu gebildet durch Fortführungsnachweis Nr. für Gemarkung Wolfegg -

- nachstehend kurz "der Vertragsgegenstand" -

Im Grundbuch sind bzw. werden nach Vollzug der Eigentumsumschreibung auf die Gemeinde Wolfegg und des Fortführungsnachweises folgende Belastungen eingetragen:

Abt. III:
 Kein Eintrag.

Der Notar hat das Grundbuch heute elektronisch eingesehen.

(2) Güterrechtlichen Verhältnisse

Im Hinblick auf den ehelichen Güterstand erklärt die Käuferseite, dass sie beide deutsche Staatsangehörige sind sowie güterrechtliche Beschränkungen oder Gütergemeinschaft nicht bestehen.

Die Beteiligten geben auf Befragung an, aus güterrechtlichen Gründen nicht der Zustimmung Dritter zu bedürfen.

(3) Verbrauchervertrag

Im Hinblick auf § 17 BeurkG sowie § 15 FamFG bestätigt die Käuferseite (Verbraucher), dass ihr ein Entwurf dieses Kaufvertrages seit mehr als 14 Tagen + 3 Tage (= für Versand) vom Notar übersandt vorliegt, und sie demgemäß ausreichend Gelegenheit erhielt, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Die sämtliche Änderungen und Ergänzungen zu dem den Vertragspartnern vorliegenden Entwurf wurden im Einverständnis aller anwesenden Vertragsteile in diese Urkunde aufgenommen und verlesen.

(4) **Geldwäschegesetz**

Verkäufer wie Käuferseite erklären je für eigene Rechnung zu handeln.

(5) **Verpflichtung für Rechtsnachfolger**

Die Käuferseite verpflichtet sich, die von ihr nach diesem Vertrag übernommenen und / oder bestehenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur entsprechenden Weitergabe zu verpflichten. Dies gilt insbesondere für solche Verpflichtungen, die nicht im Grundbuch abgesichert werden, sondern die nur vertraglich vereinbart sind.

§ 2 Vertragsparteien, Vertragsgegenstand

(1) Die Gemeinde Wolfegg

- nachstehend kurz "Verkäuferseite, Verkäufer oder Gemeinde" -

verkauft an - die Eheleute -

.....

Erwerbsverhältnis: - je zur Hälfte unabgeteilten Miteigentums -

Erwerbsverhältnis: - zu Alleineigentum –

- nachstehend (auch bei mehreren) kurz "Käuferseite oder Käufer" -

den eingangs in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz.

(2) Mitverkauft ist die vorhandene Zisterne; jedoch keine beweglichen Sachen.

§ 3 Gegenleistungen(1) **Kaufpreis für das Grundstück und die Zisterne**

Der Kaufpreis beträgt € pro Quadratmeter für
eine Fläche von m² insgesamt also

EURO

Im Kaufpreis enthalten sind der Kontrollschacht und die nach den §§ 20 ff. Kommunalabgabengesetz sowie den derzeitigen Ortssatzungen zu entrichtenden Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge (Kanalisation und mechanisch-biologischer Teil der Kläranlage) einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Wasserversorgungsbeitrag mit insgesamt EUR (i.W./100 EURO).

Der Preis für die auf dem Baugrundstück erstellte
u n d vom Käufer zu erstattende Zisterne beträgt

EURO

(2) **Erschließung des Grundstücks, Ablösung von Beiträgen u. a.**

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Erschließungs- und Anliegerbeiträge auf dem Grundstück ruhen können und der jeweilige Eigentümer nach dem Gesetz hierfür haftet.

Die Erschließungskosten und die Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit einer Vereinbarung mit der Gemeinde abgelöst.

Wegen des Inhalts der Ablösevereinbarung verweisen die Beteiligten auf die **Musterablösungsvereinbarung vom** (Urkundenrolle Nr. des beurkundenden Notars), welche heute in Ausfertigung vorliegt. Der Inhalt der Ablösevereinbarung ist den Beteiligten bekannt. Sie verzichten auf das Vorlesen und Beifügen zu dieser Urkunde. Die auf das Ablösungsgrundstück entfallende **Ablösungssumme** errechnet sich nach den Bestimmungen der v. g. Musterablösungsvereinbarung:

- Erschließungsbeitrag
EURO
- Kostenerstattungsbeitrag (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) EURO

Die Ablösesumme beträgt somit insgesamt

Gesamtgegenleistung also

..... EURO
..... EURO

(i.W./100 EURO).

Die Herstellungskosten der Hausanschlüsse für Wasser- und Abwasser nebst Kontrollschacht jeweils ohne Gerinne (= äußere Erschließung) sind, wie vorstehend in Ziffer (1) ausgeführt im Kaufpreis enthalten. Der Hausanschluss in diesem Sinne ist die Leitung von der gemeindlichen Hauptleitung bis an die Grundstücksgrenze bzw. Kontrollschacht.

Die Leitungsführung sowie der Standort des Kontroll-/Anschlusschachtes wie der Zisterne werden von der Gemeinde bestimmt. Die Kosten für die innere Erschließung von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude sowie den Strom- und Telekommunikationsanschluss etc. (Hausanschluss, Baukostenzuschuss) trägt nach Anforderung bzw. Rechnungsstellung der Käufer.

Die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit ist Sache des Erwerbers.

Für den Fall, dass die Ablösung der Erschließungskosten und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein sollte, ist der Ablösungsbetrag als Vorauszahlung auf die sodann Bescheids mäßig zu erhebenden Beiträge für die vorbezeichnete Erschließungsanlage sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu behandeln. In diesem Fall erfolgt die endgültige Abrechnung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der gemeindlichen Satzungen. Die Vorauszahlung ist in diesem Fall mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn das Eigentum zwischenzeitlich gewechselt hat.

Nacherhebungen von Beiträgen nach örtlichen Satzungen oder den jeweilig einschlägigen Rechtsnormen bleiben unberührt; wie auch die künftig durch eine evtl. Änderung des Rechtszustandes entstehenden Erschließungs- und Anliegerkosten (z. B. bei genehmigter Baubefreiung, Einbau einer chemischen Reinigungsstufe der Kläranlage, usw.) welche der Erwerber zu übernehmen hat.

Mit der Zahlung bzw. Ablösung des Erschließungskostenbeitrages wird die Gemeinde nicht verpflichtet, die Gesamterschließung in einem bestimmten Zeitraum herzustellen. Der Käufer erklärt bereits heute sein Einverständnis bzw. Zustimmung, dass die Resterschließung der Straße (Feinbelag, Einmündungsbereiche, Verkehrsinseln etc.) auf der Basis der bereits erfolgten Vermessung erst nach vollständiger Bebauung des Baugebiets fertiggestellt wird.

Der Käufer hat alle öffentlichen Erschließungsarbeiten auf dem Bauplatzgrundstück ohne Entschädigung zu dulden. Solange die Straße nicht angelegt ist, hat der Käufer bei Bedarf auf eigene Kosten für eine Zufahrt bzw. Auffahrt zum Bauplatzgrundstück zu sorgen. Die endgültige Höhenlage der an das Bauplatzgrundstück angrenzende Straßen und Wege wird erst durch den Bau bestimmt. Kosten für eine etwa notwendige Anpassung des Grundstücks, Gebäudes oder Kontrollschachts an die Straßenhöhe wären vom Käufer zu tragen.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, dafür Sorge zu tragen, dass durch seine künftigen Baumaßnahmen auf dem Kaufobjekt keine Beschädigungen an den Erschließungsanlagen im Bereich seines Grundstücks verursacht werden. Sofern Beschädigungen auftreten, hat der Käufer dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen und die Kosten für die Beseitigung zu tragen.

Dem Käufer sind die Verpflichtungen aus § 126 Baugesetzbuch (Duldung von Einrichtungen der Straßenbeleuchtung, Hinweisschildern u. a.) bekannt.

Die Grundstücke sind vermessen, jedoch nicht durch Marksteine ausgemarkt. Will der Käufer Marksteine für sein Grundstück setzen lassen, so hat er dies auf eigene Veranlassung und eigene Kostentragung zu tun. Die Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme in das amtliche Kataster hat gleichsam der Käufer zu tragen.

(3) **Fälligkeit, Verzug**

Die gesamte Gegenleistung ist, gerechnet ab heute innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig und in solange unverzinslich. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Wertstellung auf dem Empfängerkonto maßgebend. Die gesamte Gegenleistung ist mit schuldbefreiender Wirkung zu überweisen auf das Konto der Gemeinde Wolfegg

bei der Kreissparkasse Ravensburg IBAN: DE86 6505 0110 0062 3005 66 BIC: SOLADES1RVB

Eine Aufrechnung der Käuferseite mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.

Im Verzugsfall sind neun Prozent Jahreszinsen zu entrichten, es sei denn, die Käuferseite beweist, dass ein Verzugsschaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

Die Geltendmachung von weiteren Verzugsfolgen bleibt unberührt.

Mehrere Käufer haften jedoch als Gesamtschuldner.

Jeder der Käufer unterwirft sich jeweils wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Zisterne nach vorstehend Ziffer (1) wie auch der Zahlung des gesamten Ablösebeitrages nach vorstehend Ziffer (2) und demgemäß seiner Zahlungsverpflichtung der Gesamtgegenleistung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Verzugszinsen gelten, wegen des Bestimmtheitsgrundsatzes des Vollstreckungsverfahrens ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung als geschuldet. Der Notar hat ausführlich über die Wirkungen der Zwangsvollstreckungsunterwerfung belehrt und auf die Möglichkeit der Vollstreckungsgegenklage hingewiesen.

Weitere Sicherheit wegen der Zahlungen wird von dem Verkäufer nicht verlangt, z.B. im Rahmen einer unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung, Bankbürgschaft usw.

§ 4 Kaufpreisfinanzierung

Die Aufbringung der Gegenleistung ist ausschließlich Sache der Käuferseite.

Die Käuferseite wurde darauf hingewiesen, dass vor Übergang des Eigentums auf die Käuferseite Grundpfandrechte nicht eingetragen werden können. Die Kaufpreisfinanzierung ist nach Angabe der Käuferseite gesichert, insbesondere auch die demgemäß bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern.

Die Gemeinde verpflichtet sich, mit der zu ihren Gunsten einzutragenden Vormerkung aus Wiederkaufsrecht nach Eigentumsübergang im Rang hinter neueinzutragende Grundpfandrechte zur Kaufpreis- und Baufinanzierung bis zu dem käuferseitig anzugebenden Gesamtvolumen zurückzutreten. Eine entsprechende Bewilligung wird von der Gemeinde nicht allgemein sondern für jede Finanzierungsgrundschuld gesondert abgegeben. Die nachstehende Vollzugsvollmacht erstreckt sich nicht auf solche Erklärungen.

§ 5 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises.

Mit der Übergabe gehen Nutzen, Lasten, laufende Steuern und Abgaben sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstands und die gesetzliche Haftung des Grundstücksbesitzers auf die Käuferseite über.

Steuern, etwaige Versicherungsprämien und sonstige laufende öffentliche Abgaben übernimmt die Käuferseite ab dem gleichen Zeitpunkt.

Die Verkäuferseite versichert, dass zum Zeitpunkt der Besitzübergabe keine rückständigen Verpflichtungen aus Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben bestehen.

§ 6 Haftung für Sachmängel

Der Notar hat den Beteiligten die gesetzlichen Rechte der Käuferseite bei Sachmängeln erläutert. Hierauf vereinbaren die Beteiligten:

In Abweichung von der gesetzlichen Regelung sind Ansprüche der Käuferseite wegen eines Sachmangels des Grundstücks ausgeschlossen. Die Verkäuferseite übernimmt ausdrücklich keine Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantien, auch nicht bezüglich Bodenverunreinigungen aller Art.

Das Gleiche gilt für die Beschaffenheit des Baugrundes, die Mehrkosten verursachen können. Als Beschaffenheit wird jedoch Bauplatzeigenschaft vereinbart, jedoch ohne Haftung für das Maß der baulichen Nutzung und den Baubeginn. Die Verkäuferseite schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Kaufgrundstücks für Zwecke der Käuferseite oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, die Verkäuferseite handelt vorsätzlich.

Die Verkäuferseite versichert, dass ihr versteckte bzw. verborgene Sachmängel nicht bekannt sind. Die Käuferseite hat das Kaufobjekt an Ort und Stelle über Lage und Gelände umfassend besichtigt; sie kauft es im gegenwärtigen Zustand. Der Käuferseite sind das vorliegende Bodengutachten bekannt und sind zugleich alle Ausgleichsansprüche nach dem Bundesbodenschutzgesetz gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf Lieferung von Humus bzw. Oberboden durch die Gemeinde. Der Aushub ist entsprechend den Bebauungsplanrichtlinien auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Etwaige im Baulastenbuch eingetragene Belastungen werden von der Käuferseite übernommen. Der Verkäuferseite ist von Baulasten nichts bekannt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung nicht ausgeschlossen werden kann wegen

- a) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel,
- b) etwaiger Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferseite die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferseite beruhen. Einer Pflichtverletzung steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 7 Haftung für Rechtsmängel

Der Vertragsgegenstand ist frei von Belastungen nach Abteilung II und III des Grundbuchs und frei von Besitzrechten Dritter auf die Käuferseite zu übertragen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist.

Von der Käuferseite jedoch zu übernehmen sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen und die in dieser Urkunde genannten, von der Käuferseite zu duldenden Belastungen.

§ 8 Weitere Bestimmungen

(1) Bauverpflichtung, Frist

Die Käuferseite verpflichtet sich gegenüber
der Verkäuferseite, ab heute

innerhalb von fünf Jahren

das Bauvorhaben so zu fördern, dass das Wohngebäude entsprechend den baurechtlichen Erfordernissen bezugsfertig gebaut ist. Dazu gehört auch die Herstellung der Außenanlagen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen, so dass von Seiten der Gemeinde Baufreigabe erteilt wird.

(2) Veräußerungsbeschränkung

Die Käuferseite verpflichtet sich gegenüber
der Verkäuferseite, das Kaufgrundstück

innerhalb von acht Jahren

nach erfolgtem Bezug der Baulichkeiten ohne Zustimmung der Gemeinde weder ganz noch teilweise weiter zu veräußern oder sich hierzu zu verpflichten. Einer Veräußerung steht die Anordnung der Zwangsversteigerung des Kaufobjekts oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens gleich. Bei einer Teilveräußerung kann die Gemeinde das Wiederkaufsrecht nach ihrer Wahl am betreffenden Grundstücksteil oder am ganzen Kaufgegenstand ausüben. Eine Veräußerung an den Ehegatten und/oder Verwandte in gerader Linie ist jedoch gestattet, wenn die Pflicht zur Zahlung der nachfolgend aufgeführten Nachzahlungsverpflichtung beim Übertragungsvertrag zu Lasten des Übernehmers vereinbart wird und der Rechtsnachfolger zur Weitergabe dieser Verpflichtung für den Fall einer späteren Weiterveräußerung an den Ehegatten und/oder Verwandte in gerader Linie für die Dauer der Restlaufzeit der Nachzahlungsverpflichtung entsprechend vertraglich angehalten wird.

(3) Wiederkaufsrecht, Aufzahlungsklausel

Für den Fall, dass die Käuferseite - bei mehreren Käufern auch nur einer - gegen die vorgenannten Verpflichtungen unter Ziffer (1) und (2) verstößt, gilt folgendes:

(a) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Wolfegg behält sich das Recht zum **Wiederkauf** des Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt.

Der bei Ausübung des Wiederkaufsrechts von der Gemeinde Wolfegg an die Käuferseite zu zahlende Wiederkaufspreis - je ohne Zinsvergütung - errechnet sich aus der Summe folgender Beträge:

- dem heute vereinbarten Kaufpreis für Grund und Boden,
- den von der Käuferseite bereits gezahlten Erschließungskosten bzw. Anliegerleistungen sowie sonstiger von der Gemeinde erhobenen Anschlusskosten,
- dem gemeinen Wert einer etwa bis dahin auf dem Vertragsgrundstück gemachten Bauausführung (also nicht der tatsächlich entstandenen Herstellungskosten). Einigen sich Käufer- und Verkäuferseite nicht auf den Wert des Bauwerks, so ist der Verkehrswert durch einen unabhängigen und vereidigten Sachverständigengutachter zu bestimmen. Die Person des Gutachters wird durch den Vorsitzenden der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben oder dem Direktor des Amtsgerichts Ravensburg bestimmt. Die Schätzung ist für beide Teile verbindlich; die Kosten der Schätzung hat die heutige Käuferseite zu tragen. Bei nicht begonnenem, aber geplantem Bau sind die Kosten für das Baugesuch (z.B. Genehmigungsgebühren) und die Architektenleistungen sowie sämtliche bis dahin dem Käufer entstandenen Aufwendungen nicht zu erstatten.

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

Die Gemeinde stellt durch einseitige schriftliche Erklärung den Eintritt des Wiederkauffalles fest.

Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind, also auch dann, wenn die Käuferseite an der Nichterfüllung ihrer Verpflichtungen kein Verschulden trifft. Sie kann sich insbesondere nicht auf die Veränderung bestimmter Umstände berufen. Die Gemeinde ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die festgelegte Frist der Baufertigstellung im Einzelfall zu verlängern, wenn sich die Baufertigstellung durch einen von der Käuferseite nicht zu vertretenden Umstand verzögert.

Der Wiederkaufspreis ist Zug um Zug gegen Löschung der von der Käuferseite zur Eintragung beantragten Belastungen und Rückauflassung des Vertragsobjekts zur Rückzahlung fällig und ist solange nicht zu verzinsen. Soweit Grundpfandrechte eingetragen sind, darf die Gemeinde den Wiederkaufspreis zur Ablösung der mit ihnen abgesicherten Darlehen auch unmittelbar an die Gläubiger zahlen, Zug um Zug gegen Erteilung einer Löschungsbewilligung.

Sämtliche Kosten und Steuern, die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Rückabwicklung entstehen, hat die heutige Käuferseite zu tragen, soweit nicht für die Gemeinde Gebühren- oder Steuerfreiheit besteht.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde Wolfegg auf Rückübertragung des Eigentums wird die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgrundstück von der Käuferseite bewilligt und soll anlässlich der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch eingetragen werden.

(b) Auf-/Nachzahlungsverpflichtung

Anstelle der Möglichkeit der Gemeinde Wolfegg das Wiederkaufsrecht oben § 8 Ziffer (3) lit. (a) auszuüben, kann die Gemeinde für folgende Fälle von der Käuferseite verlangen im Wege der Auf-/Nachzahlungsklausel wegen des subventionierten Kaufpreises

- **einen nachträglichen Kaufpreis in Höhe von 40,00 € je m²**
(Vierzig Euro pro Quadratmeter)

zuzüglich 2 Prozentpunkte Jahreszinsen über dem jeweils geltenden Basiszinssatz, höchstens 9 % ab heute zu entrichten:

- a) bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung innerhalb der gesetzten Frist nach oben § 8 Ziffer (1) o d e r
- b) bei Verstoß gegen die Veräußerungsbeschränkung nach oben § 8 Ziffer (2) o d e r
- c) bei unwahren Angaben im (Bauplatz-)Vergabeverfahren.

Eine dingliche Sicherstellung dieser bedingten Zahlungsverpflichtung durch Sicherungshypothek wird nicht vereinbart bzw. von der Gemeinde nicht gewünscht.

Zu vorstehend Ziffer (3) lit. (a) und (b) gilt jedoch:

Es bleibt der Gemeinde freigestellt, von ihren vorgenannten Rechten nicht Gebrauch zu machen, wenn die Käuferseite infolge eines wichtigen, von ihr nicht zu vertretenden Grundes die vorgenannten Verpflichtungen nicht einhalten kann. Ein wichtiger Grund liegt z. B. vor, wenn die Käuferseite durch einen Unfall oder eine Krankheit arbeitsunfähig wird und deswegen das Kaufobjekt nicht halten kann. Die Entscheidung, ob ein wichtiger, von der Käuferseite nicht zu vertretender Grund vorliegt, trifft allein die Gemeinde Wolfegg.

§ 9 Bebauungsplan

Die Käuferseite anerkennt für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass der ausgelegte und ihr bekannte Bebauungsplan „**Haselweg Alttann**“ zum Stand 27.02.2023 und rechtskräftig seit dem 15.06.2023 für sie verbindlich ist. Sie verpflichten sich insbesondere, das Bepflanzungsgebot zu erfüllen. Die Festsetzungen des

Bebauungsplanes sind den Beteiligten bekannt. Die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes.

Der Käufer verpflichtet sich und seine evtl. Rechtsnachfolger die Festsetzungen des v. g. Bebauungsplanes bei der Bebauung einzuhalten sowie die Räum- und Streupflicht und die hieraus abgeleitete Verkehrssicherungspflicht der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuung der Gehwege (Streupflichtsatzung) für den Abschnitt der Erschließungsstraße zu übernehmen, welcher am Kaufgrundstück vorbeiführt.

§ 10 Hinweise

Dem Käufer ist bekannt, dass sich angrenzend und in unmittelbarer Nähe zu dem Vertragsgrundstück landwirtschaftliche Grundstücke befinden, von welchen Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können. Eine Entschädigung für diese Duldung ist nicht zu leisten. Diese Verpflichtung wird eingegangen zugunsten Gemeinde Wolfegg und / oder dem Eigentümer bzw. Besitzer der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass sich im Teilort Alttann lediglich ein Halbtageskindergarten mit 1,5 Kindergartengruppen befindet. Sollte das Angebot dieses Kindergartens nicht ausreichen oder wird eine umfassendere Betreuung benötigt, müssen die Betreuungsangebote in den anderen Ortsteilen der Gemeinde (Wolfegg oder Rötenbach) in Anspruch genommen werden.

§ 11 Kosten, Steuern

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs und die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferseite. Die Kosten für die Beseitigung etwaiger Belastungen nach Abt. II des Grundbuchs trägt die Verkäuferseite soweit sie zu Löschung verpflichtet ist. Soweit die Gemeinde Antragsteller an das Grundbuchamt ist, wird Gebührenbefreiung gemäß § 7 LJKG beantragt. Auf die gesamtschuldnerische Haftung hat der Notar hingewiesen. Etwaige Kosten der Vertretung trägt der Vertretene.

§ 12 Auflassung, Eigentumsvormerkung, Genehmigung

Die Auflassung (Einigung über den Eigentumsübergang) erfolgt, nachdem die Verkäuferseite dem beurkundenden Notar schriftlich die vollständige Zahlung der Gegenleistung bestätigt hat.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem oben in § 1 näher bezeichneten Vertragsgegenstand bewilligt der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch für den Käufer im Erwerbsverhältnis wie oben angegeben. Der Käufer stellt heute aus Kosten- und Vertrauensgründen keinen Eintragungsantrag. Auf die Bedeutung und Sicherungswirkung der Vormerkung wurde vom Notar hingewiesen.

Eine behördliche oder private Genehmigung zu diesem Rechtsgeschäft ist nicht erforderlich. Das Grundstück liegt nach Angabe des Gemeindevertreters im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

§ 13 Hinweise, Vermerke

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern;
- die Beurkundungspflicht für alle Vereinbarungen, aus denen sich nach Ansicht der Beteiligten das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt, und die Rechtsfolgen der Nichtbeurkundung;
- die Gefahr der Kaufpreiszahlung vor dinglicher Absicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs an rangrichtiger Stelle.
- Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und Voraussetzungen hierfür, namentlich das Erfordernis der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts,
- die Möglichkeit der Belastung des Vertragsgegenstandes mit Grundpfandrechten für den Käufer erst nach Vollzug der Eigentumsänderung besteht;
- Einrichtung des Baulastenverzeichnisses,
- Hinweise über die steuerlichen Wirkungen dieser Urkunde wurden vom Notar nicht erteilt. Hierzu wurden die Beteiligten vor Beurkundung auf die steuerberatenden Berufe verwiesen,
- dieser Vertrag unterliegt der richterlichen Inhaltskontrolle.

§ 14 Salvatorische Klausel, Einverständnis

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags soll nicht zur Gesamtunwirksamkeit führen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Kaufvertrags aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall einander verpflichtet, eine wirksame Regelung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht oder möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt, falls sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält.

Verstößt eine Bestimmung in diesem Vertrag gegen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305-310 BGB in der ab 1.1.2002 geltenden Fassung), so treten an die Stelle der unwirksamen Bestimmung die gesetzlichen Vorschriften (§ 306 BGB n.F.).

Der Käuferseite ist bekannt, dass der heutige Verkauf nur erfolgt, wenn die genannten Bau-, Rückübertragungs- bzw. Nachzahlungsverpflichtungen übernommen werden. Die Käuferseite erklärt sich mit den vereinbarten Regelungen ausdrücklich einverstanden; sie anerkennt diese als für sie verbindlich und wünschen die Beurkundung wie vorstehend. Sie anerkennt auch das Bestreben der Gemeinde, durch die Rückübertragungspflichten die Bodenwerte im Gemeindegebiet in einem angemessenen Rahmen zu halten und Familien die Schaffung von Eigentum zu ermöglichen.

§ 15 Vollzugsvollmacht

Die Beteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Erben - je einzeln – den Notariatsangestellten

- a) Frau Lisa Majovski
- b) Frau Jutta Kretschmer
- c) Frau Aleksandra Spajic
- d) Frau Erika Metzler
- e) Frau Sarah Demming

die von der Wirksamkeit des übrigen Vertrages unabhängige **V o l l m a c h t**, alle zu dessen Durchführung den Bevollmächtigten erforderlich oder zweckdienlich erscheinenden Erklärungen, Bewilligungen und Anträge vorzunehmen oder entgegenzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auch auf die Erklärung von Vertragsnachträgen und / oder -Änderungen, die Erklärung der Auflassung auf den Käufer oder dessen Rechtsnachfolger und die Bewilligung und Beantragung der Löschung der Auflassungsvormerkung. Der Bevollmächtigte ist jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; er ist auch zur Vollmachtsübertragung und Erteilung von Untervollmacht befugt. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Im Innenverhältnis, jedoch ohne Wirkung nach außen, dürfen die Bevollmächtigten von der Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn

- (a) zur Erklärung der Auflassung die schriftliche Zustimmung oder Zahlungsbestätigung des Verkäufers vorliegt;
- (b) bei Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag die schriftliche Zustimmung des Verkäufers und einer der Käufer vorliegt.

Die Vollmacht ist im Außenverhältnis nicht beschränkt. Von den Vollmachten kann – zumindest im Innenverhältnis – nur vor dem Notaren Huber, dessen Stellvertreter oder dessen Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Eine Pflicht zum Handeln besteht für die Bevollmächtigten nicht. Die Vollmachtgeber entbinden den Bevollmächtigten von jeder Haftung, soweit dies gesetzlich möglich und zulässig ist.

Der Notar Huber, dessen Stellvertreter oder dessen Nachfolger im Amt sind je einzeln berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und in gleicher Weise zurückzunehmen, überhaupt alle Erklärungen abzugeben, auch in Form von "Eigenurkunden", soweit dies verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte. Genehmigungen zu diesem Vertrag werden mit Zugang beim beurkundenden Notar für die Beteiligten wirksam. Der Notar wird – nach Hinweis auf etwaige Kostenfolgen - beauftragt, sämtliche erforderlichen behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen oder Vollmachtsbestätigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

§ 16 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

- das Grundbuchamt eine elektronisch beglaubigte Abschrift
- der Verkäufer eine beglaubigte Abschrift
- der Käufer eine beglaubigte Abschrift
- die Finanzierungsbank z.Hd. ... eine beglaubigte Abschrift
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - eine einfache Abschrift
- die Gemeinde - Gutachterausschuss - eine einfache Abschrift

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: