

Notarin Britta Bühler

Pflegghofgraben 1 ♦ 88630 Pfullendorf

Tel.: +49 7552 39592-0 ♦ Fax: +49 7552 39592-99



Pfullendorf

Beurkundet am - -

Vor mir,

Notarin Britta Bühler
mit dem Amtssitz in Pfullendorf

erscheinen heute in meinen Amtsräumen:

1. ## ##,
geschäftsansässig in , ## ##,

- ausgewiesen durch Personalausweis -

welche/r erklärt er/sie handle nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern in seiner/ihrer Eigenschaft als Vertreter aufgrund Vollmacht vom #, welche im Original vorliegt und in beglaubigter Abschrift dieser Urkunde beigefügt wird, für die

Stadt Mengen

Postanschrift: Hauptstraße 90, 88512 Mengen

2. --- KEIN VORNAME IM URSPRUNGSSYSTEM VORHANDEN --- ##,
geboren am ,
wohnhaft in , ,

- ausgewiesen durch Personalausweis-

Sie erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Bauplatzkaufvertrag

§ 1 Vorbemerkung

Der/Die Erschienene/n zu Ziffer # erklär# er/sie handle/handeln nachstehend als Verbraucher.

Der/Die Erschienene/n zu Ziffer # erklärt die Stadt Mengen handelt nachstehend als Unternehmer.

Die Erschienenen erklären, soweit sich nichts Anderes aus der Urkunde selbst ergibt, ausschließlich auf eigene Rechnung zu handeln.

§ 2 Bestätigung

bestätigt/bestätigen am # von der Notarin einen Entwurf des heutigen Vertrages *#samt den in § 6 bezeichneten Bescheiden und der Ablösevereinbarung* erhalten zu haben, so dass er/sie im Sinne von § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Dem Erwerber ist bekannt, dass auf ein städtisches Grundstück keine Grundpfandrechte eingetragen werden können und dies erst nach Eigentumsänderung nach erheblichem Zeitverlust auf den Erwerber erfolgen kann. **Er hat dies mit seiner Bank abgeklärt.**

§ 3 Objektbeschreibung

Vertragsgegenstand:

Im Grundbuch ist die **Stadt Mengen** als Eigentümer des nachstehend beschriebenen Grundeigentums eingetragen:

Grundbuch von Ennetach Blatt # BV Nr. #

Flst. # #

Gebäude- und Freifläche # m²

Belastungen:

In Abt. II und III des Grundbuchs sind

#folgende Belastungen eingetragen:

#####

#keine Belastungen eingetragen.

Grundbucheinsicht:

Die Notarin hat das elektronisch geführte Grundbuch vor Beurkundung eingesehen.
Die Vertragsschließenden wünschen die Beurkundung auf dieser Grundlage.

§ 4 Verkauf

Die Stadt Mengen

- nachstehend auch „der Veräußerer“ genannt -

v e r k a u f t

an #

- # -

- nachstehend auch „der Erwerber“ genannt -

das in § 3 dieser Urkunde näher bezeichnete Grundeigentum.

§ 5 Auflassung, Eigentumsvormerkung, Verfügungsbeschränkung

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

Die Vertragsteile sind einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz vom Veräußerer auf die Käufer in dem in § 4 angegebenen Berechtigungsverhältnis übergeht. Diese Einigung ist unbedingt.

Sie beinhaltet keine Eintragungsbewilligung.

Der Veräußerer erteilt der beurkundenden Notarin, deren Vertreter und Amtsnachfolger einseitig unwiderruflich und unbedingt Vollmacht, die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung des Veräußerers zu bewilligen; zu dieser Zustimmung ist der Veräußerer spätestens dann verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist.

Der Eintragungsantrag ist für den Erwerber zu stellen.

Der Erwerber ist vor Eigentumsumschreibung nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Veräußerers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz bewilligen die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Erwerber in dem bezeichneten Berechtigungsverhältnis an dem Vertragsgrundbesitz im Rang nach den genannten Belastungen in das Grundbuch **vorerst nicht**.

Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn alle etwa erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung (= Zahlungsnachweis für die Grunderwerbsteuer) vorliegen.

§ 6 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand

EUR #

(Euro #)

(Kaufpreis # EUR x # qm)

Darin (im Kaufpreis) enthalten sind:

- der Erschließungsbeitrag (siehe Ablösevereinbarung) in Höhe von EUR #.
- die bereits festgesetzten Abwasserbeiträge mit dem Bescheid vom # (# EUR Kanalbeitrag und # EUR Klärbeitrag).
- der Wasserversorgungsbeitrag für eine zweigeschossige Nutzung mit dem Bescheid vom # in Höhe von EUR #

Der Kaufpreis ist innerhalb vier Wochen ab heute zur Zahlung fällig

Der Kaufpreis ist zum Fälligkeitszeitpunkt auf das folgende Konto des Veräußerers bei der Hohenzollerischen Landesbank Kreissparkasse Sigmaringen zu entrichten:
IBAN: DE69 6535 1050 0000 6000 22; BIC: SOLADES1SIG.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

§ 7 Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers

Wegen des Kaufpreisanspruchs samt vorgenannten Zinsen unterwirft sich der Erwerber, hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Veräußerer ist berechtigt, sich jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass der Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis keine Beweislastumkehr, insbesondere im Verfahren nach § 767 ZPO, zu Lasten des Erwerbers bewirkt.

§ 8 Übergabe, Steuern, Abgaben und Gefahrübergang

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

Mit der Übergabe gehen auch die Nutzungsrechte, die Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die gesetzliche Haftung des Grundstücksbesitzers (Verkehrssicherungspflicht) auf den Erwerber über.

Die Steuern und sonstigen regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben übernimmt der Erwerber ab #.

Der Vertragsgegenstand ist miet- und pachtfrei und frei von sonstigen Nutzungsrechten Dritter zu übergeben. Solche Verhältnisse bestehen nach Auskunft des Veräußerers nicht.

§ 9 Beschaffenheit, Haftung für Sachmängel

Dem Erwerber sind der heutige Zustand und die bisherige Nutzung durch Besichtigung bekannt. Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks werden ausgeschlossen. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks nicht bekannt sind.

Der Veräußerer haftet jedoch für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplans oder der für den Bereich des Vertragsgegenstandes zulässigen Bebauung. Die Haftung umfasst jedoch nicht Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit.

Soweit es sich beim Veräußerer um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt, bleibt bezüglich Schadensersatzansprüchen die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 10 Haftung für Rechtsmängel

Die Notarin hat auf die Einrichtung des Baulastenbuches und die Möglichkeit der Einsichtnahme durch die Vertragsschließenden hingewiesen. Der Veräußerer erklärt, dass Baulasten nicht bestehen.

Der Veräußerer schuldet im Übrigen den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes.

§ 11 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer auf dem Vertragsgegenstand innerhalb einer Frist von zwei Jahren von heute an den Rohbau eines Wohnhauses entsprechend den örtlich geltenden Bauvorschriften zu erstellen.

Vor Erfüllung der Bauverpflichtung darf der Vertragsgegenstand nur mit Genehmigung des Veräußerers weiterveräußert werden.

Im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung oder eines Verstoßes gegen das Weiterveräußerungsverbots, ist der Veräußerer berechtigt gegenüber dem Erwerber von diesem Vertrag zurückzutreten. Bei Ausübung des Rücktrittsrechts ist der Veräußerer verpflichtet, dem Erwerber dessen nach Maßgabe des heutigen Vertrags geleisteten

Zahlungen einschließlich erbrachter Erschließungskosten und Anliegerleistungen – ausgenommen etwaiger Kosten, Steuer, Verzugszinsen, Säumniszuschläge oder dergleichen- zu erstatten. Aufwendungen auf das Grundstück einschließlich eines sich auf dem Grundstück befindlichen Bauwerks sind nur insoweit zu erstatten, als diese den Wert des Grundstücks erhöht haben und diese Werterhöhung für die Stadt realisierbar ist. Über Art und Umfang der ersatzfähigen Werterhöhung entscheidet im Zweifel für beide Seiten verbindlich und auf je hälftige Kosten der Vertragsteile der örtliche Gutachterausschuss. Der Erwerber ist weiter verpflichtet, durch ihn veranlasste Grundstücksbelastungen (insbesondere Grundpfandrechte) auf seine Kosten zu beseitigen. Die sich aus dem Rücktritt ergebenden Rechte und Pflichten der Vertragsteile sind Zug um Zug zu erfüllen; die zurückzuerstattenden Beträge werden außerhalb des Verzugs nicht verzinst. Die durch den Rücktritt entstehenden Kosten und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen soweit nicht Gebühren- und Steuerfreiheit besteht.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Rücktrittsrechts entstehenden Anspruchs des Veräußerers auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Erwerber dem Veräußerer zu Lasten des Vertragsgegenstands die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung im Grundbuch.

Der Veräußerer **beantragt** die Eintragung im Grundbuch mit Erklärung der Auflassung.

Der Erwerber behält sich vor, mit Rang vor der vorstehend bewilligten Auflassungsvormerkung

Grundpfandrechte bis zum Betrag von # Euro

*Nebst Zinsen bis zu 20 % jährlich und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 20 % ab Eintragung der Grundpfandrechte eintragen zu lassen. Der Vorbehalt kann zwar stufenweise, insgesamt aber nur einmal ausgenutzt werden. Der Eintrag des Vorbehalts bei der bewilligten Vormerkung wird bewilligt und **beantragt bei Eintragung der Vormerkung**.*

§ 12 Sonstige Hinweise

Der Veräußerer weist den Erwerber darauf hin:

- dass bei einem geplanten Kellerbau eine sogenannten „weiße Wanne“ aufgrund des Grundwassers erforderlich bzw. sinnvoll ist;
- dass das Grundstück aufgrund Mitteilung vom # des Landkreis Sigmaringen nicht mehr als Hochwassergebiet eingestuft ist/wird.

§ 13 Bebauungsplan, Baulastenbuch

Die Bebauung des Vertragsobjektes bestimmt sich im Wesentlichen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „#“, den Erwerbern ist dessen Inhalt bekannt.

Die Notarin kennt den Bebauungsplan sowie das Baulastenbuch nicht. Es ist Sache des Erwerbers diese sehr genau zu prüfen.

Soweit angrenzende Grundstücke keine Baulast bezüglich Zaun oder Bepflanzung haben, kann der Erwerber nur Ansprüche aus dem Nachbarschaftsrecht, die der Verjährung unterliegen, geltend machen. Die Rechtsnachteile sind bekannt.

Der Erwerber verpflichtet sich die baurechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten und zu erfüllen. Diese sind ihm bekannt. Er wird sie bei Bauantrag unterzeichnen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Erwerber zu Pflanzung und Erhaltung der im Bebauungsplan und dem Umweltbericht vorgesehenen Begrünung wie Bäume, Sträucher, Büsche u. ä. auf dem Grundstück. Er verpflichtet sich dies auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, ebenso die Verpflichtung zur Weiterübertragung der Verpflichtung.

Die Vertragsschließenden erklären, dass Zugang und Zufahrt zum Vertragsgegenstand über öffentliche Straßen und Wege erfolgt.

§ 14 Pflanzgebot

Der Erwerber verpflichtet sich,

a) das erworbene Grundstück bzw. Teilstück bis zur endgültigen Bebauung ordnungsgemäß zu pflegen bzw. pflegen zu lassen;

b) das Pflanzgebot (Bäume, Sträucher, Büsche u.ä.) entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und dem Umweltbericht einzuhalten.

Er verpflichtet sich dies auch seinem Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen, ebenso die Verpflichtung zur Weiterübertragung der Verpflichtung.

§ 15 Genehmigungen, Gesetzliche Vorkaufsrechte

Zur Wirksamkeit dieses Vertrags sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

Gesetzliche Vorkaufsrechte kommen nicht in Betracht. Insbesondere liegt der Vertragsgegenstand nicht an bzw. in der Nähe eines Gewässers.

§ 16 Vollmacht

Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen den Notariatsangestellten

Frau Sigrid Lohr, Frau Marlies Rossknecht

Frau Simona Mahlenbrei, Frau Christine Diener,

Frau Hidajete Gassner, Frau Daniela Janik

und Frau Samenta Felber

sowie den jeweiligen Grundstücksbevollmächtigten der Stadt Mengen

- je einzeln berechtigt -, die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Abgabe von Bewilligungen jeder Art zum Grundbuch einschließlich Löschungsbewilligungen, insbesondere auch für die Eigentumsvormerkung des Erwerbers sowie zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht.

§ 17 Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass bei der Kostenberechnung eventuell zusätzlich zum Kaufpreis bis zu 30 % des Verkehrswerts hinzugerechnet werden müssen (20 % für die Bauverpflichtung und 10 % für die Veräußerungsbeschränkung).

§ 18 Wirksamkeitsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben.

§ 19 Hinweise, Sonstiges

Die Vertragsschließenden wurden noch auf folgendes hingewiesen:

- Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen. Deshalb müssen insbesondere alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet werden.
- Auf die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragsschließenden ist bekannt,

dass die Notarin für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt.
Es wurde ihr kein Auftrag zur Belehrung über die steuerlichen Auswirkungen erteilt.

§ 20 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde sollen folgende Ausfertigungen bzw. Abschriften erteilt werden:

1	Scan-Datei	Grundbuchamt
1	begl. Abschrift	Veräußerer
1	Scan-Datei	Veräußerer
1	begl. Abschrift	Erwerber
1	begl. Abschrift	Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle
1	begl. Abschrift	Gemeinde, Gutachterausschuss
1	<i>begl. Abschrift</i>	<i>Finanzierungsgläubiger</i>

Vorstehende Niederschrift nebst Anlage wurde von der Notarin vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, alles daraufhin genehmigt und die Niederschrift eigenhändig unterschrieben wie folgt: