

Notar Dr. Merschformann

Tuttlinger Str. 8, D-78333 Stockach

• Telefon: +49 (0)7771 9191900 • Telefax: +49 (0)7771 9191901

Email: kanzlei@notar-merschformann.de

ENTWURF

(Fassung, Stand 14.11.2024)



Verhandelt am Errichtungsdatum
in den Amtsräumen des Notars

Vor mir, Notar Dr. Merschformann mit dem Amtssitz in Stockach

sind erschienen:

1. Frau/Herr ???

handelnd für die

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit dem Sitz in Stuttgart,
Postanschrift: 70191 Stuttgart, Heilbronner Str. 28 (eingetragen im Handels-
register des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 4830)

2. Käufer

Die Erschienenen erklären zu notarieller Niederschrift:

KAUFVERTRAG

Vorbemerkung

Die Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ist als Alleineigentümerin des nachstehend genannten Grundstücks Flst. Nr. 211/3 im Grundbuch von Liggersdorf eingetragen. Auf dem genannten Grundstück entsteht derzeit das Baugebiet „Röschberg-Süd“. Auf der Grundlage eines zwischen der Gemeinde Hohenfels und der Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Erschließungsträger geschlossenen Vertrages erfolgt eine öffentlich-rechtliche Erschließung voraussichtlich bis zum Ende des 1. Quartals 2025 in Abhängigkeit vom Verlauf der Bauarbeiten. Eine Haftung für etwaige Terminabweichungen übernimmt der Erschließungsträger nicht. Mit dem vorliegenden Vertrag werden erschlossene Grundstücke veräußert. Der Notar hat das Grundbuch vor der heutigen Beurkundung eingesehen.

Die Aufteilung des vorgenannten Grundstücks in einzelne Bauplätze wurde bereits veranlasst. Die hierzu erstellte Fortführungsmittelung Nr. 2024/4 – Gemarkung Liggersdorf – des Landratsamts Konstanz – Vermessungsamt – vom 27.05.2024 liegt dem beurkundenden Notar vor. Der Vollzug der vorgenannten Fortführungsmittelung im Grundbuch wurde bereits anderweitig beantragt. Den Beteiligten ist bekannt, dass der Vollzug der vorliegenden Urkunde von der vorausgegangenen Bildung der einzelnen Bauplatzgrundstücke und deren Eintragung im Grundbuch abhängig ist. Der Veräußerer trägt die Kosten der Vermessung. Eine Abmarkung erfolgt nicht. Soweit diese gewünscht wird, trägt der Erwerber die Kosten.

§ 1 Verkauf

Die Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
- nachstehend "Veräußerer" genannt -

verkauft

das neu gebildete, im

Grundbuch des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen für Hohenfels Gemarkung Liggersdorf (Blatt neu) einzutragende Grundstück

Flst. Nr.:	???
Lage	???
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche
Fläche	??? m ²

Lage und Ausdehnung des Grundstücks ergibt sich aus der oben genannten Fortführungsmittelung, deren Lageplan hier als **Anlage 1** beigefügt ist und auf die verwiesen wird.

- nachstehend "Vertragsobjekt" genannt -

an

??? - nachstehend "Erwerber" genannt – ??? zu Alleineigentum / zu Miteigentum von je 1/2.

Der Erwerber hat kein Drittbenennungsrecht und darf seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums nicht ohne Zustimmung des Veräußerers abtreten.

Der Lageplan wurde zur Durchsicht vorgelegt und von den Parteien genehmigt.

V o r m e r k u n g

Zur Sicherung des Anspruchs auf Erwerb des Eigentums nach obigem Erwerbsverhältnis bewilligt der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch mit Rang nach heute bestellter Grundschuld über ??? für die ??? (Bank). Dieser Antrag ist mit anderen Anträgen nicht verbunden.

Es wird **beantragt**, nach dem Vollzug dieses Antrages einen unbeglaubigten Grundbuchauszug an den Erwerber zu senden.

Diese Vormerkung ist bei Eintragung des Eigentumswechsels auf Kosten des Erwerbers löschen zu lassen, sofern Zwischeneintragungen, denen der Erwerber nicht zugestimmt hat, nicht erfolgt oder beantragt sind.

§ 2 Belastungen

Das Stammgrundstück und damit das Vertragsobjekt ist nach dem Grundbuch derzeit lastenfrei.

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt ??? € je qm, insgesamt also EUR ??? (Euro ???).

Der Kaufpreis ist zahlungsfällig 4 Wochen nach Mitteilung des Notars an die Beteiligten – und zwar durch einfaches Schreiben an die im Eingang genannten Adressen – dass folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Bildung des Vertragsobjekts im Grundbuch und Eintragung der Auflassungsvormerkung zulasten des neugebildeten Grundstücks; im Rang vorgehen dürfen der Vormerkung -außer etwaigen für den Erwerber bestellten Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechten- keine Belastungen, ansonsten tritt die Fälligkeit nicht ein;
- dem Notar liegt das Negativzeugnis der Gemeinde wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte nach BauGB und WG vor;
- dem Notar liegt die Bestätigung der Gemeinde, dass die Flächen erschlossen sind, vor.

Bis zum Fälligkeitstermin ist der Kaufpreis unverzinslich. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der offene Betrag mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB zu verzinsen.

Der Kaufpreis ist mit schuldbefreiender Wirkung zu zahlen auf das Konto des Veräußerers bei der Landesbank Baden-Württemberg, IBAN: DE72 6005 0101 0008 1455 96, BIC: SOLADEST600.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass gem. § 16a GwG Barzahlungen (sowie Begleichung des Kaufpreises durch Kryptowährungen, Edelsteine oder Edelmetalle) keine Erfüllungswirkung haben, der Erwerber also weiterhin die Geldüberweisung schulden würde.

Der Notar hat den Erwerber ferner darauf hingewiesen, dass er ohne weitere Zahlungsaufforderung in Verzug gerät, wenn er bei Fälligkeit nicht leistet. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Wertstellung auf dem Konto des Empfängers maßgebend.

??? unterwerfen sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung samt Zinsen - als Gesamtschuldner haftend - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Zum Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten Zinsen ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung als geschuldet.

Dem Veräußerer ist auf Antrag ohne einen Nachweis der Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden. Insbesondere im Fall der Erhebung der Zwangsvollstreckungsgegenklage obliegt es dem Gläubiger, die Entstehung und die Fälligkeit des Anspruchs nachzuweisen.

§ 4 Zahlungsmitteilung

Die Auflassung erfolgt nach Vorlage einer Bestätigung seitens des Veräußerers oder einer Bank über die Zahlung des Kaufpreises ohne Rücksicht auf evtl. noch offene Zinsen. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Notar die Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Es ist bekannt, dass unbare Zahlung dem Notar durch Bankbestätigung nachzuweisen ist; der Notar darf die Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug nur einreichen, wenn der Nachweis der Zahlung durch Banküberweisung geführt ist.

§ 5 Besitzübergang, Mängelhaftung

Die Übergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Ab Übergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Der Veräußerer schuldet Lastenfreiheit im Grundbuch. Darüber hinaus sind Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Vertragsobjekts, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Der Haftungsausschluss gilt insbesondere für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen. Etwaige Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer gemäß § 426 BGB, § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 9 Abs. 2 USchadG und/oder ähnlicher oder vergleichbarer Vorschriften sind ausgeschlossen. Der Veräußerer erklärt aber, dass ihm solche nicht bekannt sind. Die Haftung wird ferner ausgeschlossen für Bauwerks- und Leitungsrechte im Untergrund.

Der Veräußerer versichert jedoch, dass ihm wesentliche Mängel des Vertragsobjekts, die bei einer eingehenden Besichtigung für einen Laien nicht erkennbar sind, nicht bekannt sind.

Im Gemeindegebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. So liegen insbesondere die Reste eines römischen Gutshofes auf dem Gemeindegebiet. Dem Erwerber ist bekannt, dass archäologische Funde, insbesondere deren Sicherung und Ausgrabung zu zeitlichen Verzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens führen können.

Der Veräußerer versichert ferner, dass das Vertragsobjekt miet- und pachtfrei ist.

Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um einen Bauplatz gemäß Bebauungsplan Röschberg-Süd OT Liggersdorf (siehe Anlage 2).

Der Veräußerer hat dem Erwerber im Vorfeld Zugang zu einem Datenraum gewährt, in dem das vertragsgegenständliche Grundstück betreffende Informationen und Verhältnisse offengelegt sind. Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass der Veräußerer dem Erwerber den gesamten Inhalt des Datenraumes mit Stand ???, der auf dem der vorliegenden Urkunde beigefügten Datenträger nochmals gespeichert und aus dem der Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Index ersichtlich ist, zugänglich gemacht hat. Dem Erwerber ist dieser Inhalt des Datenraums mit Stand ??? bekannt.

Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen des Vertragsobjektes sowie die Grundstücksanschlusskosten bis ca. 1 m in das Grundstück hinein (Wasser, Schmutz- und Regenwasser) inklusive der beiden Hauskontrollschächte bzw. des Kombi-Schachtes zur Grundstücksentwässerung. Alle weiteren Hausanschlusskosten, wie beispielsweise Strom, Medien etc., gehen zu Lasten des Erwerbers. Der Abwasserbeitrag, der Klärbeitrag sowie der Wasserversorgungsbeitrag wurden vom Veräußerer abgelöst.

Sofern und soweit Erschließungskosten (Beiträge, Baukostenzuschüsse, Anschlusskosten etc.) entstehen, welche nach dem vorangegangenen Absatz nicht ausdrücklich bereits im Kaufpreis enthalten sind, hat diese der Erwerber zu tragen und den Veräußerer insoweit freizustellen.

Dem Erwerber ist der Bebauungsplan „Röschberg-Süd“ bekannt, insbesondere auch die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung.

Der Erwerber erklärt, sich über die Lage von Straßenlaternen, Hydranten, Schaltschränken, Verkehrszeichen, Grüninseln und sonstigen öffentlichen Anlagen und Einrichtungen im Bereich des Vertragsgegenstandes informiert zu haben. Der Veräußerer bzw. die Gemeinde werden diese nicht versetzen oder umgestalten, d. h., dass die Planung der Bebauung einschließlich Zufahrt auf den Bestand an solchen Einrichtungen abzustimmen ist und er diese zu dulden hat.

Dem Erwerber ist bekannt, dass er alle gesetzlichen oder satzungsgemäß auf das Grundstück in Zukunft entfallenden Anlieger- und Erschließungsbeiträge an die Gemeinde zu bezahlen hat. Ihm ist ferner bekannt, dass eine Nachveranlagung laut Satzung erfolgt, wenn die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung des Grundstücks überschritten wird.

Der Erwerber ist für die Errichtung der auf seinem Grundstück gemäß Bebauungsplan Röschberg-Süd Ortsteil Liggersdorf erforderlichen Retentionsraumzisterne auf eigene Kosten selbst verantwortlich und verpflichtet sich dazu, diese spätestens mit Bezugsfertigkeit seines Bauvorhabens fertig zu stellen.

Der Erwerber ist ferner verpflichtet, sämtliche Maßnahmen unentgeltlich zu dulden, die der Veräußerer zu den zur Erstellung der im Baugebiet „Röschberg-Süd“ festgesetzten Erschließungsanlagen durchführt. Des Weiteren hat der Erwerber Randsteineinfassungen, Stützmauern; Straßenunterbauten, Straßenleuchten inkl. deren Fundamente und Betonkeile zu dulden, die ggfs. im Erdreich auf dem Vertragsgegenstand vom Erschließungsträger hergestellt und belassen werden. Eine Herstellungspflicht des Veräußerers ist damit nicht verbunden.

Der Erwerber übernimmt entschädigungslos und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis altrechtliche oder nachbarrechtliche Beschränkungen sowie Baulasten, wobei der Veräußerer versichert, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes, die von heute bis zum Übergabetag eintreten und die auf einem Verschulden des Veräußerers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen, hat der Veräußerer zu beseitigen.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber, und zwar jedem einzelnen, Vollmacht, etwaige, im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erforderliche Informationen bei Ämtern und Behörden einzuholen.

§ 6 Weitere Verpflichtungen

I.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer:

1. das Vertragsobjekt oder Teile davon in unbebautem Zustand nicht ohne Zustimmung des Veräußerers weiter zu veräußern;
2. innerhalb von 12 Monaten nach Besitzübergang unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans einen Bauantrag zu stellen;
3. auf dem Vertragsobjekt innerhalb von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Baugenehmigung nach den Bestimmungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Röschberg-Süd“ einen Wohnhausrohbau zu erstellen, wobei der Rohbau mit dem regendichten Abschluss des Daches als abgeschlossen gilt; die endgültige Fertigstellung hat unverzüglich danach zu erfolgen.

Bei Nichteinhaltung einer der Verpflichtungen aus Ziffern 1 bis 3 hat der Veräußerer das Recht, die Rückübereignung des Vertragsobjekts zu dem hier vereinbarten Kaufpreis ohne Zinsen und Kosten aber zuzüglich bezahlter Anlieger- und Erschließungsbeiträge lastenfrei auf Kosten des Erwerbers an sich verlangen zu können (**Wiederkaufsrecht**). Der Wiederkaufspreis erhöht sich um den Wert des erstellten Bauwerks, wobei die Ermittlung durch den örtlichen Gutachterausschuss zu erfolgen hat und für die Beteiligten verbindlich ist.

Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Erfüllt der Erwerber die in diesem Vertrag übernommenen, das Wiederkaufsrecht auslösenden Gebote, bevor das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird, erlischt dieses, selbst wenn der Erwerber die ihm hierfür eingeräumte Frist überschritten hat. Fordert der Erwerber den Veräußerer schriftlich zur Erklärung über das Wiederkaufsrecht auf, erlischt dieses innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Aufforderung, wenn es nicht innerhalb dieser Frist ausgeübt wird.

Der Erwerber bewilligt die Eintragung einer **Vormerkung** zulasten des Vertragsgegenstandes. Der Eintragungsantrag soll zusammen mit dem Antrag auf Eigentumswechsel beim Grundbuchamt gestellt werden.

Nach Erfüllung der Bauverpflichtung gem. Ziffer 3 wird der Veräußerer die Vormerkung löschen lassen. Dies muss vom Erwerber veranlasst werden, der auch die mit der Löschung verbundenen Kosten trägt.

II.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer ferner, innerhalb von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Hauses das Vertragsobjekt oder Teile davon nicht zu veräußern, wobei die Zustimmung bei wichtigem Grund zu erteilen ist. Zur Absicherung räumt der Erwerber dem Veräußerer ein **dingliches Vorkaufsrecht** für den ersten Verkaufsfall ein. Der Veräußerer bewilligt die Eintragung im Grundbuch, im

Rang nach dem vorstehenden Wiederkaufsrecht. Der Eintragungsantrag soll zusammen mit dem Antrag auf Eigentumswechsel beim Grundbuchamt gestellt werden.

III.

Der Erwerber ist verpflichtet - sofern noch nicht geschehen und soweit wichtige Gründe (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Ehescheidung oder Tod) nicht entgegenstehen - seinen Wohnsitz für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab dem Erstbezug nach Hohenfels zu verlegen und diesen dort aufrecht zu erhalten und das zu errichtende Gebäude auch selbst zu bewohnen und nicht einem Dritten zur Nutzung überlassen. Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden.

Bei Verstößen gegen die vorstehende Nutzungsverpflichtung hat der Erwerber für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Grundstückskaufpreises zu zahlen, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der Eigennutzung jeweils um 1/10 reduziert. Es wird klargestellt, dass die Vertragsstrafe ungeachtet eines etwaigen wichtigen Grundes für den Verstoß anfällt.

Bei einer Weiterveräußerung des Bauvorhabens vor Fertigstellung oder vor Ablauf der Nutzungsbindung ist der Erwerber verpflichtet, den erzielten Mehrerlös (Differenz zwischen ursprünglichen Kaufpreis und Weiterverkaufspreis für das Grundstück, ermittelt durch den Gutachterausschuss der Gemeinde auf Kosten des Erwerbers) an den Veräußerer abzuführen, wenn dieser nicht sein Wiederkaufsrecht ausübt. Auf eine dingliche Absicherung wird verzichtet.

Die vorstehenden Regelungen sollen insbesondere der Vermeidung von Grundstücksspekulationen und der Sicherung der von der Gemeinde Hohenfels verfolgten städtebaulichen Ziele dienen, in deren Auftrag der Veräußerer die Erschließung des Baugebietes „Röschberg-Süd“ übernommen hat. Der Veräußerer ist befugt, alle Rechte und Ansprüche aus den vorstehenden Ziffern I bis III an die Gemeinde Hohenfels zu übertragen.

Der Veräußerer verpflichtet sich bereits jetzt, mit seinen Rechten hinter solche Grundschulden zurückzutreten, die unter Beachtung der in § 7 getroffenen Regelungen bestellt worden sind.

§ 7 Belastungsvollmacht

(1) Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten von Gläubigern, die der deutschen Kredit- oder Versicherungsaufsicht unterliegen, zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen

wiedergegeben werden, wobei Begriffe wie »Käufer«, »Verkäufer«, »Grundschuldgläubiger« etc. durch gleichbedeutende ersetzt werden können:

a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gem. Buchst. a) auf das in § 3 genannte Konto zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche in Bezug auf diese Grundschuld werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

(2) Der Veräußerer erteilt dem Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus Vollmacht, ihn bei der Bestellung der vorgenannten Grundschulden bis zum Betrag von 600.000,00 € zzgl. Zinsen von bis zu 20 % und Nebenleistungen bis zu 15 % hieraus zu vertreten. Von dieser Vollmacht kann aus Sicherheitsgründen nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlichen Vertreter Gebrauch gemacht werden, der darauf zu achten hat, dass dies nur im vertragsgemäßen Sinne geschieht. Mehrere Erwerber erteilen sich diese Vollmacht gegenseitig mit der Maßgabe, dass sie auch zur Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung berechtigt.

Den Beteiligten ist bekannt, dass die Eintragung einer etwaigen Finanzierungsgrundschuld voraussetzt, dass die Identität zwischen der hier veräußerten Teilfläche und der nach dem Vorliegen des Fortführungsnachweises festgestellten Fläche feststeht, d. h. dass die Grundschuld erst an dem neugebildeten Grundstück eingetragen werden kann.

§ 8 Vollmacht

Alle Beteiligten bevollmächtigen hiermit nach außen unbeschränkt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notarangestellten

- a) Marion Sauter,
- b) Susanne Ringel,
- c) Ilmije Mudrazija und

d) Larissa Stehle

- und zwar je einzeln -

bei der Erklärung des Eigentumsübergangs, der Vereinbarung von Nachträgen zu dieser Urkunde und bei der Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen im Zusammenhang mit dem Vollzug dieser Urkunde zu vertreten.

Diese widerruflichen Vollmachten sind rechtlich unabhängig vom Vertrag. Sie sind übertragbar und erlöschen nicht durch den Tod eines der Vollmachtgeber. Ein Auftrag ist mit diesen Vollmachten nicht verbunden. Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

§ 9 Kosten

Soweit in dieser Urkunde nicht anders bestimmt, werden die Kosten des Vertrages und seines Vollzuges sowie Grunderwerbsteuern vom Erwerber getragen.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird der Vertrag im Übrigen davon nicht berührt. Es gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften.

Schluss

1. Zum Güterstand wird erklärt:

Erwerber: gesetzlicher Güterstand / ledig / geschieden???

2. Der Notar hat die Beteiligten u.a. darauf hingewiesen, dass

- sie für Kosten, Steuern usw. gesamtschuldnerisch haften,
- eine Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis des Landwirtschaftsamtes erforderlich ist;
- gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB bestehen können, hierauf behält sich der Veräußerer den Rücktritt von diesem Vertrag für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts vor;
- alle Abreden beurkundungspflichtig sind und insbesondere der Kaufpreis einschließlich etwa bereits geleisteter Zahlungen korrekt angegeben sein muss; andernfalls kann das gesamte Rechtsgeschäft nichtig sein,
- beim Veräußerer Steuern wegen Veräußerungsgewinns anfallen können,
- das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch übergeht,
- das Grundstück und damit der jeweils im Grundbuch eingetragene Eigentümer für Rückstände an öffentlichen Lasten und Kosten haftet,
- der Notar über steuerliche Auswirkungen nicht belehren kann, Steuerberatung vor Vertragsschluss wurde empfohlen.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die notwendigen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen. Anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen, wobei davon eine Abschrift an den Notar erbeten wird. Genehmigungen gelten mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen.

Der Erwerber gibt an, das Rechtsgeschäft nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit abzuschließen und wirtschaftlich auf eigene Rechnung zu handeln. Die Prüfung nach GwG hat keine Auffälligkeiten ergeben.

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen gem. § 17 Abs. 2 a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages durch den beurkundenden Notar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde und der geplanten Investition, insbesondere der Finanzierung, auseinanderzusetzen.

Die Beteiligten versichern ferner, dass sich weder auf dem Vertragsobjekt noch auf einem der angrenzenden Grundstücke ein Gewässer bzw. Gewässerrandstreifen befindet.

3. Abschriften erhalten:

- das Finanzamt als Veräußerungsanzeige. UB ist **erforderlich**.
- die Gemeinde mit der Bitte um Erteilung eines Negativzeugnisses wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte (BauGB und WG)
- der Gutachterausschuss
- eine begl. der Veräußerer
- eine begl. der Erwerber

4. elektronisch begl. Abschrift erhält das Grundbuchamt

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben