

UVZ Nr. /2025

Horb a.N.

Geschehen am XX.XX.2025

-

Vor mir, dem

Notar Markus **E t t w e i n**

mit dem Amtssitz in Horb a.N., erscheinen heute in der Kanzlei, Rauher Grund 13/1:

1. xxx, Gemeindebedienstete,
geschäftsansässig in 72184 Eutingen i.G., Marktstraße 17,

2.

3.

Die Erschienenen haben sich wie folgt ausgewiesen:

(Bei der heutigen Beurkundung sind weitere Käufer anwesend. Gemäß § 13 Abs. 2 BeurkG wird der übereinstimmende Inhalt ihrer eigenen Erklärungen nur einmal in gemeinsamer Sitzung, die individuellen Bestandteile sodann in getrennter Sitzung verlesen. Der Beteiligte, der in gemeinsamer und separater Sitzung Fragen stellen kann, ist hiermit einverstanden. Kostenrechtliche Änderungen ergeben sich nicht.

Sie erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Vorbemerkung

1. Vertretung

Die Erschienene Ziff. 1 erklärt, sie handle nachfolgend als Bevollmächtigte der

Gemeinde Eutingen i.G. (nachfolgend „Gemeinde“ genannt),

aufgrund Vollmacht vom xxx, die in Urschrift vorliegt und in begl. Abschrift beigelegt wird.

2. Grundbuchstand

Die Gemeinde ist Eigentümer des im Grundbuch von Eutingen im Gäu, Blatt XXXXX eingetragenen Grundstücks der Markung Eutingen,

Flst.XXXX XXXXX, Gebäude-und Freifläche
....qm

Das Grundstück ist bzw. wird wie folgt belastet:

Abt. II: 0

Abt. III: 0

3. Alle Beteiligten handeln im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

4. Die Gemeinde handelt in Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit im Sinne § 14 BGB, die Erschienenen Ziffern 2 und 3 nicht. Im Hinblick auf § 17 II a BeurkG erklären alle Beteiligten den Entwurf dieser Urkunde vor über 14 Tagen vom Notar erhalten zu haben.

Sodann erklären die Erschienenen den folgenden

K a u f v e r t r a g

§ 1 Parteien, Gegenstand

1. Die Gemeinde, nachstehend "Verkäufer" genannt, verkauft das in der Vorbemerkung bezeichneten Grundstück, nachstehend "Vertragsgegenstand" genannt, an die Erschienenen Ziffer 2 und 3 – je zur Hälfte –, nachstehend "Käufer" genannt.

2. Mitverkauft und mit im Kaufpreis enthalten sind alle evtl. vorhandenen Rechte und Bestandteile. Die Übereignung erfolgt aufschiebend bedingt durch die Auflassung.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt 285 € pro qm, somit also €.--,

2. Einmaliger Beitrag für den Anschluss an das Nahwärmenetz der Bioenergie Rohrdorf GmbH & Co. KG von 4.760 €.

2. Der Gesamtkaufpreis von xxxx € ist innerhalb von 1 Monat ab heute zur Zahlung auf das Konto des Verkäufers bei der Kreissparkasse Freudenstadt BIC: SOLADES1FDS, IBAN: DE10642510600000504283 fällig.

Den Beteiligten wurde erläutert, dass eine Überwachung des Vorliegens dieser Fälligkeitsvoraussetzungen durch den Notar nicht stattfindet.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers an.

Der Käufer ist berechtigt, die geleistete Kautions von 1.000 € mit dem Kaufpreis zu verrechnen, somit sind noch € zu zahlen.

3. Für den Fall des Verzuges vereinbaren wir einen Verzugszinssatz als in Geld zu entrichtenden Verzugschaden, täglich fällig. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Leistet der Käufer seine Zahlung nicht fälligkeitsgemäß, so kommt der Käufer ohne Weiteres in Verzug. Die Geltendmachung weiterer Verzugsfolgen ist nicht ausgeschlossen.

4. Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen.

5. Sicherheitsleistung oder Zwangsvollstreckungsunterwerfung werden nach Belehrung nicht gewünscht.

6. Im Gesamtpreis enthalten sind nur die im Vertrag aufgeführten Leistungen. Nicht enthalten sind insbesondere alle übrigen öffentlichen und privaten Hausanschlusskosten und Baukostenzuschüsse sowie evtl. später notwendiger Änderungen der Wasser- und Abwasserhausanschlussleitung. Nicht enthalten sind auch etwaige Anschlusskosten für Telekommunikation, Strom, Gas oder Kabelfernsehen, welche gegebenenfalls mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen sind.

7. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

§ 2a Kaufpreisfinanzierung

Soweit die Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag sowie die geplante Errichtung des Gebäudes mit Fremdmitteln finanziert werden, verpflichtet sich der Verkäufer zur treuhänderischen Abwicklung der Zahlungen wie folgt:

Über die zu „treuen Händen“ an den Verkäufer überwiesenen Beträge wird der Verkäufer erst dann verfügen, wenn zur Absicherung der vorgenannten Finanzierung die Eintragung von Grundpfandrechten zugunsten der Geldgeber erfolgt ist, spätestens jedoch mit Eigentumsumschreibung.

Er verpflichtet sich weiterhin entweder durch Anerkennung der Wirksamkeit oder durch Rangrücktritt die Wirksamkeit der Finanzierungsgrundpfandrechte gegenüber der in dieser Urkunde beantragten Vormerkung herzustellen.

Der Beurkundende wird ermächtigt durch einen entsprechenden Antragseingang die Herstellung des vorstehend dargestellten Rangverhältnisses im Grundbuch herbeizuführen.

Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass die Auflassung des Vertragsgegenstandes im Falle der Kaufpreisfinanzierung erst nach Bestellung der vorgenannten Grundpfandrechte erfolgen soll.

§ 3 Erschließung

Der Vertragsgegenstand ist vollständig ersterschlossen.

Der Erschließungsbeitrag ist noch nicht entstanden. Für diesen Beitrag wird hiermit auf der Grundlage von § 19 der Erschließungsbeitragssatzung vom 22.05.2025 die **Ablösung**

vereinbart. Der erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehende Erschließungsbeitrag gilt mit der Bezahlung des Kaufpreises als abgelöst und abgegolten.

Die Ablösesumme beträgt xxxx €. Diese Ablösesumme setzt sich aus den folgenden Ablösungsbeträgen zusammen:

1. Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage „Schlößleweg“ gemäß dem Bebauungsplan „Schlößleweg“ nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu in Höhe von ### €
 $\text{### m}^2 \times \text{Faktor ### (gerundet)} \times \text{### € pro m}^2 = \text{### €}$

Die Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind fertiggestellt. Die entstandenen Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge sind im Kaufpreis enthalten und werden intern verrechnet. Die Beträge berechnen sich wie folgt:

2. Klärbeitrag nach der Abwassersatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu in Höhe von €
 $\text{### m}^2 \times \text{Faktor ### (gerundet)} \times \text{### € pro m}^2 = \text{### €}$
3. Kanalbeitrag nach der Abwassersatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu in Höhe von €
 $\text{### m}^2 \times \text{Faktor ### (gerundet)} \times \text{### € pro m}^2 = \text{### €}$
4. Wasserversorgungsbeitrag nach der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu in Höhe von €
 $\text{### m}^2 \times \text{### (gerundet)} \times \text{### € pro m}^2 = \text{€}$
 zzgl. hieraus 7% Mehrwertsteuer €
5. Kostenersatz für die Herstellung des Hausanschlusses nach der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu in Höhe von 2.336,45 €
 zzgl. hieraus 7 % Mehrwertsteuer 163,55 €
6. Kostenersatz für die Herstellung des Grundstücksanschlusses nach der Abwassersatzung der Gemeinde Eutingen im Gäu in Höhe von 2.500,00 €

Es ergibt sich folgender Kaufpreis:

Grund und Boden	€
Beiträge (Erschließungs- und Anschlussbeiträge) Ziffer 1-6	€
Kaufpreis	€

Unberührt bleibt die Erhebung weiterer Beiträge (Nachveranlagung) gem. § 35 der Wasserversorgungssatzung bzw. § 32 der Abwassersatzung und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Erschließungsanlagen, die in der vorstehenden Aufstellung **nicht** enthalten sind

7. Im Übrigen hat solche Beiträge und Kosten der Käufer zu entrichten; dies gilt insbesondere für alle übrigen öffentlichen und privaten Hausanschlusskosten und Baukostenzuschüsse, hierbei insbesondere evtl. später notwendiger Änderungen der Wasser- und Abwasserhausanschlussleitung. Weiter gilt dies auch für etwaige Anschlusskosten für Telekommunikation, Strom, Gas oder Kabelfernsehen, welche gegebenenfalls mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen sind.

§ 4 Rechte und Ansprüche des Käufers bei Mängeln

1. Rechtsmängel

Die Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Rechtsmängeln richten sich nach dem Gesetz, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

a) Miet- und Pachtverhältnisse sowie andere Nutzungsrechte Dritter bestehen nicht.

b) Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von Lasten, Beschränkungen oder sonstigen Rechten Dritter, die außerhalb des Grundbuches entstehen oder fortbestehen, ausgenommen rückständige öffentliche Abgaben.

2. Sachmängel

a) Die Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln werden ab Besitzübergabe ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz, Arglist und eine etwa übernommene Garantie.

aa) Der Verkäufer überträgt den Vertragsgegenstand in seinem aktuellen Zustand. Der Käuferseite ist dieser Zustand des Vertragsgegenstandes bekannt. Er hat sie besichtigt. Der Verkäufer erklärt nach Hinweis auf seine Pflichten, ihm seien versteckte Mängel oder Altlasten nicht bekannt.

bb) Abweichend bzw. ergänzend zu den vorstehenden Vereinbarungen gilt:
Der Vertragsgegenstand liegt im räumlichen Geltungsbereich eines bestandskräftigen Bebauungsplanes. Dem Käufer ist dieser Bebauungsplan bekannt; damit kennt er auch die Möglichkeit der baulichen Nutzung des Vertragsgegenstandes in diesem Sinne.

c) Eine Garantie wird von der Verkäuferseite nicht übernommen, es sei denn es ist in dieser Urkunde eine solche ausdrücklich vereinbart.

d) Die Beteiligten wurden vom beurkundenden Notar darüber belehrt, dass die Beschaffenheit der Vertragsgegenstände der Bestimmung von Sachmängeln dient, was sich auf die Rechte der Käuferseite auswirken kann. Dem Käufer ist bekannt, dass aufgrund dieser Regelung bei auftretenden Mängeln im Regelfall keinerlei Ansprüche gegen den Verkäufer hat.

e) Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Körpers, Lebens oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 5 Übergabe, Steuerübergang

1. Die Besitzübergabe erfolgt nach Bezahlung des Kaufpreises und Fertigstellung der Erschließungsanlage. Der Termin der Fertigstellung wird von der Gemeinde mitgeteilt.

2. Von der Besitzübergabe an gehen Nutzen, Lasten und Gefahr (insbesondere die Verkehrssicherungspflichten) auf den Käufer über. Stichtag für den Steuerübergang und den Übergang sonstiger öffentlicher Abgaben ist der 01.01.2026.

§ 6 Kosten, Grunderwerbsteuer

1. Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges trägt der Käufer.
2. Eine entstehende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Für die im Kaufpreis enthaltenen Erschließungskosten und Anliegerbeiträge wird – soweit möglich – Befreiung beantragt.
3. Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.

§ 7 Genehmigungen, Bescheinigungen, Vorkaufsrechte, Vollmacht

1. Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist keine Genehmigung erforderlich.
2. Zum Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch ist erforderlich:
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes gemäß § 22 GrEStG.
3. Die Vertragsparteien beantragen bei den zuständigen Stellen die vorstehende Unbedenklichkeitsbescheinigung.
4. Über gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere nach dem Baugesetzbuch wurde belehrt. Die Beteiligten erklären, dass der Vertragsgegenstand nicht an einem Gewässer liegt.

§ 8 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Selbstnutzungspflicht

1. Der Käufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand mit einem Wohnhaus zu bebauen. Dabei verpflichtet er sich, innerhalb von zwei Jahren ab Kauf des Grundstücks unter Beachtung der örtlichen Bebauungsvorschriften die für das Wohnhaus erforderliche Bodenplatte fertigzustellen und das Wohnhaus innerhalb von vier Jahren ab Kauf des Grundstücks bezugsfertig zu erstellen.

Die auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude sind mindestens 5 Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses, vom Käufer mit Hauptwohnsitz, mindestens in der Hauptwohnung zu bewohnen.

2. Der Käufer verpflichtet sich außerdem, den Vertragsgegenstand - unabhängig davon ob bebaut oder nicht - innerhalb von 5 Jahren ab heute nicht ohne Zustimmung des Verkäufers an Dritte zu veräußern, wobei unter Veräußerung jede rechtsgeschäftlich begründete Verpflichtung zur Eigentumsübertragung zu verstehen ist. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer im Falle der Weiterveräußerung unverzüglich durch Übersendung einer Vertragsabschrift in Kenntnis zu setzen.

3. Der Verkäufer hat das Recht zum **Wiederkauf** des Vertragsgegenstands, wenn:

- a) der Käufer seine oben eingegangene Bauverpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt, oder
- b) der Käufer den Vertragsgegenstand entgegen der oben eingegangenen Verpflichtung ohne Zustimmung des Verkäufers innerhalb von 5 Jahren veräußert, oder
- c) der Käufer gegen die oben genannte Selbstnutzungspflicht verstößt, in dem er auf Dauer der 5-Jahres-Frist das errichtete Wohngebäude nicht mindestens in der Hauptwohnung selbst bewohnt und nicht seinen Hauptwohnsitz dort begründet.

Zur Ausübung des Wiederkaufsrechts genügt das Vorliegen nur einer der vorgenannten Voraussetzungen. Als Veräußerung gilt bereits der Abschluss eines diesbezüglichen notariellen Vertrags.

4. a) Das Wiederkaufsrecht kann binnen einer Frist von einem Jahr seit Kenntnis der Gemeinde vom Eintritt des zum Wiederkauf berechtigenden Ereignisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer ausgeübt werden. Bei mehreren Käufern genügt die Erklärung gegenüber einem Käufer. Bei mehreren Käufern kann das Wiederkaufsrecht gegenüber allen durchgesetzt werden, wenn eine der Voraussetzungen auch nur in der Person eines Käufers begründet ist.

b) Der Wiederkaufspreis besteht aus der Summe folgender Beträge:
- des in diesem Vertrag vereinbarten Gesamtpreises gemäß § 2 ohne Verzinsung

- des Werts der im Zeitpunkt des Wiederkaufs vorhandenen baulichen Anlagen, Befestigungen und Einfriedungen und der vom Käufer auf den Vertragsgegenstand gemachten Verwendungen, insbesondere solche die nachweislich und ausschließlich auf die geplanten Gebäude aufgewendet wurden, soweit sie den Wert des Vertragsgegenstands zum Zeitpunkt des Wiederkaufs objektiv erhöht haben. Dies gilt auch für das vom Käufer herauszugebende Zubehör des Grundstücks. § 459 Satz 2 BGB bleibt unberührt. Etwaige Wertminderungen des Grundstücks, die durch Veränderungen am Grundstück durch Einwirkung oder auf Veranlassung des Käufers bzw. dessen Beauftragten entstanden sind, gehen zu Lasten des Käufers und sind entsprechend den hier geregelten Richtlinien durch Abzug vom Wiederkaufspreis zu ersetzen.

Können sich der Käufer und der Verkäufer über den gegebenenfalls zu ersetzenden objektiven Mehrwert nicht einigen, so entscheidet darüber für alle Vertragsbeteiligten verbindlich der vom Geschäftsführer der IHK Nordschwarzwald bestimmte öffentlich-vereidigte Sachverständige entsprechend § 317 BGB. Die Erhöhung bzw. Steigerung des Bodenwerts bleibt jedoch unberücksichtigt. Die in diesem Zusammenhang etwa entstehenden Gutachterkosten trägt der heutige Käufer.

c) Die mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbsteuer und dergleichen) und die für die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen aufgelaufenen Aufwendungen jeder Art, insbesondere Planungs- und Geldbeschaffungskosten werden jedoch nicht ersetzt und sind ausdrücklich nicht Teil des Wiederkaufspreises.

Das Grundstück ist - ausgenommen evtl. heute schon bestehender oder mit Zustimmung des Veräußerers bestellter Belastungen - lastenfrei auf den Verkäufer zurück zu übertragen.

d) Der Wiederkaufspreis ist binnen eines Monats nach Zugang der Ausübungserklärung Zug um Zug gegen:

- Vorlage aller zur Löschung der im Auftrag des Käufers gebuchten Rechte nach Abt. II und III des Grundbuchs (siehe vorstehende Regelung zur Lösungsverpflichtung) notwendigen, den Erfordernissen der Grundbuchordnung entsprechenden Urkunden,- gegen Erklärung der Rückauflassung auf den Verkäufer oder dem von diesem benannten Dritten zur Zahlung fällig.

e) Eine Verzinsung der Beträge erfolgt nicht. Der heutige Käufer trägt sämtliche Kosten, die durch den Wiederkauf entstehen, einschließlich der etwaigen Grunderwerbsteuer.

5. Sofern vorstehend keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten für das Wiederkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 456 ff. BGB.

6. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bewilligt

der Käufer unwiderruflich die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch zu Lasten des Vertragsgegenstands. Die Vormerkung hat grundsätzlich erste Rangstelle zu erhalten. Der Antrag auf Eintragung wird anlässlich der Auflassung durch die Gemeinde gestellt. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer umgehend schriftliche Mitteilung zu machen, wenn er seine vorgenannte Verpflichtung nicht einhalten kann.

Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, mit der Vormerkung hinter die nachweislich zur Sicherung der Kaufpreis- bzw. Baufinanzierungsmittel erforderlichen Grundpfandrechte zurückzutreten, ebenso hinter erforderliche Versorgungsdienstbarkeiten. Etwaige Kosten der Eintragung der Vormerkung und evtl. notwendige Rangänderungen trägt der Verkäufer, welcher eine entsprechende Rangänderung im Rahmen der etwaigen Rangrücktrittserklärung auch beantragen wird.

7. Die Gemeinde behält sich vor, die durch die Bearbeitung des Wiederkaufs entstandenen Kosten dem heutigen Käufer in Rechnung zu stellen.

§ 9 Sonstiges

1. Der Käufer stimmt der Duldung evtl. Straßenbeleuchtungseinrichtungen mit Zubehör gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie Kabelverteilerschränke und Verkehrsschilder zu.
2. Der Käufer hat die im Bebauungsplan vorgesehene Pflanzung von Hochstämmen in den öffentlichen Grünflächen zu dulden, auch soweit die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts nicht eingehalten sind.
3. Der Randstein-Hinterbeton einschließlich evtl. Beleuchtungskabel auf dem Vertragsgegenstand ist vom Käufer zu dulden und darf von ihm nicht überbaut werden.“

§ 10 Auflassung, Auflassungsvormerkung

1. Die Auflassung erfolgt sofort nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises und Vorlage eines entsprechenden Zahlungsnachweises. Der Käufer stimmt bereits heute der Auflassung zu. Auf das Barzahlungsverbot ist hingewiesen.
2. Auflassungsvormerkung: Zur Sicherung des Anspruchs der Käufer auf Eigentumsübertragung gem. § 1 wird hiermit die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zu Gunsten der Käufer bewilligt. Antragstellung erfolgt vorerst nicht.

§ 11 Grundbucheinsicht

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch und die Antragsliste, die keine Einträge enthält, heute nochmals abrufen lassen. Ausdrucke des Abrufs liegen im Termin vor. Die Beteiligten begnügen sich damit.

Der Notar hat die Grundakten nicht eingesehen, womit die Beteiligten einverstanden sind.

§ 12 Vollmacht

1. Den Beteiligten wurde erläutert, dass nachstehende Vollmacht nicht unbedingt erforderlich ist. Zur Erleichterung der Abwicklung wünschen die Beteiligten diese Vollmacht.

2. Die Beteiligten erteilen Einzelvollmacht an

- a. xxx,
- b. yyy,
- c. zzz,
- d. www,

jeweils Notarangestellte in Horb a.N.,

für sie alle Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte (insbesondere Erklärung der Auflassung), sowie Verfahrenserklärungen beliebigen Inhalts, betreffend den Vertragsgegenstand und diesen belastende Rechte oder diesen betreffende Rechtsverhältnisse vorzunehmen.

3. Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängig, übertragbar und erlischt nicht mit dem Tod eines Vollmachtgebers.

4. Die Vollmacht erlischt 4 Wochen nach der Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch. Von dieser Vollmacht kann nur in vom beurkundenden Notar oder seinem Vertreter oder Nachfolger entworfenen, insbesondere dort bzw. von ihm beurkundeten oder mit einer Unterschriftsbeglaubigung versehenen Urkunden Gebrauch gemacht werden.

5. Ein Auftrag für die Notariatsangestellten ist mit dieser Vollmacht nicht verbunden.

§ 13 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts nicht berührt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, in diesem Falle die unwirksame Bestimmung durch eine solche wirksame zu ersetzen, die dem gewollten rechtlichen und wirtschaftlichen Erfolg am nächsten kommt. Bis zur Nachbesserung gilt das Gesetz.

§ 14 Belehrungen

Der beurkundende Notar hat die Vertragsparteien gem. §§ 17 ff. BeurkG belehrt, insbesondere darüber, dass

- 1. er die steuerliche Beurteilung und die steuerlichen Auswirkungen nicht zu prüfen hat; er wird insoweit von der Haftung freigestellt,
- 2. das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch übergeht und welche Voraussetzungen und Unterlagen zum Vollzug im Grundbuch erforderlich sind,
- 3. Rechte ohne Eintrag im Grundbuch (z.B. Baulasten, öffentliche Lasten u.a.) vorhanden sein könnten,
- 4. sämtliche Nebenabreden beurkundet sein müssen und welche Rechtsfolgen sich aus dem Verstoß hiergegen ergeben.

§ 15 Abschriften, Ausfertigungen

Wir bitten von dieser Urkunde zu erteilen

- a) Scanabschrift an Grundbuchamt 1,
- b) Abschrift an:
 - Vertragsparteien 2,
 - finanzierende Bank des Käufers 1,
 - Gemeinde zur Kaufpreissammlung 1,
 - Finanzamt Freudenstadt -Grunderwerbsteuerstelle- 1.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Notar

Allgemeine Hinweise

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, bitte ich Sie folgendes zu beachten:

1. Bringen Sie zum Termin unbedingt einen **Ausweis** (Bundespersonalausweis oder Reisepass) mit.
2. Lesen Sie den Entwurf bitte sorgfältig durch. Bei redaktionellen Fehlern bitte ich Sie, rechtzeitig den Mangel hierher mitzuteilen. Im Übrigen handelt es sich um einen Musterkaufvertrag, der inhaltlich nicht geändert werden kann.
Im Zweifelsfalle besprechen Sie diesen Entwurf vorsichtshalber mit Ihrem Steuerberater, Ihrer Bank und ggf. Ihrem Rechtsanwalt.
3. Sollten Sie den Termin nicht wahrnehmen können, sagen Sie den Termin rechtzeitig ab oder, falls ein Vertreter für Sie handelt, geben Sie dessen Personalien hierher bekannt.
4. Verheiratete Beteiligte, die durch notariell beurkundeten Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart haben, erscheinen bitte mit ihrem Ehepartner.
5. Dieser Entwurf ist als Diskussionsgrundlage aufgrund der von den Beteiligten gemachten Angaben erstellt; er stellt nicht die unumstößliche Meinung einer Partei dar.
6. Bitte leiten Sie als Käufer vor dem Beurkundungstermin den Grundschuldbestellungsvordruck Ihrer Bank dem Notariat zu.

Bei Rückfragen bitte wenden an:

Notar Markus Ettwein – Rauher Grund 13/1, 72160 Horb a.N.
Telefon: 07451/5209750 und Telefax: 07451/5209799
info@notar-ettwein.de