

Notarin Heike Stößer

Solitudestraße 20 ♦ 71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 89919-0 ♦ Fax: 07141 89919-9820



Kaufvertrag mit Auflassung

Beurkundet am

Vor **Rechtsassessorin Bianca Keck** als amtlich bestellte Vertreterin der Notarin **Heike Stößer** mit dem Amtssitz in Ludwigsburg erscheinen in der Geschäftsstelle Solitudestraße 20 in Ludwigsburg:

1. Herr **Robert Feil**, geb.
dienstansässig in 74369 Löchgau, Hauptstraße 49

- persönlich bekannt -

handelnd als Bürgermeister für die

Gemeinde Löchgau

Postanschrift: 74369 Löchgau, Hauptstr. 49

Die Gemeinde Löchgau wird in dieser Urkunde auch „Veräußerer“ genannt.

Die Frage nach der Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Der Erwerber bestätigt, dass er vor mehr als 2 Wochen von der Kanzlei der Notarin den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts erhalten hat. Es wird erklärt mit der Bitte um Beurkundung:

Kaufvertrag

§ 1 Vorbemerkung, Grundbuchstand

Als Eigentümer des Grundeigentums

Grundbuch von Löchgau Blatt

Gemarkung Löchgau

Flst. 6814

Mathilde-Planck-Straße

Gebäude- und Freifläche

449 m²

ist die Gemeinde Löchgau eingetragen.

Das Grundeigentum ist in Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet.

Der Grundbuchstand wurde am elektronisch erhoben, eine Grundbuchabschrift ausgedruckt und heute nochmals auf Änderungen überprüft.

§ 2 Verkauf

Die Gemeinde Löchgau

verkauft an

das in § 1 näher bezeichnete Grundeigentum - in dieser Urkunde auch „Vertragsgegenstand“ genannt -. Zubehör ist nicht vorhanden.

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Der gesamte Kaufpreis ist an den Veräußerer auf dessen Konto IBAN DE44 6045 0050 0006 0004 51 bei der Kreissparkasse Ludwigsburg zu bezahlen.

Kommt der Erwerber mit der Zahlung in Verzug ist der Kaufpreis mit 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

Der Erwerber unterwirft sich wegen seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Veräußerer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Veräußerer kann eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden, ohne dass die Tatsachen nachzuweisen sind, welche die Fälligkeit begründen.

§ 4 Fremdfinanzierung des Kaufpreises

Dem Erwerber ist bekannt, dass eine Belastung des Vertragsgegenstandes mit Grundpfandrechten zur Finanzierung des Grundstückskaufs oder des geplanten Bauvorhabens erst nach Eigentumsumschreibung auf ihn möglich ist.

Sofern der Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises Fremdmittel benötigt, die dinglich auf dem Vertragsgegenstand sichergestellt werden müssen, erklärt sich die Gemeinde Löchgau zur treuhänderischen Abwicklung bis zu dem Zeitpunkt bereit, zu dem die dingliche Absicherung erfolgen kann.

§ 5 Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Der Vertragsgegenstand ist unbebaut und nicht verpachtet.

Ab Besitzübergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Erwerber über.

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche von der Gemeinde Löchgau zu erbringenden Erschließungsleistungen und somit alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem BauGB, dem KAG und den örtlichen Satzungen einschließlich solcher privater Versorgungsträger, die im Rahmen der erstmaligen Erschließung für den Vertragsgegenstand von der Gemeinde erhoben werden können. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Hausanschlusskosten.

§ 6 Auflassung, Vormerkung

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu die Notare Anna Fessler, Heike Stößer, Dr. Holger Thomma sowie deren jeweiligen Vertreter unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von § 181 BGB.

Der Veräußerer muss dem Erwerber das Eigentum nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Veräußerer den Eingang des geschuldeten Betrages schriftlich bestätigt hat.

Auf die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB wird nach Belehrung verzichtet.

§ 7 Sach- und Rechtsmängel

Alle Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sind ausgeschlossen; allerdings mit Ausnahme

- a) eventueller in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien, wobei seitens des Veräußerers keine Garantien abgegeben werden, insbesondere nicht darüber, welche Baumöglichkeiten der Erwerber hat;
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Objektes einen Hinweis erwarten durfte;
- c) solcher Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen,
- d) der Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen.

Einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Das ehemalige Gebäude Tulpenweg 8 mit Scheune und landwirtschaftlichem Anwesen mit geschlossener Güllegrube wurde abgebrochen und entsorgt. Die Gemeinde Löchgau hat keine Kenntnis von einer eventuellen Bodenkontaminierung.

Die Gemeinde Löchgau hat für die Erschließung ein Bodengutachten sowie Untersuchungen für Aushubchargen im Rahmen deren Entsorgungen in Auftrag gegeben, das die Gemeinde dem Erwerber zur Verfügung gestellt hat. Da diese nur punktuell sind und nicht alle Bereiche des Grundstücks abdecken, wird dem Erwerber empfohlen, für den Vertragsgegenstand ein eigenes Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Im Übrigen überträgt der Veräußerer den Vertragsgegenstand in dem Umfang und Zustand, wie er ihn seither besessen hat. Dieser ist dem Erwerber bekannt.

Ausgeschlossen werden ferner alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen altrechtlichen Dienstbarkeiten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist und dass keine Baulasten zulasten des Vertragsgegenstands bestehen.

Der Veräußerer haftet dafür, dass der Vertragsgegenstand frei ist von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, sowie von nicht übernommenen Zinsen, Nebenleistungen, Steuern, öffentlichen Abgaben und öffentlichen Lasten.

Der Veräußerer versichert, dass für den Vertragsgegenstand keine behördlichen Auflagen bekannt sind, die noch nicht erfüllt sind.

§ 8 Vorkaufsrechte nach §§ 26 ff. BauGB und § 29 WG

Ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 26 ff. BauGB für die Gemeinde Löchgau besteht nicht, da diese selbst verkauft. Der Veräußerer erklärt, dass sich auf dem Vertragsgegenstand kein Gewässerrandstreifen befindet, ein Vorkaufsrecht nach § 29 WG besteht nicht.

§ 9 Bauverpflichtung und Rücktrittsrecht

1.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Bebauung und anschließenden (Eigen-)Nutzung (= Bewohnung) durch den heutigen Erwerber.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Löchgau, innerhalb von **drei Jahren** nach Besitzübergabe das Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan zu gestalten und ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Wohngebäude zu erstellen.

Der Erwerber hat unverzüglich nach erfolgter Bebauung des Vertragsgegenstandes seinen Erstwohnsitz und seinen tatsächlichen Aufenthalt dorthin zu verlegen. Der Erstwohnsitz und der tatsächliche Aufenthalt im Vertragsgegenstand sind für mindestens fünf Jahre aufrecht zu erhalten. Ausnahmen im Hinblick auf den Erstwohnsitz und den tatsächlichen Aufenthalt sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde möglich.

2.

Die Gemeinde Löchgau behält sich vor, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn

- a) der Erwerber das Grundstück nicht bzw. nicht rechtzeitig gemäß § 9 Ziffer 1 vertragsgemäß bebaut bzw. gestaltet;
- b) der Erwerber den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des Veräußerers ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert;
- c) der Erwerber nach erfolgter Bebauung des Vertragsgegenstandes nicht mindestens fünf Jahre seinen Erstwohnsitz und seinen tatsächlichen Aufenthalt im Vertragsgegenstand innehat.

Das Rücktrittsrecht kann ausgeübt werden, wenn lediglich eine der vorbezeichneten Voraussetzungen eingetreten ist.

Die Erklärung der Ausübung des Rücktrittsrechts bedarf der Schriftform. Die Erklärung der Ausübung ist an keine Frist gebunden.

Nach Ausübung des Rücktrittsrechts sind die Vertragsbeteiligten verpflichtet, die von ihnen bis dahin erhaltenen Leistungen aus diesem Vertrag der anderen Vertragspartei zurück zu gewähren.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts ist von der Gemeinde Löchgau der heutige vereinbarte Kaufpreis ohne Verzinsung, ohne die mit dem Grunderwerb verbundenen Nebenkosten (Beurkundungsgebühren, Grunderwerbsteuer etc.) und ohne die für die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme aufgelaufenen Aufwendungen jeder Art (insbesondere Planungskosten), an den Erwerber zurück zu bezahlen.

Im Falle des Rücktritts sind von der Gemeinde Löchgau dem Erwerber nur Aufwendungen für bauliche Anlagen zu ersetzen; dieser Wert ist vom Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim festzusetzen.

Der Rückkaufspreis ist binnen eines Monats nach Zugang der Ausübungserklärung zur Zahlung fällig, Zug um Zug gegen

- d) Vorlage aller zur Löschung der im Auftrag des Erwerbers gebuchten Rechte nach Abt. II und III des Grundbuchs notwendigen, den Erfordernissen der Grundbuchordnung entsprechenden Urkunden;
- e) Erklärung der Rückauflassung auf den Veräußerer oder den von diesem benannten Dritten.

Sämtliche Kosten und Steuern, die durch die Ausübung des Rücktrittsrechts entstehen, trägt der heutige Erwerber.

Im Übrigen gelten für den Rücktritt die Bestimmungen der §§ 346 ff. BGB.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Rücktrittsrechts bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Erwerber zugunsten der Gemeinde Löchgau die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgegenstand im Grundbuch. Der Veräußerer ist jederzeit zur Antragstellung berechtigt. Im Falle der Eintragung dieser Vormerkung ist der Veräußerer verpflichtet, Grundpfandrechten, die nachweislich der Finanzierung des Kaufpreises oder der Baukosten dienen, den Vorrang einzuräumen.

§ 10 Nachzahlungsverpflichtung

Es steht dem Veräußerer nach seiner Wahl frei, bei Vorliegen einer der zum Rücktritt berechtigenden Gründe gemäß § 9 Ziffer 2 lit. a) bis c) der heutigen Urkunde, anstelle der Ausübung des in § 9 vorbehaltenen Rücktrittsrechts eine Nachzahlung in Höhe von

EUR 75.000,00 (i.W.: fünfundsiebzigtausend Euro)

vom Erwerber zu verlangen. Das Verlangen ist gegenüber dem Erwerber schriftlich auszuüben. Der Nachzahlungsbetrag ist binnen eines Monats nach Zugang der Erklärung zur Zahlung fällig.

§ 11 Regelung bei mehreren Erwerbern

Es wird klargestellt, dass die vorstehend in § 9 und § 10 des Vertrages begründeten Verpflichtungen für alle Erwerber in vollem Umfang gelten. Diese haften gesamtschuldnerisch für alle eingegangenen Verpflichtungen gegenüber dem Veräußerer.

Somit ist der Veräußerer auch berechtigt - nach seiner Wahl - den Rücktritt gemäß § 9 der heutigen Urkunde zu erklären oder gemäß § 10 der heutigen Urkunde die Nachzahlung zu verlangen, auch für den Fall, dass die Voraussetzungen nur bei einem Erwerber eingetreten sind.

§ 12 Kosten, Grunderwerbsteuer

Sämtliche durch die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrages entstehenden Kosten, die Eintragungsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

§ 13 Vollzugsvollmacht

Die Beteiligten erteilen den Notaren Anna Fessler, Heike Stößer, Dr. Holger Thomma, deren jeweiligen Vertretern, Amtsnachfolgern sowie deren Mitarbeitern – welche der Notar bzw. dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln die Vollmacht,

- alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug zusammenhängen;
- die Urkunde zu ändern und zu ergänzen;
- Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und Anträge zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmachten sind von der Wirksamkeit des sonstigen Inhalts dieser Urkunde unabhängig und gelten im Außenverhältnis uneingeschränkt. Von den Vollmachten darf nur bei den Notaren Anna Fessler, Heike Stößer, Dr. Holger Thomma, deren jeweiligen Vertretern und Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden. Die Vollmachten erlöschen sechs Monate nach vollständigem Vollzug dieser Urkunde.

§ 14 Allgemeine Hinweise

Die Notarvertreterin hat die Beteiligten noch auf Folgendes hingewiesen:

- die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern, die aus dieser Urkunde entstehen;
- alle getroffenen Vereinbarungen müssen beurkundet werden;
- der Übergang des Eigentums erfolgt erst mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch, die erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt. Im Übrigen erfolgte keine steuerliche Beratung durch die Notarvertreterin.

§ 15 Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

- 1 beglaubigte Abschrift(en) an Veräußerer
- 1 einfache Abschrift(en) an Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- 1 einfache Abschrift(en) an Gutachterausschuss
- 1 elektronisch beglaubigte Abschrift an Grundbuchamt

Die Niederschrift wurde den Beteiligten von der Notarvertreterin vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben: