

U.R.Nr.

Kaufvertrag

(jt) sr

Beurkundet am

durch Notar

Jochen S t e l z e r

in der Notarkanzlei, Neu-Ulm, Augsburger Straße 10,
in Anwesenheit von:

1. Herrn Andreas Koptisch, Bürgermeister,
persönlich bekannt,

h a n d e l n d

für die Gemeinde Altheim (Alb)
(Postanschrift: 89174 Altheim (Alb), Schmiedgasse 15),
als deren gesetzlicher Vertreter,

2. [Daten des/der Käufer/s
Vorname, Name, Beruf
Geburtsdatum, Adresse,
Familienstand,
Steueridentifikationsnummer???:».
[ausgewiesen durch Personalausweis/Reisepass.???:»

Hinweis für den Käufer/die Käufer:

Bitte teilen Sie dem Notariat vor Beurkundung des Vertrages Ihre Steuer-ID am einfachsten per E-Mail zur Weiterleitung an das Finanzamt mit, da sonst die Beurkundung abgelehnt werden kann. Ferner können bei Nichtvorliegen der Steuer-ID steuerliche Nachteile entstehen.

[Käufer ist/sind???:» damit einverstanden, dass eine Kopie [seines/ihrer???:» amtlichen Personalpapiere für die Nebenakten des Notars gefertigt wird und die Steueridentifikationsnummern dauerhaft elektronisch gespeichert werden.

[Käufer???:» [bestätigt/bestätigen???:» vor mehr als zwei Wochen einen Entwurf des Kaufvertrages vom beurkundeten erhalten zu haben.

Die Beteiligten erklären, für eigene Rechnung im Sinne des Geldwäschegesetzes zu handeln.

Auf Ersuchen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht den abgegebenen Erklärungen entsprechend, was folgt:

§ 1

Grundbesitz und Grundbuchstand

Die Gemeinde Altheim (Alb) ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes der Gemarkung [???:»:

Fl.Nr. [???:» [???:» zu qm.

Dieser Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von

Blatt .

Er ist nach den vorliegenden Grundbuchunterlagen derzeit unbelastet.

Das Grundstück Fl.Nr. [???:» liegt im Baugebiet „Bürzel“.

§ 2

Verkauf

Die Gemeinde Altheim (Alb)
- im folgenden als "Verkäufer" bezeichnet -
verkauft

a n

[Käufer???:»

- im folgenden als "Käufer" bezeichnet -

[zum Miteigentum zu gleichen Teilen

???:»

den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz.

Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen, dem Zubehör sowie allen Rechten und Pflichten.

Ein Lageplan ist zur Information beigelegt.

§ 3

Auflassung (ohne Eintragungsbewilligung)

Die Beteiligten sind über den Übergang des Eigentums am Grundbesitz vom Verkäufer auf [den Käufer/die Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis???:» einig. Der Verkäufer stellt klar, dass diese Einigung die Eintragungsbewilligung nicht enthält, sodass aufgrund der Auflassung alleine das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.

Der Verkäufer ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn ihm der Verkäufer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt oder der Käufer die Kaufpreiszahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar sofort nach Zahlung des Kaufpreises die Bestätigung zu übersenden.

Der Käufer beantragt bereits heute, den Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

§ 4

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt 225,00 € je Quadratmeter, somit bei einem Flächenausmaß von [???:» qm insgesamt [???:» €

- [???:» Euro -.

Der Kaufpreis von 225,00 € je Quadratmeter setzt sich wie folgt zusammen:

- | | | |
|----|---|--------------|
| a) | der Preis für Grund und Boden mit | 47,20 €/qm, |
| | - eingeschlossen darin die Kosten der erstmaligen Vermessung und Vermarkung, nicht einer etwaigen späteren Gebäudeeinmessung -, | |
| b) | der Abwasserbeitrag für den öffentlichen Kanal (Kanalbeitrag) mit | |
| | zus. 3,98 € x Nutzungsfaktor 1,25 | 4,98 €/qm, |
| c) | der Abwasserbeitrag für den mechanischen und biologischen Teil der Kläranlage (Klärbeitrag) mit | |
| | zus. 1,53 € x Nutzungsfaktor 1,25 | 1,91 €/qm, |
| d) | der Wasserversorgungsbeitrag mit | |
| | zus. 3,17 € x Nutzungsfaktor 1,25 | 3,96 €/qm, |
| e) | der Erschließungsbeitrag mit | |
| | 80,91 € x Nutzungsfaktor 1,25 | 101,14 €/qm, |

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 7 % aus dem Wasserversorgungsbeitrag (Nutzfläche von [???:» qm x 3,17 € x 1,25 x 7 % = [???:» €)

Der Erschließungsbeitrag in lit. e) wird von den Vertragsparteien mit vollständiger Zahlung als Ablösung vereinbart, so dass mit Bezahlung die Betragsschuld als erledigt gilt und Nachforderungen durch den Verkäufer gegenüber dem Käufer nicht geltend gemacht werden können, ebenso vom Käufer auch keine Erstattungsansprüche gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden können.

Zusätzlich zum Kaufpreis und somit vom Käufer noch gesondert an die Gemeinde Altheim (Alb) zu entrichten sind die Kosten für die Herstellung der Hausanschlussleitungen der Kanal- und Wasserleitung vom Hauptstrang in das Vertragsgrundstück mit der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 7 % aus dem Wasserleitungshausanschluss.

Der Käufer erklärt sich damit einverstanden, dass der Verkäufer für ihn diese Bauleistungen erbringt bzw. durch beauftragte Dritte erbringen lässt.

Die Höhe dieser Kostenbeträge steht heute noch nicht endgültig fest. Die Kosten betragen nach einer vorläufigen Schätzung rund 9.450,43 € je Bau-

platzgrundstück, der endgültige Kostenbetrag wird nach Vorliegen der Baukosten ermittelt und abgerechnet.

Der Käufer verpflichtet sich hiermit den Betrag von 9.000,00 € als Vorausleistung zusammen mit dem Kaufpreis an die Gemeinde Altheim (Alb) zu bezahlen.

Die Gemeinde Altheim (Alb) verpflichtet sich, dem Käufer zu gegebener Zeit eine Abrechnung auf diese Vorausleistungen zu übersenden. Mit der Übersendung der Abrechnung sind eventuelle Nachzahlungen wie auch Rückerstattungen zahlungsfällig. Verzinsungen erfolgen in keinem Fall.

Im Kaufpreis sind ausdrücklich auch nicht enthalten die Kosten der Herstellung der Anschlüsse an die Gas- und Stromversorgung, wie auch Post- und Telekom und insbesondere der Informationsverarbeitung; diese treffen ausschließlich den Käufer selbst.

Der vom Käufer zu entrichtende Gesamtkaufpreis beträgt damit insgesamt

[???:» €

- [???:» Euro -.

Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab heute zu zahlen und bis dahin nicht zu verzinsen.

Mit dem Fälligkeitszeitpunkt kommt der Käufer ohne weitere Voraussetzungen und Mahnung sofort in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt ist der Kaufpreis mit einem Verzugszins von 5 %-Punkten jährlich über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden ohne weitere Nachweise. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

§ 5

Besitz- und Gefahrübergang

Besitz, Nutzen und alle öffentlichen Lasten und Abgaben des Vertragsobjektes sowie die Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht gehen mit Wirkung vom Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung an auf den Käufer über.

Die Grundsteuerlast geht ab dem nächsten Vierteljahresersten, also dem [???:» auf den Käufer über.

§ 6

Sach- und Rechtsmängel

Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum zu verschaffen, frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, von Besitzrechten Dritter und von Rückständen an Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

Im Übrigen ist das Vertragsobjekt im heutigen Zustand verkauft. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Mängeln des Vertragsobjekts, insbesondere wegen des Bauzustands, der Bodenbeschaffenheit und Flächengröße, werden ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel oder Altlasten bekannt sind.

Von diesem Ausschluss von Ansprüchen und Rechten des Käufers wegen Mängeln ausgenommen ist eine Haftung

- a) für arglistiges oder vorsätzliches Verhalten,
- b) für grobfahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

§ 7

Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung; Veräußerungsverbot und Wiederkaufsrecht

1. Der Käufer verpflichtet sich der Gemeinde Altheim (Alb) gegenüber,

- a) auf dem Vertragsobjekt innerhalb von drei Jahren gerechnet vom heutigen Tage an ein Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens im Rohbau zu erstellen,
 - b) das Vertragsobjekt ohne Zustimmung der Gemeinde Altheim (Alb) vor Erfüllung der Bauverpflichtung nicht ganz oder teilweise an einen Dritten zu veräußern oder hieran für einen Dritten ein Erbbaurecht zu bestellen.
2. Für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung gemäß vorstehend Ziffer 1 lit. a) dieser Urkunde räumt der Käufer der Gemeinde Altheim (Alb) am Kaufobjekt das

W i e d e r k a u f s r e c h t

im Sinne der §§ 456 ff. BGB zum heute vereinbarten Kaufpreis ein. Das gleiche gilt, wenn der Käufer das Vertragsobjekt vorab in unbauten Zustand weiter veräußert oder ein Erbbaurecht bestellt (vorstehend Ziffer 1 lit b.).

Das Wiederkaufsrecht kann auch ausgeübt werden bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Für das Wiederkaufsrecht gelten die Bestimmungen der §§ 456 ff. BGB.

Wiederkaufspreis ist der heute vereinbarte Kaufpreis. Eine Verzinsung des Wiederkaufspreises erfolgt nicht.

Daneben sind die bezahlten öffentlich-rechtlichen Beiträge gegen Nachweis zu ersetzen, ferner die nachgewiesenen Aufwendungen des Käufers für die Einlegung von Hausanschlüssen, ggf. mit Schacht für Kanal, Wasser, Strom und Telekom in das Vertragsgrundstück. Weitere Kosten, Zinsverlust, Kaufkraftschwund, Architektenhonorare, Steuern, Planungskosten sowie weitere Aufwendungen etc. sind nicht zu ersetzen und nicht zu berücksichtigen.

Alle im Zusammenhang mit dem Wiederkauf anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des bedingten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsobjekt bewilligt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde am Vertragsobjekt. Die Eintragung der Vormerkung soll derzeit nicht erfolgen, ist jedoch auf einseitigen Antrag der Gemeinde jederzeit möglich.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehen dem heutigen Verkäufer Verwaltungskostenaufwendungen in Höhe von 2.500,00 €, die vom heutigen Käufer zu tragen sind.

§ 8 Hinweise

Die Vertragsbeteiligten wurden außerdem hingewiesen

- a) auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs des Vertragsobjekts,
- b) darauf, dass in diesem Vertrag alle Vereinbarungen enthalten sein müssen.

§ 9 Kosten und Steuern

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung zusammenhängenden Kosten und die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen.

Die Kosten der Gebäudeeinmessung sowie die Kosten der Katasterfortführung sind vom Käufer zu übernehmen.

§ 10
Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

1. Ausfertigungen
 - a) der Verkäufer,
 - b) der Käufer,
 - c) das Grundbuchamt beim Amtsgericht Ulm (elektronisch),
2. Abschriften
 - a) der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen,
 - b) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - Ulm.

Vorgelesen, genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: