

Urkundenverzeichnis Nr.

AN

Bauplatzkaufvertrag



Heute, am ## -, sind vor mir,

Notar Dennis Müller
mit dem Amtssitz in Tuttlingen

in der Notarkanzlei Bahnhofstraße 29 in Tuttlingen anwesend:

1. *LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH*
2. *Stadt Mühlheim an der Donau*
3. *Käufer*

Sie erklären zu meiner notariellen Niederschrift:

I. Vorbemerkungen

1. Im Grundbuch ist die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Stuttgart als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Daten Grundbesitz

2. Dieser Grundbesitz ist nach dem Grundbuch lastenfrei.
Nach Angabe der Beteiligten handelt es sich hierbei um einen bislang unbebauten Bauplatz.
3. Zur Beurkundung liegt ein aktueller Ausdruck des elektronischen Grundbuchs vor.
4. Güterrechtlich bedingte Regelungserfordernisse auf Seiten des Erwerbers bestehen nach Angabe des Erwerbers nicht.
5. Der Erwerber bestätigt, dass ihm gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und Durchsicht vom Notar zur Verfügung gestellt wurde, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Vertragsinhalt zu befassen und sich ggf. beraten zu lassen.

Dies vorausgeschickt wird erklärt:

II. Kaufvertrag

§ 1 Kauf

1. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
auch „Veräußerer“ genannt,

verkauft an

Käufer

auch „Erwerber“ genannt,

den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Grundbesitz
auch „Vertragsgegenstand“ genannt.

2. Mitverkauft sind auch die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Bestandteile. Zubehör ist nicht vorhanden. Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- a) #einem Betrag in Höhe von **210,00 €/m²** Grundstücksfläche somit # € (i.W. #Euro),
#einem Betrag in Höhe von **240,00 €/m²** Grundstücksfläche somit # € (i.W. #Euro),
#einem Betrag in Höhe von **320,00 €/m²** Grundstücksfläche somit # € (i.W. #Euro),
- b) zuzüglich eines pauschalen Einmalbetrags in Höhe von 3.989,77 € (i.W. dreitausendneuhundertneunundachtzig Euro und siebenundsiebzig Cent) für die Herstellung des Haukontrollschachts durch den Veräußerer,

wodurch sich ein vom Erwerber an den Veräußerer zu zahlender Kaufpreis in Höhe von # €
(i.W.: # Euro)
ergibt.

2. Der vorgenannte Kaufpreis ist spätestens am Fälligkeitsdatum zur Zahlung fällig und zwar ausdrücklich unabhängig vom Vorliegen bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen wie z.B. der Eintragung einer Erwerbsvormerkung für den Erwerber. Auf damit etwa verbundene Vorleistungsrisiken und alternative Gestaltungsmöglichkeiten hat der Notar hingewiesen.
3. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit unter Angabe des Zahlungsgrundes mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf das folgende Konto des Veräußerers zu leisten:
IBAN: DE67 6435 0070 0008 5815 76
Bank: Kreissparkasse Tuttlingen
4. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Leistung ist der Tag der Gutschrift auf dem vorgenannten Konto.
5. Zahlt der Erwerber den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so hat er aus dem rückständigen Betrag die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten. Die Geltendmachung von weiteren Verzugsfolgen ist nicht ausgeschlossen.
6. Mehrere Beteiligte auf der Erwerberseite haften hierbei jeweils für alle ihre jeweiligen Verpflichtungen aus dieser Urkunde gesamtschuldnerisch.
7. Der Erwerber unterwirft sich hiermit wegen der Kaufpreisforderung und der vereinbarten Zinsen hieraus, gerechnet ab vier Wochen vom Fälligkeitsdatum, der sofortigen **Zwangsvollstreckung** aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den Veräußerer, sich nach Ablauf eines Monats nach dem vorstehend genannten Kaufpreisfälligkeits-tag eine vollstreckbare Vertragsausfertigung erteilen zu lassen. Wir wurden eingehend über die Bedeutung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung und deren Auswirkungen, insbesondere über die zwar mögliche, jedoch mit Schadenersatzpflicht verbundene ungerechtfertigt betriebene Zwangsvollstreckung belehrt. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis keine Beweislastumkehr, insbesondere im Verfahren nach § 767 ZPO, zu Lasten des Erwerbers bewirkt.

8. Für den Fall, dass der Erwerber seinen vorgenannten Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommt, ist der Veräußerer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Das Rücktrittsrecht entsteht 4 Wochen nach Zugang einer einmaligen Zahlungsaufforderung beim Erwerber, ohne dass es eines Hinweises auf diese Vertragsbestimmung bedarf. Der Rücktritt ist sodann schriftlich gegenüber dem Erwerber zu erklären. Der Stadt Mühlheim an der Donau und dem Notar ist informativ eine Mehrfertigung der Rücktrittserklärung zu übersenden. Etwaige gesetzlich normierte Rücktrittsrechte, insbesondere nach § 323 BGB, bleiben davon ausdrücklich unberührt.
9. Der Notar hat entsprechend den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes darauf hingewiesen, dass beim Grundstückskauf **Barzahlung verboten** ist und die Kaufpreisschuld nicht erfüllt.

§ 3 Erschließungskosten, Anliegerbeiträge, Breitbandanschluss

1. Die Stadt Mühlheim an der Donau (nachfolgend „Stadt“) garantiert, dass der Vertragsgegenstand von der erstmaligen Erhebung aller nach Bundes- und Landesrecht in Verbindung mit den Satzungen der Stadt zu erhebenden Anlieger- und Anschlussbeiträgen in diesem Bebauungsplangebiet freigestellt ist, somit für
 - a) die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB (innere Erschließung),
 - b) die Straßenbeleuchtung,
 - c) die Straßenbeschilderung ohne Verkehrszeichen
 - d) die Kanalisation zur Ableitung des Abwassers (Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser) aus den öffentlichen Flächen und aus den Baugrundstücken, einschließlich je eines Anschlusskanales (Hausanschlussleitung) für Schmutz und Regenwasser bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks (vom Erwerber nicht genutzte Kanalhausanschlüsse sind zu seinen Lasten fachgerecht dauerhaft zu verschließen),
 - e) die Wasserversorgungsanlagen im öffentlichen Bereich einschließlich der Hausanschlussleitung bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze,
 - f) den Klärbeitrag gem. § 33 der Abwassersatzung der Stadt Mühlheim an der Donau,
 - g) die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.
2. Zur Erschließung gehört auch die Herstellung vorgenannter Anlagen über die Grenze des Vertragsgebietes hinaus, soweit dieses zur Anbindung des Vertragsgebietes an die vorhandenen Erschließungsnetze notwendig sind (äußere Erschließung).
3. Die Gebühren und Abgaben für die spätere Verbesserung, Benutzung, Verwaltung, Instandsetzung und Erweiterung der Erschließungsanlagen, nach Maßgabe der bestehenden oder

künftigen Ortssatzungen der Stadt bleiben hiervon unberührt. Sie sind gegebenenfalls vom Erwerber zu tragen.

4. Die Kosten der sog. inneren Erschließung, insbesondere der Herstellung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf der Bauplatzfläche – auch die Kosten für Strom, Telefon, Breitband, Glasfaser u.a. - trägt der Erwerber. Dies gilt auch, soweit die Arbeiten von kommunalen Betrieben durchzuführen sind.

§ 4 Finanzierung

1. Da der Erwerber den Erwerb teilweise mit Fremdmitteln finanziert, verpflichtet sich der Veräußerer zur Erleichterung der Finanzierung den Vertragsgegenstand mit Grundpfandrechten bereits vor Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zu belasten und sich der dinglichen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen, auch soweit die Belastung über die heute vereinbarte Gegenleistung hinausgeht. Die so bestellten Grundpfandrechte sind von dem Veräußerer nicht zu beseitigen.
2. Der Veräußerer übernimmt keine persönliche Haftung. Der Erwerber hat den Veräußerer von jeglicher Inanspruchnahme freizustellen und sämtliche Zins- und Tilgungsleistungen sowie Kosten von Anfang an zu tragen.
3. Der Erwerber weist den finanzierenden Gläubiger unwiderruflich an, die zur Vertragserfüllung benötigten Fremdmittel unmittelbar und ausschließlich zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers entsprechend den in dieser Urkunde vereinbarten Zahlungsbestimmungen zu leisten.
4. Der Gläubiger darf dieses Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungsbestimmung und mit Tilgungswirkung auf die Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers aufgrund dieses Vertrags geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungs-, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Zahlung der vereinbarten Gegenleistung des Erwerbers. Bis zur vollständigen Zahlung der vereinbarten Gegenleistung gehen Rückgewähransprüche des Eigentümers lediglich auf Aufhebung der Grundschuld.
5. Den Beteiligten ist bekannt, dass die Bestellung von Grundpfandrechten der notariellen Beurkundung oder der notariellen Beglaubigung bedarf. Zu einem solchen Termin müssen die Beteiligten grundsätzlich persönlich mitwirken. Der Veräußerer erteilt deshalb dem Erwerber, mehrere Erwerber sich jeweils auch gegenseitig, sämtliche Bevollmächtigten hierbei wiederum jeweils einzeln und von § 181 BGB befreit, Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe samt beliebigen Nebenrechten und sonstigen dinglichen Rechten auch in vollstreckbarer Form nach § 800 ZPO, zur Abgabe von Schuldversprechen und Schuldanerkennnissen in beliebiger Höhe für den Erwerber in vollstreckbarer Form im Rahmen von Grundpfandrechtsbestellungen sowie sämtlicher Eintragungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen, Zahlungsanweisungen und Abtretungserklärungen.

§ 5 Besitzübergabe / Nutzung

1. Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Bezahlung des Kaufpreises.
2. Mit der Übergabe geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die gesetzliche Haftung des Eigentümers auf den Erwerber über. Von diesem Tag an stehen dem Erwerber die Nutzungen zu und trägt dieser die Lasten des Vertragsgegenstandes. Ebenso obliegt ihm vom Tag der Übergabe an die Verkehrssicherungspflicht. Mit der Bebauung des Vertragsgegenstandes darf jedoch erst nach Vorliegen der Baureife begonnen werden, unter der Voraussetzung, dass zu diesem Zeitpunkt auch die sonst erforderlichen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bebauungsvoraussetzungen vorliegen. Die Baureife liegt vor, wenn die bituminöse Tragschicht der Fahrbahnen (Baustraßen) für den Vertragsgegenstand benutzbar hergestellt ist, die zu errichtenden Gebäude an die öffentliche Kanalisation sowie an das Wasserleitungsnetz angeschlossen werden können und der Veräußerer den Erwerber schriftlich darüber informiert hat, wozu der Veräußerer nach Vorliegen der Baureife unverzüglich verpflichtet ist.
3. Der Erwerber übernimmt die Grundsteuer ab dem 01.01. des folgenden Kalenderjahres, die sonstigen regelmäßig wiederkehrenden Abgaben wiederum ab der Besitzübergabe. Zahlungsrückstände bestehen nicht. Die gesetzliche Haftung ist bekannt.
4. Individuelle Sachversicherungen bezüglich des Vertragsgegenstandes bestehen nach Angabe der Vertragsbeteiligten nicht.

§ 6 Rechts- und Sachmängel

1. Der Veräußerer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, jedoch mit Ausnahme der ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen oder mit Zustimmung des Erwerbers bestellten Belastungen.
2. Etwa außerhalb des Grundbuchs bestehende Belastungen, insbesondere Baulasten, hat der Veräußerer nicht zu beseitigen. Die Vertragsschließenden wurden hierbei auf die Möglichkeit des Bestehens von Baulasten sowie der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis hingewiesen.

Nach Angabe der Stadt bestehen zu Lasten des Vertragsgegenstandes derzeit keine Baulasten.

3. Dem Erwerber ist der heutige Zustand und die bisherige Nutzung bekannt. Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand. Eine besondere Beschaffenheit wird nicht vereinbart.

Dieser Zustand ist vom Veräußerer noch bis zur Besitzübergabe uneingeschränkt und auf dessen Kosten zu wahren.

4. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand, seiner Bestandteile, des mitverkauften Zubehörs und wegen umweltgefährdender Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sowie wegen des Bauzustandes, werden hiermit ausgeschlossen. Der Veräußerer schuldet somit insbesondere auch keine Eignung zur Erreichung bestimmter steuerlicher Ziele des Erwerbers. Der Ausschluss der Mängelrechte wurde mit den Beteiligten eingehend erörtert. Dem Erwerber ist bekannt, dass er aufgrund des Ausschlusses keinerlei Mängelansprüche gegenüber dem Veräußerer geltend machen kann, abgesehen von den heute vereinbarten Ausnahmen, und erklärt, dass er mit dieser Regelung einverstanden ist. Ausgenommen vom Ausschluss ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel arglistig verschwiegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsgegenstandes einen Hinweis erwarten durfte.
5. Vorbehalten bleiben Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
6. Wird der Veräußerer nach Gefahrübergang wegen etwaiger Umweltschäden öffentlich-rechtlich in Anspruch genommen, hat der Erwerber den Veräußerer von den Kosten dieser Inanspruchnahme freizustellen, soweit der Veräußerer nicht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages gegenüber dem Erwerber die Haftung für die Freiheit von Umweltschäden zu leisten hat. Ausgleichsansprüche der Beteiligten untereinander gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 426 BGB sind ausgeschlossen. Soweit dem Veräußerer gegen Dritte Ansprüche wegen in der Vergangenheit oder Zukunft festgestellter Altlasten oder festgestellten schädlichen Bodenveränderungen zustehen, tritt er diese hiermit an den/die dies annehmenden Erwerber, aufschiebend bedingt durch die vollständige Kaufpreiszahlung, ab, ohne für deren Bestand, Reichweite und Durchsetzbarkeit zu haften. Der Veräußerer hat solche Rechte nach seiner Erklärung bisher nicht aufgegeben. Es ist bekannt, dass die Abtretung dem Dritten entsprechend angezeigt werden muss. Dies ist allein Sache des Erwerbers. Eine Tätigkeit des Veräußerers oder Notars erfolgt in diesem Zusammenhang nicht. Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen i. S. d. § 2 BBodSchG, schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften i. S. d. §§ 22, 34 WHG sowie sonstige Verunreinigungen wie Gebäudereste, Abfälle oder Kampfstoffe, welche nach derzeitigem naturwissenschaftlichen und technischen Erkenntnisstand den Wert oder die Nutzung des Vertragsgegenstandes beeinträchtigen und deren Beseitigung nach den derzeit geltenden öffentlich-rechtlichen und / oder privatrechtlichen Bestimmungen verlangt werden kann bzw. zu Mehraufwendungen bei vom Erwerber beabsichtigten Baumaßnahmen oder Grundstücksnutzungen führen.

Die Kosten einer solchen Inanspruchnahme sind insbesondere Kosten der Gefahrerforschung, Kosten für Dekontaminations-, Sanierungs- und Beseitigungsmaßnahmen sowie Kosten für sonstige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen, welche Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, Kosten für in diesem Zusammenhang erforderlich werdende Untersuchungen und Überwachungen sowie Kosten einer gegen die behördliche Inanspruchnahme gerichtete Rechtsverfolgung. Weiter zählen zu den Kosten der Inanspruchnahme insbesondere auch die sich aus einer sanierungsbedingten Verzögerung der Gebietsentwicklung ergebenden mittelbaren und unmittelbaren Verzögerungsschäden.

7. Hinsichtlich der Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands ist der derzeitige, von der Stadt erlassene Bebauungsplan „Mühlenösch-Erweiterung“ maßgeblich. Eine Haftung für Bestand, inhaltliche Richtigkeit und dauerhafte Wirksamkeit des Bebauungsplans übernimmt der Veräußerer nicht. Es ist dem Erwerber jedoch unbenommen, zur Bebaubarkeit weitere Informationen, z.B. bei der Stadt, einzuholen.
8. Der Veräußerer haftet im Übrigen ausdrücklich nicht für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands, insbesondere nicht nach Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass es daher sinnvoll ist, sich diesbezüglich vorab selbst zu erkundigen, was jedoch alleine seine Sache ist. Der Erwerber hat den zur Satzung beschlossenen und derzeit geltenden Bebauungsplan „Mühlenösch-Erweiterung“ vor Abschluss dieses Kaufvertrages eingesehen, sich mit den Inhalten und den daraus für ihn folgenden Pflichten vertraut gemacht und hat sich vorab über die für den Vertragsgegenstand geltenden baurechtlichen Vorschriften und die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung erkundigt. Dem Erwerber ist hierbei insbesondere bekannt, dass im Bebauungsplangebiet „Mühlenösch-Erweiterung“ u. a. landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen sind und er, soweit der Vertragsgegenstand davon betroffen ist, verpflichtet ist, die Festsetzungen uneingeschränkt zu erfüllen.
9. Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet / verpachtet.

§ 7 Bauverpflichtung / Ankaufsrecht

1. Der Erwerber verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, innerhalb einer Frist von drei Jahren, gerechnet ab Baureife (siehe hierzu auch Feststellungen nach § 5 Nummer 2 betreffend die Begriffsbestimmung der Baureife) des veräußerten Vertragsgegenstands, frühestens jedoch ab dem heutigen Tage, auf dem Vertragsgegenstand mit dem Bau eines Wohnhauses nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur eigenen Nutzung begonnen zu haben. Diese Verpflichtung gilt mit Vorlage eines unbedingten, gültigen Vertrages mit einer Baufirma inkl. eines Zeitplanes innerhalb der Frist als erfüllt.

2. Für den Fall der, auch teilweisen, Nichterfüllung der vorstehenden Bauverpflichtung wird der Stadt als Ankaufsberechtigtem das Recht zum Ankauf des Vertragsgegenstands eingeräumt, welches diese ausüben kann,
 - a) wenn die Bauverpflichtung nach vorstehend Nummer 1 nicht fristgerecht erfüllt ist,
 - b) wenn der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise weiterverkauft oder sonstige Verpflichtungen zur ganzen oder teilweisen Übereignung an einen Dritten begründet werden, binnen 6 Monaten, nachdem der Stadt der Veräußerungsvertrag vorgelegt wurde,
 - c) wenn der Antrag gestellt wird, über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren zu eröffnen oder der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber die Vermögensauskunft abzugeben hat und der Antrag nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten zurückgewiesen oder zurückgenommen wird;
 - d) wenn die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betrieben wird.

Mit vollständiger vertragsgemäßer Erfüllung der vorgenannten Bauverpflichtung erlischt das Ankaufsrecht ersatzlos.

3. Der Erwerber verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Vertragsgegenstands den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags der Stadt unverzüglich mitzuteilen.
4. Das Ankaufsrecht wird durch schriftliche Erklärung der Stadt gegenüber dem Erwerber ausgeübt. Es verfällt, wenn es nicht innerhalb eines Jahres ab seiner Entstehung ausgeübt wird. Es entsteht jedoch für jeden Fall (lit. a-d) gesondert.
5. Der Kaufpreis im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts entspricht dem vom heutigen Erwerber an den heutigen Veräußerer gezahlten Kaufpreis ohne Zinsen.
6. Verwendungen, insbesondere Aufbauten und andere bauliche Veränderungen, ersetzt die Stadt nach Maßgabe von § 459 BGB nur insoweit als der Wert des Vertragsgegenstandes durch diese Verwendung erhöht ist. Die Pflicht des Erwerbers zum Schadenersatz für Verschlechterungen nach § 457 Absatz 2 BGB bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die vom Erwerber durchgeführten Baumaßnahmen für andere Personen nicht nutzbar sind.
7. Die Stadt hat den Kaufpreis für Grund und Boden und eine etwaige Entschädigung für Verwendungen abzüglich eines Schadenersatzanspruchs nach Beurkundung der (Rück-) Auflassung an den Erwerber zinslos zu zahlen, sobald, mit Ausnahme aufgrund dieses Vertrages etwa zur Eintragung kommender Dienstbarkeiten, die zu übernehmen sind, die Lastenfreiheit des Baugrundstücks gewährleistet ist. Sonstige Belastungen sind aus dem zu zahlenden Betrag abzulösen und im Grundbuch zu löschen.

8. Sollte eine Beseitigung der Lasten in Abt. II des Grundbuchs aus Gründen, die vom Erwerber als Ankaufsverpflichtetem nicht zu vertreten sind, unmöglich sein, so sind diese Belastungen von den Vertragsparteien zu bewerten und der Betrag vom Ankaufspreis abzusetzen. Ausgenommen von der Lastenbeseitigung in Abt. II des Grundbuchs sind auch Rechte zu Gunsten der Stadt. Soweit Einrichtungen und Gebäudeteile nicht entschädigt werden, darf sie der Erwerber als Ankaufsverpflichteter wegnehmen.
9. Mit der Zahlung des Ankaufspreises gehen Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die gesetzliche Haftpflicht auf die Stadt über.
10. Alle mit der Übertragung und Auflassung verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen einschließlich einer eventuellen Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten des heutigen Erwerbers.
11. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung und Auflassung des Baugrundstücks **bewilligen** die Beteiligten und **beantragt** die Stadt schon heute die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Stadt Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber.
Die Stadt ist jedoch verpflichtet, auf Verlangen und Kosten des Erwerbers mit dieser Vormerkung im Rang hinter die vom Erwerber am Vertragsgegenstand bestellten Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Kosten des zu errichtenden Bauwerks sowie etwaiger Erschließungs- und Anliegerleistungen dienen. Voraussetzung ist, dass sich die Grundpfandrechtsgläubiger gegenüber der Stadt verpflichten, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken vorzunehmen und diese Verpflichtung auch etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen ist. Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung des Veräußerers. Gläubiger dürfen nur Körperschaften des öffentlichen Rechts, Kreditinstitute oder Versicherungen mit der Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb im Inland sein.
12. Der Erwerber bevollmächtigt hiermit die Stadt weiter unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zum Vollzug des Ankaufsrechts nach erfolgter wirksamer Ausübung etwa erforderlichen Handlungen vornehmen bzw. Erklärungen ab- bzw. entgegennehmen zu können.

§ 8 Weitere Regelungen / Dienstbarkeit

1. Werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens von den zuständigen Behörden andere oder weitere Festsetzungen getroffen und zusätzliche Auflagen festgelegt, so ist der Erwerber verpflichtet, diese, soweit sie den Vertragsgegenstand betreffen, anzuerkennen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die damit verbundenen Einschränkungen für den Erwerber nicht unzumutbar sind, was vom Erwerber nachzuweisen ist.
2. Die Ver- und Entsorgungsanlagen, wie der Kanal, die Straßenbeleuchtungsanlage, das Wasser- und Stromnetz, einschließlich der Telekommunikationseinrichtungen, werden grundsätzlich in den öffentlichen Flächen verlegt. Sollte aus triftigem Grund eine Verlegung

durch das Baugrundstück erforderlich sein und die Verlegung auf bzw. durch den Vertragsgegenstand dem Erwerber nicht unzumutbar sein, ist der Erwerber zur Duldung der Anlage und zur Duldung ihrer Unterhaltung verpflichtet. Dies gilt insbesondere auch für die Beleuchtungsmasten und Verkehrsschilder, falls diese an den Wohnwegen auf den Grundstücken zu errichten sind.

Des Weiteren ist vom Erwerber der Hinterbeton der Randsteine (Betonschulter) auf seinem heute erworbenen Grundstück zu dulden. Sofern die Ausführungsplanung und die neugebildeten Flurstücke Flächendifferenzen zum Beispiel durch Kurvenradien aufweisen, sind Randsteine bis zu fünf Zentimetern in den privaten Grundstücksflächen zulässig.

3. Der Erwerber verpflichtet sich darüber hinaus, auf Verlangen der Stadt oder des jeweiligen Versorgungsträgers, zur Sicherung der vorgenannten Rechte zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches ohne Entgelt und zum Rücktritt mit seiner Auflassungsvormerkung hinter diese Rechte sowie zur Zustimmung zum Rangrücktritt der eingetragenen Grundpfandrechte. Der Erwerber kann sich insoweit nicht auf die Haftung für die Lastenfreiheit des Vertragsgegenstands berufen. Kosten für etwa zur Eintragung kommende Dienstbarkeiten oder Baulasten dürfen dem Erwerber nicht entstehen.
4. Der Erwerber erteilt der Stadt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine im Außenverhältnis gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkte Vollmacht zur Bestellung derartiger Dienstbarkeiten und Abgabe aller im Zusammenhang damit erforderlicher oder sachdienlicher Zustimmungs- und Rangänderungserklärungen.
5. Dem Erwerber ist untersagt, öffentliche Fahrbahn- und Parkplatzflächen für seinen Erdaushub, Baucontainer, Baukran etc. in Anspruch zu nehmen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Stadt.
6. Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass er beim Aushub der Baugrube zu den von dem Veräußerer oder dessen Beauftragten hergestellten Erschließungsanlagen einen entsprechenden Abstand zu halten hat, damit die Erschließungsanlagen nicht beschädigt werden. Reicht der Platz hierfür nicht aus, so hat der Erwerber einen entsprechenden Verbau vorzunehmen.
7. Der Erwerber haftet für von ihm verursachte Schäden an den öffentlichen Erschließungsanlagen. Diese Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die von ihm beauftragte Unternehmen bzw. deren Subunternehmen verursachen. Sofern zum Zeitpunkt der Besitzübergabe bereits Schäden an den öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden sind, hat dies der Erwerber dem Veräußerer (bzw. bei Ausübung des Ankaufsrechts der Stadt Mühlheim an der Donau) umgehend mitzuteilen. Der Erwerber verpflichtet sich, beim Veräußerer die Abnahme des Anschlusses an die öffentliche Erschließungsanlage zu beantragen, sobald die Anschlüsse verlegt sind, jedoch bevor die Baugrube wieder geschlossen wird.

§ 9 Auflassung / Erwerbsvormerkung

Um den Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Veräußerer, zu Gunsten des Erwerbers Erwerbsverhältnis am Vertragsgegenstand eine **Vormerkung** an nächstfolgender Rangstelle sofort einzutragen.

Der Erwerber beantragt die Eintragung trotz Hinweis des Notars auf die damit verbundenen Gefahren vorerst nicht.

Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch wird derzeit aber weder bewilligt noch beantragt. Der Veräußerer muss dem Erwerber das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar an, die Umschreibung aufgrund nachfolgender Vollmacht erst zu veranlassen, nachdem dem Notar die Überweisung des geschuldeten Betrags (einschließlich eines etwaigen Verzugs Schadens) vom Veräußerer schriftlich (auch per Fax oder E-Mail möglich) nach den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes (**mit Kopie des Kontoauszugs**) oder von einer beteiligten Bank bestätigt wurde.

§ 10 Vorkaufsrecht

1. Die Stadt erklärt hiermit, dass ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB nicht besteht bzw. ein solches Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht ausgeübt wird. Weiter erklären die Beteiligten, dass sich auf dem Vertragsgegenstand kein Gewässerrandstreifen befindet.
2. Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte kommen nach Angabe der Stadt nicht in Betracht.

§ 11 Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen

Der Erwerber verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Vertragsgegenstandes oder von Teilen desselben, seinem Erwerber wiederum alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser seine etwaigen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten hat.

III. Sonstiges

§ 1 Vollzugsvollmacht

Alle Beteiligten erteilen für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger dem beurkundenden Notar sowie dessen Mitarbeitern, Frau Sigrid Schlaich, Frau Isabel Straub, Frau Corinna Karl, Frau Claudia Stieger und Frau Silvia Siegel, die von der Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unabhängige, durch den Tod nicht erlöschende Einzelvollmacht zu ihrer Vertretung bei der Abgabe und Entgegennahme aller rechtsgeschäftlichen und verfahrensrechtlichen Erklärungen, die der Durchführung dieses Vertrags sowie etwa bestellter Finanzierungsgrundpfandrechte nach ihrem Ermessen dienen. Die Notarmitarbeiter sind insbesondere bevollmächtigt, die Auflassung des Vertragsgegenstandes zu erklären und die Löschung der für den Erwerber eingetragenen Vormerkung zu bewilligen. Der Notar ist insbesondere bevollmächtigt, Anträge beim Grundbuchamt zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen sowie die Bewilligung zum Vollzug der Auflassung zu erklären.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, die Notarmitarbeiter können die Vollmacht auch übertragen. Die Vollmacht gilt nur für Beurkundungen und Beglaubigungen beim beurkundenden Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger.

Die in dieser Urkunde dem Notar und den Notarmitarbeitern erteilten Vollmachten werden dem zuständigen Grundbuchamt durch Übersendung einer Fertigung dieser Urkunde im Sinne von § 171 BGB kundgegeben.

Weiter bevollmächtigt der Erwerber den Veräußerer unwiderruflich, ihn im Grenzfeststellungsverfahren und Abmarkungstermin zu vertreten und für ihn rechtsverbindliche Erklärung abzugeben.

§ 2 Schlussbestimmungen

1. Sämtliche Kosten dieses Vertrages und dessen Vollzuges im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
2. Der Notar hat ferner auf Folgendes hingewiesen:

- a) Der Eigentumsübergang erfolgt erst mit Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch. Hierzu müssen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer sowie der **Nachweis über die Überweisung des Kaufpreises** vorliegen.
 - b) Ungesicherte Vorleistungen können Gefahren für den Vorleistenden bergen. Der Notar hat zur Abwendung dieser Gefahren Sicherungsmaßnahmen angeregt (z.B. rangrichtige Eintragung einer Erwerbsvormerkung), die jedoch von den Vertragsbeteiligten nicht gewünscht werden.
 - c) Die Beteiligten haften kraft Gesetzes für Kosten und Steuern im Außenverhältnis gesamtschuldnerisch.
 - d) Nichtbeurkundete Nebenabreden sind nichtig und können die Unwirksamkeit des gesamten Vertrags zur Folge haben.
 - e) Der Notar hat wegen der steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht beraten, wozu er auch nicht beauftragt wurde. Er hat den Beteiligten geraten, sich vor Unterzeichnung dieser Urkunde wegen der steuerlichen Auswirkungen fachkundig beraten zu lassen.
3. Sollte ein Teil dieses Vertrags unwirksam sein oder werden oder sich als nicht vollziehbar herausstellen, so wird hiervon die Wirksamkeit aller übrigen Teile nicht berührt. Die unwirksame oder nicht vollziehbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und vollziehbare zu ersetzen, die dem von den Beteiligten gewollten Sinn und Zweck der ursprünglichen Bestimmung am Ehesten Rechnung trägt. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Zeitbestimmung, so tritt anstelle der unwirksamen Bestimmung das gesetzlich zulässige Maß.
4. Abschriften dieser Urkunde sollen wie folgt erteilt werden:
- a) dem Veräußerer 1fach, beglaubigt
 - b) dem Erwerber 1fach, beglaubigt
 - c) der Stadt Mühlheim/Donau 1fach, beglaubigt
 - d) dem Grundbuchamt 1fach, elektronisch beglaubigt
 - e) dem Finanzamt – Grundstückswertstelle 1fach
 - f) dem Gutachterausschuss 1fach, beglaubigt
 - g) an vanessa.oehler@lbbw-im.de pdf als unverschlüsselte E-Mail
 - h) der finanzierenden Bank des Erwerbers 1fach, beglaubigt

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