

Urkundenrolle Nr. UR R / 2021 ▪ (UZ R 214 / 2021)

Notare Reiner Hammel ♦ Anja Schmidt ♦ Dr. Christian Rupp
Münchner Straße 17 * 89073 Ulm * Tel. 0731/14048-0 * kanzlei@notare-hsr.de

Kaufvertrag Baugebiet Oberstadion

Beurkundet am

--.

Vor mir,

dem

Notar Dr. Christian Rupp mit dem Amtssitz in Ulm

sind heute in Ulm, Münchner Straße 17, anwesend:

Herr Kevin Wiest,
Bürgermeister,
Kirchplatz 29, 89613 Oberstadion,

- persönlich bekannt -

gesetzlicher Vertreter der Gemeinde Oberstadion

Gemeinde Oberstadion,
Postanschrift: Kirchplatz 29, 89613 Oberstadion

als Käufer N.N.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Gemeinde Oberstadion

- nachstehend auch "der Veräußerer" oder „der Verkäufer“ genannt -

verkauft

an N.N.***** Bet. Personen mit Rolle(n) VT2 - und Num-Format 1 *****je zur Hälfte/zum Alleineigentum

- nachstehend auch "der Erwerber" oder „der Käufer“ genannt -

folgendes Grundeigentum (nachstehend auch „der Vertragsgegenstand“ genannt):

Grundbuch von Oberstadion, Blatt ### BV Nr. ### eingetragene Grundstück / Bauplatz der Gemarkung Oberstadion

Flst. ### *Beschrieb*,
Gebäude- und Freifläche mit ### m²

Der Vertragsgegenstand ist nach dem Grundbuch ### nicht belastet.

Mitübertragen sind auch die mit dem Grundeigentum verbundenen Rechte, Pflichten und Bestandteile.

§ 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand (bei ### € / m²)

€ ###
(Euro ###)

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen ab heute zur Zahlung fällig und auf das Konto der Gemeindekasse Oberstadion bei der ###

IBAN DE

zu entrichten.

Kommt der Erwerber mit der Kaufpreiszahlung in Verzug, so ist der geschuldete Betrag mit 5 v.H. jährlich zu verzinsen.

Im Kaufpreis sind folgende Ablösungsbeträge enthalten:

1. für die künftig entstehenden Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlagen nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Oberstadion in Höhe von

€ pro m² x Faktor ### x ### m² = **€ ###**

2. für die bereits entstandenen Klärbeiträge nach der Abwassersatzung der Gemeinde Oberstadion in Höhe von

€ pro m² x Faktor ### x ### m² = **€ ###**

3. für die bereits entstandenen Kanalbeiträge nach der Abwassersatzung der Gemeinde Oberstadion in Höhe von

€ pro m² x Faktor ### x ### m² = **€ ###**

4. für die bereits entstandenen Wasserversorgungsbeiträge nach der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Oberstadion in Höhe von

€ pro m² x Faktor ### x ### m² = **€ ###**

zzgl. hieraus 7% Umsatzsteuer

Mit dem Kaufpreis ist der gesamte Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen abgelöst sowie der erstmalig anfallende Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeitrag im Sinne der derzeitigen Satzungsbestimmungen abgegolten. Dies gilt im Rahmen der erstmaligen Erschließung bzw. Herstellung für die künftig entstehenden sowie die in der Vergangenheit bereits entstandenen Beträge.

Dem Käufer ist bekannt, dass in den oben genannten Beträgen, die Kosten der von der Gemeinde für die Wasserversorgung erstellten oder noch zu erstellenden Hausanschlüsse nicht enthalten sind und dass die Gemeinde hierfür entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung Ersatz verlangen wird. Die Kosten eines Abwasseranschlusses bis hinter die Straßengrenze sind jedoch im Kaufpreis enthalten.

####Dem Käufer ist bekannt, dass aufgrund der Tiefenlage der Kanalisation, die Hauskontrollschächte einzelner Grundstücke hinter der Baugrenze auf dem Privatgrundstück liegen, so dass die Tiefbauarbeiten für den Anschluss der einzelnen Hausanschlussleitungen möglich sind ohne die bereits hergestellten Wege und Straßen zu beschädigen. Ein Leitungsplan wurde dem Käufer übergeben.

§ 3 Weitere Verpflichtungen

Der Käufer übernimmt folgende Verpflichtungen:

1. Der Vertragsgegenstand wird von der Gemeinde Oberstadion an den Käufer zu dem Zweck verkauft, dass dieser darauf ein **Einzelhaus** unter Einhaltung der nachstehend aufgeführten Fristen erstellt. Der Käufer verpflichtet sich hierzu.

Der Käufer ist seiner Bauverpflichtung nachgekommen, wenn er

- a) innerhalb einer Frist von zwei Jahren, von heute an gerechnet, den Rohbau des Wohngebäudes erstellt und
- b) innerhalb einer Frist von vier Jahren, von heute an gerechnet, den Bau mit Bezugfertigstellung abgeschlossen hat.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Oberstadion weiter, nur Gebäude zu errichten, die mindestens dem Energiestandard eines Energie-Effizienzhauses 55 nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) entsprechen und nach dieser Norm zulässig sind.

2. Das Grundstück oder Teile desselben dürfen innerhalb eines Zeitraumes von **fünf Jahren von heute** an gerechnet weder in bebautem noch in unbebautem Zustand an Dritte durch Rechtsgeschäft veräußert werden. Dasselbe gilt für die Bestellung eines Erbbaurechts oder die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dessen Veräußerung.

Hiervon ausgenommen ist eine Veräußerung an Verwandte und Verschwägte in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie.

3. Wird auch nur eine der vorstehenden Verpflichtungen nicht erfüllt, ist die Gemeinde Oberstadion berechtigt,
- a) entweder das Grundstück zu denselben Bestimmungen, wie diese heute vereinbart wurden, zurück zu kaufen oder
 - b) die Zahlung eines pauschalierten Schadensersatzes in Höhe von 20 Prozent des heute vereinbarten Gesamtkaufpreises zu verlangen.

4. Zum vorstehenden Wiederkaufsrecht lit. a) wird vereinbart:

- a) Übt die Gemeinde Oberstadion ihr Wiederkaufsrecht aus und ist das Grundstück bereits ganz oder teilweise bebaut, so ist der Wiederkaufspreis der heutige Kaufpreis zuzüglich der Bauleistungen, die bei einer Weiterveräußerung durch die Gemeinde werterhöhend sind.

Die Gemeinde Oberstadion ist berechtigt, von dem zu bezahlenden Wiederkaufspreis eine eventuell durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehende Grunderwerbsteuer abzuziehen.

- b) Zur Sicherung dieses bedingten Anspruchs der Gemeinde Oberstadion auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand wird die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Gemeinde Oberstadion und zu Lasten des Vertragsgegenstandes bewilligt und **beantragt**.

- c) Zur vorstehend aufgeführten Schadenspauschale lit. b) wird vereinbart:

Die Schadenspauschale ist zahlbar innerhalb von vier Wochen von dem Zeitpunkt an, in dem die Gemeinde Oberstadion ihr Wahlrecht ausübt, wobei der Tag der Absendung der Erklärung durch die Gemeinde Oberstadion für die Fristberechnung maßgebend ist.

Im Verzugsfall sind vom Erwerber Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz für rückständige Beträge zu bezahlen.

Durch die Vereinbarung der Schadenspauschale wird jedoch der Nachweis durch den Erwerber nicht ausgeschlossen, dass der Gemeinde Oberstadion ein Schaden nicht entstanden oder der entstandene Schaden wesentlich geringer als die Schadenspauschale ist.

Die Ausübung des Wahlrechts durch die Gemeinde Oberstadion zwischen dem Wiederkaufsrecht und der Schadenspauschale hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Hat die Gemeinde Oberstadion von ihrem Wahlrecht einmal Gebrauch gemacht, so ist sie an diese Wahl gebunden. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Gemeinde Oberstadion die Zahlung der Schadenspauschale verlangt hat und der Erwerber mit der Zahlung mit mehr als einem Monat in Verzug gerät. In diesem Fall ist die Gemeinde Oberstadion berechtigt, ihr Wiederkaufsrecht geltend zu machen, wobei dann die Schadenspauschale entfällt.

5. Verpflichtung zur Eigennutzung des Vertragsgegenstandes

Der Erwerber verpflichtet sich, das auf dem Vertragsgegenstand zu errichtende Wohngebäude ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst zu nutzen und dort mindestens auf **5 Jahre ununterbrochen seine Hauptwohnung** zu begründen.

Sollte diese Verpflichtung nicht eingehalten werden, ist eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 20,00 € je qm an den Veräußerer zu entrichten.

Diese Nachzahlung ist im Falle einer Vermietung oder einer Überlassung in sonstiger Weise an Personen, die mit dem Erwerber nicht in gerader Linie oder bis zum dritten Grad verwandt oder verschwägert sind innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig.

Dies gilt auch im Falle des Wegzugs und der Aufgabe der Hauptwohnung.

Bei Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum entsteht die Nachzahlungspflicht im Verhältnis des Miteigentumsanteils zum Gesamtwert des Vertragsgegenstandes.

Berufs-, familien- und gesundheitsbedingte kurzzeitige Unterbrechungen der Eigennutzung des Vertragsgegenstandes von insgesamt weniger als zwei Jahren lösen diese Kaufpreisnachzahlung nicht aus. In diesem Falle verlängert sich die Frist von 5 Jahre um die Zeiten der Unterbrechung.

§ 4 Sach- und Rechtsmängel

1. Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen.

Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand besichtigt und er erwirbt ihn im gegenwärtigen Zustand.

2. Dem Erwerber wurden die Maße des Grundstücks und die Bestandsdaten der Kanalschlüsse in Form von Plänen übergeben.
3. 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.

§ 5 Besitzübergabe

1. Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Damit gehen Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die gesetzliche Haftung auf den Er-

werber über. Vor der Besitzübergabe ist der Erwerber nicht berechtigt, auf dem Vertragsgegenstand irgendwelche Bauarbeiten auszuführen.

2. Der Vertragsgegenstand ist nicht verpachtet.
3. Die Steuern und sonstigen regelmäßig wiederkehrenden Lasten des Vertragsgegenstandes trägt der Erwerber ab ###.

§ 6 Kosten und Steuern

1. Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für Genehmigungen und Bescheinigungen und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
2. Die Kosten für die Vermessung und erstmaligen Abmarkung des Vertragsgegenstands trägt der Veräußerer. Die Kosten für die Gebäudeaufnahme in das amtliche Liegenschaftskataster hat der Erwerber zu tragen.

§ 7 Auflassung, Auflassungsvormerkung

1. In Erfüllung dieses Vertrags sind wir darüber **einig**, dass das Eigentum an dem vorstehend bezeichneten Vertragsgegenstand auf den dort genannten Erwerber übergehen soll (Auflassung). Diese Einigung enthält noch keine Bewilligung zur Eigentumsumschreibung, sodass diese im Grundbuch noch nicht vollzogen werden kann. Der Notar wird allseits unwiderruflich bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und bei dem Grundbuchamt zu beantragen. Bis zur Abgabe der Bewilligung zur Eigentumsumschreibung können Ansprüche aus dieser Urkunde nur mit Zustimmung des Veräußerers abgetreten oder verpfändet werden.
2. Im Verhältnis der Vertragschließenden zueinander und ohne dass es des Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt bedarf, wird der Notar angewiesen, die Bewilligung zur Eigentumsumschreibung erst abzugeben, wenn die Kaufpreiszahlung vom Veräußerer bestätigt oder in sonstiger geeigneter Weise nachgewiesen ist und alle zur Eigentumsänderung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen, insbesondere die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Letztere wird dem Notar direkt vom Finanzamt nach erfolgter Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt.
3. Den Vertragschließenden ist bekannt, dass das Eigentum nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht.
4. Auf die Eintragung einer Eigentumsvormerkung wird seitens des Erwerbers verzichtet.

§ 8 Vollmacht

Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen den Notariatsangestellten

Frau Hofmann, Frau Hauff, Frau Hilsenbeck

- je einzeln berechtigt und befreit von § 181 BGB-, die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten.

Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozium, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt in beglaubigter oder beurkundeter Form Gebrauch gemacht werden.

Der Notar, dessen Vertreter, Sozium oder Nachfolger im Amt, sind zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt berechtigt. Außerdem bevollmächtigen alle Beteiligten den Notar, dessen Vertreter, Sozium oder Nachfolger im Amt, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind.

§ 9 Hinweise, Sonstiges

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere noch auf Folgendes hingewiesen:

1. Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und führen zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags. Deshalb müssen alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet werden.
2. Die Eigenverantwortlichkeit der Vertragschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragschließenden ist bekannt, dass der beurkundende Notar für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt. Es wurde ihm kein Auftrag zur Belehrung über die steuerlichen Auswirkungen erteilt.
3. Es ist für den Erwerber zweckmäßig, sich durch Einsichtnahme in die Bebauungspläne, das Baulastenbuch sowie die Satzungen über Erschließungs- und Anliegerbeiträge, zu informieren.
4. Dass eine Eintragung von Grundpfandrechten am Vertragsgegenstand erst mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber im Grundbuch erfolgen kann.

Der Vertragspartner der Gemeinde Oberstadion bestätigt, dass er Gelegenheit hatte sich mit dem Gegenstand der Beurkundung anhand des Vertragsentwurfs vorab ausreichend auseinander zu setzen. Der Vertragsentwurf lag ihm rechtzeitig vor (§ 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz).

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

