

**AZ: 2500923**

Verhandelt in Bruchsal in der Geschäftsstelle des Notars am

XX.XX.XXXX

Vor dem unterzeichnenden

**Notar Dr. Colin Becker**  
mit dem Amtssitz in Bruchsal  
Bahnhofplatz 2 (Merkur Centrum), 76646 Bruchsal

erschienen:

als Verkäufer:

1. Gemeinde Ubstadt-Weiher, Postanschrift: Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher

als Käufer:

2. Frau Vorname Nachname, geboren am \*\*\*, wohnhaft in , , ausgewiesen durch Personalausweis

**Anmerkung:**

**Bitte dem Notar die persönliche Steuer-ID-Nummer (11-Ziffern) von Frau Vorname Nachname vorab mitteilen (bzw. spätestens zum Termin mitbringen). Das Notariat befindet sich im 4. OG des Merkur Centrums (Bahnhofplatz 2 - gegenüber dem Kino).**

Vorab erklärten die Erschienenen, in dieser Urkunde für eigene Rechnung zu handeln, soweit nicht eine Stellvertretung für Dritte ausdrücklich erklärt wird.

Im Hinblick auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG erklärte der Käufer, dass ihm der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts mindestens zwei Wochen vor Beurkundung vom Notar zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Die Erschienenen erklärten zur öffentlichen Beurkundung:

**KAUFVERTRAG**

**§ 1**  
**Vorbemerkungen zum Güterstand**

Der Käufer erklärte, \*\*\*

**§ 2**  
**Vertragsgegenstand**

Der Verkäufer ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

**Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn von Weiher Blatt xx**

BV Nr. Flst. Nr. , Gebäude- und Freifläche,

Das Grundstück ist unbebaut. Nach Angaben der Beteiligten handelt es sich um einen Bauplatz.

Der Grundbesitz ist unbelastet.

Die Angaben zum Grundbuchstand stützen sich auf elektronische Grundbucheinsicht vom heutigen Tag.

**§ 3**  
**Verkauf, Kaufpreis**

Der Verkäufer verkauft den vorstehend als "Vertragsgegenstand" beschriebenen Grundbesitz mit allen Bestandteilen und dem im Eigentum des Verkäufers stehenden Zubehör an den Käufer zu \*\*\*.

Der Kaufpreis beträgt € \*\*\*  
in Worten: Euro \*\*\*.

Der Kaufpreis ist fällig zum \*\*\* und spätestens bis zu diesem Datum an den Verkäufer auf dessen Konto IBAN \*\*\* bei der \*\*\* zu überweisen. Der Kaufpreis gilt erst mit Eingang auf dem Konto des Verkäufers als bezahlt.

Der Notar hat über das Barzahlungsverbot einschließlich dessen zivilrechtlichen Auswirkungen und über die Nachweispflichten der Beteiligten belehrt.

Der Verkäufer hat den Notar unverzüglich schriftlich per Brief, Fax oder Scan von der erfolgten Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu benachrichtigen und einen Nachweis über die unbare Kaufpreiszahlung vorzulegen (z.B. Kontoauszug oder Bankbestätigung).

#### **§ 4 Folgen verspäteter Zahlung**

Im Falle nicht rechtzeitiger Zahlung gelten die Verzugsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Der Notar wies darauf hin, dass gemäß der vorstehenden Vereinbarungen Verzug des Käufers auch ohne besondere Mahnung eintreten kann, und dass der gesetzliche Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt, wobei der Verkäufer gegebenenfalls auch einen noch darüber hinaus gehenden Schaden geltend machen kann.

Ist der Kaufpreis auch einen Monat nach Fälligkeit noch nicht vollständig bezahlt, so kann der Verkäufer, wenn er dem Käufer erfolglos eine weitere Frist von vierzehn Tagen bestimmt hat, vom schuldrechtlichen Teil dieses Kaufvertrags zurücktreten. Der Rücktritt bedarf der Schriftform. Es wird gebeten, den Urkundsnotar vom Rücktritt zu benachrichtigen. Das Recht des Verkäufers, Schadensersatz zu verlangen, wird durch den Rücktritt nicht ausgeschlossen.

#### **§ 5 Zwangsvollstreckungsunterwerfungen**

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung – samt der Verzugszinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung, wobei die Bestimmung des Zinsbeginns hier ausschließlich vollstreckungsrechtliche Gründe hat – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist mit diesem Nachweisverzicht jedoch nicht verbunden.

Mehrere Beteiligte, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in gleicher Frist wie der Kaufpreisanspruch, jedoch spätestens dreißig Jahre ab gesetzlichem Verjährungsbeginn.

#### **§ 6 Kaufpreisfinanzierung**

Dem Käufer ist bekannt, dass die Belastung des Kaufobjekts mit Grundpfandrechten etwa zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung erst nach erfolgtem Eigentumswechsel im Grundbuch möglich ist, da der Verkäufer gemäß § 88 Absatz 1 Satz 1 GemO BW keine Sicherheiten zu Gunsten Dritter bestellen darf. Ein Finanzierungsgrundpfandrecht kann demnach zwar auch heute schon beurkundet, jedoch erst mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung bei dem Grundbuchamt eingereicht werden.

Nach Angaben der Beteiligten ist dies mit dem finanzierenden Kreditinstitut des Käufers bereits im Vorfeld geklärt worden.

## **§ 7 Besitzübergang**

Der Besitzübergang erfolgt mit dem Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung. Ab diesem Zeitpunkt gehen die Befugnis zur Nutzung, die Lasten und Kosten, die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Kaufobjekts auf den Käufer über. Die zeitanteilige Verrechnung und ein etwaiger Ausgleich werden von den Vertragsparteien direkt vorgenommen. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

## **§ 8 Mängelrechte des Käufers**

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind oder unter Mitwirkung oder im Interesse des Käufers bestellt werden. Baulasten, altrechtliche Dienstbarkeiten und sonstige nicht aus dem Grundbuch ersichtliche nachbarrechtliche Beschränkungen werden vom Käufer übernommen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm solche außerhalb des Grundbuchs wirksamen Belastungen nicht bekannt sind. Er bestätigt, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er das bei der Gemeinde geführte Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen Zustand. Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufobjekts werden hiermit vertraglich ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für die Richtigkeit der angegebenen Flächengröße, für Bodenbeschaffenheit und baulichen Zustand etwa bestehender Gebäude und Anlagen.

Der Ausschluss der Haftung gilt nicht, wenn der Verkäufer den Mangel vorsätzlich zu vertreten oder arglistig verschwiegen hat. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt auch die Haftung des Verkäufers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, unberührt. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Haftungsausschluss wurde eingehend mit den Beteiligten erörtert. Nach Belehrung durch den Notar ist dem Verkäufer bewusst, dass er ihm bekannte Sachmängel dem Käufer ungefragt mitzuteilen hat. Dem Käufer ist bewusst, dass der vereinbarte Haftungsausschluss von der gesetzlichen Regelung abweicht und er etwaige Mängel, die unter den vereinbarten Haftungsausschluss fallen, dulden oder auf eigene Kosten beseitigen muss, ohne deswegen den Verkäufer in Anspruch nehmen zu können.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine offenbarungspflichtigen Mängel bekannt sind, insbesondere keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder ein Verdacht hierauf.

## **§ 9 Erschließungs- und Anliegerbeiträge**

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat die Durchführung der Erschließung des Gebiets, in dem der Vertragsbesitz liegt, auf einen privaten Erschließungsträger übertragen.

Im Verhältnis zwischen den Parteien des heutigen Kaufvertrags trägt der Verkäufer die Kosten für die gesamte öffentlich-rechtliche Ersterschließung des Vertragsbesitzes gemäß Kommunalabgabengesetz mit Straßenausbau, Entwässerung und Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Käufer fällt die Anschlussgebühr für den Hauswasseranschluss, die Anschlussgebühr für den Strom-, Gas- und Telefonanschluss/Breitband zur Last.

## **§ 10 Bauverpflichtung, Wohnverpflichtung, Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung, Wiederkaufsrecht**

Der Käufer verpflichtet sich,

- a) auf dem Kaufobjekt innerhalb von drei Jahren ab heute mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Wohngebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von fünf Jahren gerechnet ab heute im Rahmen der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften bezugsfertig herzustellen (**Bauverpflichtung**),
- b) das auf dem Kaufobjekt zu erstellende Wohngebäude innerhalb von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens bis zu Ablauf von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen (**Wohnverpflichtung**),
- c) das Kaufobjekt oder Teile desselben für die Dauer von fünf Jahren ab heute nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Ubstadt-Weiher an Dritte zu veräußern oder zu verschenken (**Veräußerungsbeschränkung**). Als Veräußerung gilt jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Kaufobjekts auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Grundstückstausch, Bestellung eines Erbbaurechts, Einräumung schuldrechtlicher Nutzungsrechte, Nießbrauchsrechte etc. und die Belastung des Kaufobjekts mit einem Erbbaurecht

Sollte die Vermessung des Bauplatzes zum Zeitpunkt des heutigen Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen sein, so beginnen die Fristen, in den vorstehend für den Fristbeginn auf das heutige Datum abgestellt wird, erst ab dem Datum der amtlichen Fortführungsmitteilung des Vermessungsamts.

Verstößt der Käufer gegen die vorstehend unter Buchstabe a) genannte Bauverpflichtung oder verstößt er gegen die vorstehend unter Buchstabe c) genannte Veräußerungsbeschränkung, ist der Verkäufer zum

## W i e d e r k a u f

des Kaufobjekts berechtigt.

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

Im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts ist das Grundstück an den Verkäufer oder an durch diesen benannte, übernahmewillige Dritte zu übertragen.

Als Wiederkaufspreis gilt der Kaufpreis, den der heutige Käufer für das Kaufobjekt entrichtet hat, zuzüglich nachgewiesener entrichteter Anschlussgebühren. Die Kosten für etwaige vom Käufer bereits auf dem Grundstück erstellte Gebäude oder Gebäudeteile sind nur dann mit ihrem Zeitwert auszugleichen, wenn und soweit diese im Rahmen der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften errichtet wurden und im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts werterhöhend sind.

Die Beträge sind nicht zu verzinsen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Käufer dem Verkäufer zur Abdeckung der Verwaltungskosten einen Betrag von pauschal € 500,00 (in Worten: Euro fünfhundert) zu zahlen. Der Verkäufer ist berechtigt, diesen Pauschalbetrag vom Wiederkaufspreis abzuziehen.

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

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts wird die Eintragung einer

### V o r m e r k u n g n a c h § 8 8 3 B G B

am Vertragsgrundstück für den Verkäufer bewilligt und beantragt, Zug- um Zug mit der Eintragung der Auflassung aus diesem Kaufvertrag.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den zur Baufinanzierung durch den Käufer erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor der im Grundbuch einzutragenden Vormerkung einzuräumen.

Wenn der Käufer seine vorgenannte Bauverpflichtung erfüllt, und dies in geeigneter Weise dem Verkäufer nachgewiesen hat, und zudem nicht gegen die Veräußerungsbeschränkung innerhalb des vorgenannten Zeitraums verstoßen hat, ist die Vormerkung im Grundbuch wieder zu löschen; die Kosten hierfür hat der heutige Käufer zu tragen.

Sofern auf dem Grundstück bereits mit der Erstellung des Wohngebäudes begonnen wurde, kann der Verkäufer an Stelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts

- bei Verstößen gegen die Bauverpflichtung auch die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von € 2.500,00 für jedes angefangene Halbjahr verlangen, in dem die oben unter Buchstabe a) vereinbarte Fünfjahresfrist für die bezugsfertige Herstellung des Wohngebäudes überschritten wird; die Fälligkeit tritt ab Fristüberschreitung ein;

- bei Verstößen gegen die oben unter Buchstabe c) vereinbarte Veräußerungsbeschränkung auch die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von fünfzehn vom Hundert (15 %) des heute vereinbarten Grundstückskaufpreises verlangen.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung der vorstehend vereinbarten Vertragsstrafen für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung und/oder die Veräußerungsbeschränkung. Die Fälligkeit tritt bei Verstößen gegen die Bauverpflichtung mit Fristüberschreitung und bei Verstößen gegen die Veräußerungsbeschränkung mit Abschluss des schuldrechtlichen oder dinglichen Veräußerungsgeschäfts ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde ein.

Verstößt der Käufer gegen die vorstehend unter Buchstabe b) genannte Wohnverpflichtung, so kann der Verkäufer die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von € 2.500,00 für jedes angefangene Halbjahr ab der Fristüberschreitung oder Unterbrechung der Eigennutzung innerhalb des Fristzeitraums verlangen. Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung dieser Vertragsstrafe. Die Fälligkeit tritt mit Fristüberschreitung oder Unterbrechung der Eigennutzung ein. Der Verkäufer behält sich vor, von einer Vertragsstrafe abzusehen, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung in persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Erwerbers (berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, vorzeitige Erwerbsuntätigkeit, Todesfall, Scheidung u.a. Härtefälle) begründet ist.

Eine dingliche Absicherung dieser bedingten Zahlungsverpflichtungen, z.B. durch Hypothek, oder sonstige Sicherung wird nicht gewünscht.

## **§ 11 Rechtsnachfolger**

Der Käufer verpflichtet sich, die vorstehend zum Wiederkaufsrecht getroffenen Bestimmungen und Vereinbarungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger bekannt zu geben und diesen zur Einhaltung gegenüber der Gemeinde zu verpflichten, wobei sich der Rechtsnachfolger wiederum verpflichten muss, seine Rechtsnachfolger entsprechend zu informieren und zu binden.

## **§ 12 Auflassungsvormerkung**

Trotz Belehrung durch den Notar verzichtet der Käufer auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

## **§ 13 Eigentumswechsel**

Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz vom Verkäufer auf den Käufer zu dem angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht. Diese Erklärung der

A u f l a s s u n g

ist unbedingt. Sie beinhaltet jedoch ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der amtierende Notar, sein amtlicher Vertreter oder Nachfolger durch die Beteiligten unwiderruflich und über den Tod hinaus bevollmächtigt.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass er den Kaufpreis erhalten hat, oder wenn die Kaufpreiszahlung in anderer Weise nachgewiesen ist.

#### **§ 14 Kosten, Steuern**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs, die Grunderwerbsteuer, sowie etwaige Kosten für Genehmigungen und Negativatteste trägt der Käufer.

Die Gemeinde nimmt, soweit sie Antragstellerin ist, für die Grundbuchkosten Gebührenbefreiung nach § 7 LJKG in Anspruch.

#### **§ 15 Allgemeine Hinweise**

Die Beteiligten wurden insbesondere auf folgendes hingewiesen:

Das Eigentum geht nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Diese Eigentumsumschreibung darf – von Ausnahmen abgesehen – erst erfolgen, wenn das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeit bescheinigt hat. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird in der Regel nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer erteilt.

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden. Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und stellen die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage. Die Beteiligten erklärten, dass Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde nicht bestehen.

Wer Vorleistungen erbringt, indem er z.B. als Verkäufer Eigentum oder Besitz vor vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Erwerber übergehen lässt oder z.B. als Käufer den Kaufpreis zahlt, bevor er durch eine Vormerkung gesichert ist, bevor alle eventuell erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse vorliegen, oder bevor die Löschung nicht übernommener Belastungen sichergestellt ist, geht ein vermeidbares Risiko ein.

Für Kosten und Steuern besteht kraft Gesetzes eine gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile. Der jeweilige Eigentümer haftet für Erschließungskosten, Anliegerbeiträge und rückständige öffentliche Lasten und Abgaben.

Im Rahmen der notariellen Amtstätigkeit werden personenbezogene Daten verarbeitet, an Dritte versendet (z.B. an Gerichte und Behörden) und in den Akten, Büchern und Ver-

zeichnissen des Notars für die Dauer der gesetzlichen Fristen aufbewahrt und gespeichert. Die Beteiligten bestätigten, dass ihnen das Informationsblatt des Notars zum Datenschutz zur Verfügung gestellt wurde.

## **§ 16 Vollzugsvollmacht**

Die Beteiligten bevollmächtigen den beurkundenden Notar, dessen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, alle zum Urkundenvollzug erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, Anträge zu stellen, zu ändern oder zurückzunehmen.

## **§ 17 Schluss**

Soweit eine Vertragsseite aus mehreren Personen besteht, übernehmen diese die Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

Sämtliche Genehmigungen gelten mit Eingang beim Notar oder Grundbuchamt allen Beteiligten als zugegangen.

## **§ 18 Ausfertigungen, Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

- Veräußerungsanzeige an das Finanzamt
- Grundbuchamt eine elektronisch beglaubigte Abschrift zum Vollzug gegen Vollzugsanzeigen – **später** nach Kaufpreiszahlungsbestätigung und mit steuerlicher UB
- Verkäufer eine beglaubigte Abschrift
- Käufer eine beglaubigte Abschrift
- Stadt/Gemeinde eine einfache Abschrift (Kaufpreissammlung)
- Finanzierendes Kreditinstitut eine einfache Abschrift

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: