

Mustergrundstückskaufvertrag der Gemeinde Sinzheim für Wohnbaugrundstücke

Hinweis: Musterverträge sind grundsätzlich nur als Orientierungshilfe und zur Darlegung der allgemeinen Geschäftsgrundlagen zu verstehen. Sie sind auf den Regelfall zugeschnitten und können besondere Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen. Die Gemeinde Sinzheim behält sich ausdrücklich vor, baugebietsspezifische Vereinbarungen, notwendige Änderungen bzw. Ergänzungen in die späteren Grundstückskaufverträge zu integrieren. Der jeweils zu beurkundende Vertrag wird den jeweiligen Vertragspartnern in der Regel 2 Wochen vor dem Notartermin zur Durchsicht zugesendet.

Inhalt:

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

erschienen heute

Frau /Herr, handelnd für die Gemeinde Sinzheim auf Grund mit dem Dienstsiegel versehener allgemeiner Grundstücksvollmacht vom *****, die in Urschrift vorlag und von der hiermit beglaubigten Fotokopie zu dieser Urkunde gefertigt wurde

-Frau /Herr ist dem Notar persönlich bekannt- / -ausgewiesen durch amtliche Lichtbildausweise-

- die Gemeinde Sinzheim als Verkäufer -

Käufer / Käuferinnen / Herr / Frau

-ausgewiesen durch amtliche Lichtbildausweise-

- als Käufer/ Käuferinnen -

Die Erschienenen erklärten mit der Bitte um Beurkundung:

KAUFVERTRAG

§ 1 Vertragsobjekt

Die Gemeinde Sinzheim ist im Grundbuch von Sinzheim Nr. , BV Nr. als Eigentümer folgenden Grundstückes eingetragen:

Flst.Nr.

Gebäude- und Freifläche

§ 2 Belastungen

Ausweislich des vorliegenden Grundbuchausdruckes sind die Grundstücke nach Abt. II und III lastenfrei.

§ 3 Kauf und Kaufpreis

Die Gemeinde Sinzheim verkauft das in § 1 beschriebene Grundstück Flst.Nr. ***** an *****, die in Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$ (***je nach Anzahl der Bewerber unterschiedlich***) erwerben.

Der Kaufpreis beträgt € ***** /m², somit ***** €
(i.W. EURO *****)

Der Kaufpreis ist bereits bezahlt. Der Verkäufer bestätigt den Erhalt des Kaufpreises.

§ 4 Auflassung, Vollzug

Die Beteiligten sind sich über den Eigentumswechsel gem. § 3 dieser Urkunde einig. Sie bewilligen und beantragen entsprechenden Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, je einzeln, unwiderruflich und über den Tod hinaus

den Notar *** mit Amtssitz in ***** und dessen jeweilige durch
Eigenurkunde zu bezeichnende Mitarbeiter**

sie bei Abänderungen und Ergänzungen dieser Urkunde nach Weisung des Notars zu vertreten und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen auch gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Von dieser Vollmacht darf auch nur vor dem Urkundsnotar

Gebrauch gemacht werden. Im Übrigen haben die Beteiligten den Grundbuchvollzug selbst zu überwachen.

§ 5 Besitzübergang, Gewährleistung, Rechtsverhältnisse zu Dritten

Der Besitzübergang mit Nutzungen, Lasten und Gefahr erfolgt sofort.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Kaufgegenstand frei von Rechten Dritter zu verschaffen. Ausgenommen hiervon sind solche Belastungen im Grundbuch und solche Baulasten, die auf Veranlassung des Käufers zur Eintragung gelangt sind, sowie altrechtliche Dienstbarkeiten.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Sachmängeln, insbesondere nicht für dessen Größe sowie Bebau- und Benutzbarkeit. Davon unberührt bleiben die gesetzlichen Rechte für Mängel, die nach Vertragsabschluss und vor Besitzübergang entstehen.

Die folgenden Unterlagen und Vorgaben bzw. Empfehlungen der Gemeinde sind dem Käufer bekannt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan „*****“, Stand **.**.**** (mit Änderung vom *****) mit den darin aufgeführten Gutachten.

Die Gemeinde weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass die im oben genannten Bebauungsplan beschriebenen Pflanzgebote einzuhalten sind.

Die Gemeinde weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass es verboten ist, auf dem Kaufobjekt einen Schottergarten anzulegen.

(*Besondere Hinweise und Verpflichtungen unterschiedlich je nach Baugebiet*)

Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von behördlichen und privaten Anordnungen und Inanspruchnahmen wegen schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer, insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG, werden ausgeschlossen. Im Gegenzug tritt der Verkäufer etwaige Ansprüche, die ihm im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gegenüber Dritten zustehen, unter der aufschiebenden Bedingung vollständiger Kaufpreiszahlung an den Käufer ab.

Die vorstehend genannten Haftungsbegrenzungen bzw. –ausschlüsse gelten nicht bei arglistig verschwiegenen Mängeln und Vorsatz sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen, und auch nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen

Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, und auch nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

§ 6 Güterstand, Zustimmungen

Güterrechtliche Besonderheiten auf Seiten des Käufers liegen nach Angaben nicht vor.

§ 7 Kosten, Grunderwerbsteuer

Unbeschadet der gesetzlichen Mithaft aller Beteiligten trägt die Kosten des Vertrages und seines Vollzuges der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer.

§ 8 Erschließungs- und Anliegerbeiträge

Es handelt es sich beim Kaufobjekt um ein vollständig erschlossenes Grundstück. Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach KAG und den örtlichen Satzungen der Gemeinde Sinzheim, die für die vollständige Ersterschließung erforderlich sind. Hausanschlusskosten sowie künftig anfallende Beiträge für Erweiterung oder Änderung der bestehenden Erschließungsanlagen trägt der Käufer.

§ 9 Besondere Vereinbarungen

1.

Die Gemeinde ist zum Wiederkauf des Vertragsobjektes berechtigt, wenn

a) das Grundstück nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre ab dem Tag der heutigen Beurkundung mit einem Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „*****“ bezugsfertig bebaut wird. (Bauverpflichtung).

oder

b) das Grundstück und das hierauf errichtete Wohngebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre ab Bezugsfertigkeit vollständig (d.h. Teilvermietung des Gebäudes ist zulässig) entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird (Eigennutzungsgebot)

oder

c) sich innerhalb der nächsten 5 Jahre ab dem Tag der heutigen Beurkundung dazu verpflichtet wird, das Eigentum (die Veräußerung von Miteigentum ist ebenfalls unzulässig) zu übertragen oder ein Angebot dazu abgegeben oder eine solche Übertragung vorgenommen wird (Weiterveräußerungsverbot).

Oder

d) der Eigentümer – oder auch nur einer von ihnen innerhalb der nächsten 5 Jahre ab dem Tag der heutigen Beurkundung Insolvenzantrag über sein Vermögen stellt oder das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse eingestellt wird oder ein Termin zur Zwangsversteigerung des Grundstücks – sei es auch zwecks Aufhebung der Gemeinschaft – durchgeführt wird.

Das gleiche Recht steht der Gemeinde zu, wenn nicht nach den genehmigten Bauplänen gebaut und die abweichende Bebauung nicht nachträglich genehmigt wird.

Nach Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit ist die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ausgeschlossen.

Sie ist außerdem ausgeschlossen, wenn die Gemeinde vom Eintritt eines die Ausübung rechtfertigenden Grundes Kenntnis erlangt, die Ausübung aber nicht innerhalb von drei Jahren danach erklärt.

Der vom Käufer bezahlte Kaufpreis ist 4 Wochen nach lastenfreier Rückauflassung des Grundstückes fällig und bis dahin zinslos. Soweit das Grundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Rücktritts bereits bebaut sein sollte, werden die Baulichkeiten von der Gemeinde mit 2/3 des gemeinen Wertes vergütet, sofern die Bauwerke für die Gemeinde verwertbar sind. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des gemeinen Wertes entscheidet ein vom gemeinsamen Gutachterausschuss zu benennender Sachverständiger für beide Teile verbindlich als Schiedsgutachter. Zusatzregelungen, die aufgrund veränderter Umstände bei der Rückabwicklung des Kaufvertrages erforderlich werden, trifft die Gemeinde gem. § 315 BGB nach billigem Ermessen.

Alle durch die Ausübung des Rücktritts entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt der heutige Käufer. Er trägt auch die Kosten eines Sachverständigen.

Es wird bewilligt und beantragt, für die Ansprüche der Gemeinde auf Rückübertragung des Grundstückes, die sie im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes erwirbt, zugleich mit Eigentumsübergang auf den Käufer eine Vormerkung gem. § 883 BGB in das Grundbuch einzutragen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, mit ihrer Vormerkung im Rang hinter noch einzutragende Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Käufer zur Finanzierung des Erwerbs und der Bebauung des Grundstückes benötigt.

3.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Gemeinde zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 92 GemO und wegen Nichterreicherung der gemeindlichen

Aufgabenerfüllung die Zahlung der Differenz zwischen dem heute in § 3 vereinbarten Kaufpreis und dem Marktwert des Grundstücks (ohne Aufbauten) zum Zeitpunkt der Nichterfüllung verlangen. Die Kosten für das Gutachten zur Bestimmung des Marktwertes sind vom heutigen Käufer zu tragen.

4.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb dieser Frist auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihm zu errichtenden Wohngebäudes solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und/oder Strom) zu errichten und dauerhaft zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geeignet sind die Dachflächen, die nach ***** bzw. nach ***** ausgerichtet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage im Vorfeld mit dem Netzbetreiber, den Gemeindewerken Sinzheim insb. zu Themen wie Anlagenleistung und Einspeisen von Strom abzustimmen ist. (Solarpflicht)

5.

Falls der Käufer nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre ab dem Tag der heutigen Beurkundung auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihm zu errichtenden Wohngebäudes solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und/oder Strom) errichtet und dauerhaft nutzt bzw. nutzen lässt, ist hierfür eine Vertragsstrafe in Höhe von 15,00 % des vereinbarten Kaufpreises fällig.

6.

Benötigt die Gemeinde künftig Teile des Kaufgrundstückes für öffentliche Zwecke wie z.B. für Verkehrs- und Entsorgungsanlagen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und dergleichen, so kann sie vom Käufer verlangen, dass

- a) das Eigentum an der außerhalb der Baugrenze gelegenen Grundstücksfläche ganz oder teilweise ihr zurückübertragen wird
- b) die Einrichtung und Unterhaltung einer oder mehrerer entsprechender Anlagen auf dem Grundstück geduldet wird.

Im Falle einer Inanspruchnahme ist der Eigentümer angemessen zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung bestimmt die Gemeinde gem. § 315 BGB nach billigem Ermessen.

Sind Teilflächen zurück zu übereignen, beträgt die Mindesthöhe der Entschädigung den heute vereinbarten Bodenpreis zuzüglich sonstiger Grundstückskosten und eine pauschale Vergütung von 10 vom Hundert aus der Summe dieser Beträge als Kaufkosten.

Darüber hinaus bleibt es der Gemeinde überlassen, ob sie etwa erforderlich werdende Instandsetzungen des Grundstückes (z.B. Versetzung einer Einfriedung) selbst auf ihre Kosten durchführt oder den Eigentümer in Geld entschädigt.

Eine Entschädigung für die Benutzung von Grund und Boden entfällt, wenn dem Eigentümer durch die Art der Inanspruchnahme keine wesentlichen wirtschaftlichen Nachteile entstehen (z.B. Verlegung von Versorgungsleitungen).

Zur Absicherung der Rechte der Gemeinde aus Nr. 5 b) hat der Eigentümer auf Verlangen der Gemeinde für sie unter Kostenfreistellung entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Lasten des Grundstückes eintragen zu lassen. Den Inhalt der Dienstbarkeit bestimmt die Gemeinde gem. § 315 BGB nach billigem Ermessen.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen oder ein wesentlicher Teil des Vertrages ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte der Vertrag lückenhaft sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt. An Stelle des nichtigen Teils tritt eine Regelung, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Teile entspricht oder ihnen am nächsten kommt. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder Zeit, so ist das der Bestimmung am nächsten kommende rechtlich zulässige Maß anstelle der unwirksamen Bestimmung zu vereinbaren. Andere Vertragslücken sind nach billigem Ermessen auszufüllen.

SCHLUSS

1. Hinweise:

Belehrt wurde nach dem Beurkundungsgesetz. Insbesondere hat der Notar auf die Entstehung von Grunderwerbsteuer hingewiesen. Den Beteiligten ist nach Belehrung bekannt, dass das Eigentum auf den Käufer erst durch Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch übergeht und dass dieser erst vollzogen wird, wenn die Auflassung in notarieller Urkunde erklärt ist sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer dem Grundbuchamt vorliegt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass alles vollständig und richtig beurkundet sein muss und dass nicht beurkundete Nebenabreden die Wirksamkeit des ganzen Vertrages infrage stellen.

Im Hinblick auf § 17 II a BeurkG erklären die Beteiligten, dass ihnen der Text des beabsichtigten Rechtsgeschäftes vor mindestens 14 Tagen vom beurkundenden Notar im Sinne dieser Bestimmung zur Verfügung gestellt wurde.

2. Beantragt werden:

- a) Ausfertigung für das Grundbuchamt Achern zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige (nach Vorliegen von UB)
- b) beglaubigte Ablichtungen an:
 - Käufer – 1 -,
 - Gemeinde Sinzheim 2 –

Unbeglaubigte Abschriften an:

- Gutachterausschuss,
- Finanzamt Baden-Baden –Außenstelle Bühl- als Veräußerungsanzeige mit dem Antrag auf Erteilung der UB

**Hierüber Urkunde,
vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:**

MUSTER