

NOTAR DR. FABIAN HETMEIER, LL.M.

NOTAR IN 79650 SCHOPFHEIM
HAUPTSTRAßE 26



Öffentliche
Urkunde

vom

über

Kaufvertrag

UVZ ## / 2023 H

AZ: 2300____

Beurkundet in 79650 Schopfheim, Hauptstraße 26, in den Amtsräumen des Notars am
_____ zweitausenddreißig

– _____.2023 –

Vor mir,

Dr. Fabian Hetmeier, LL.M.
Notar mit dem Amtssitz in Schopfheim

sind anwesend:

1.

Die Gemeinde Hausen nachstehend: „der Verkäufer“, „der Veräußerer“ oder „Stadt“;

2.

Herr/Frau _____ nachstehend – auch bei mehreren: „der Käufer“ oder „der Erwerber“.

Die Beteiligten erklären zu öffentlicher Urkunde, was folgt:

Kaufvertrag

§ 1

1. Im Grundbuch ist die Gemeinde Hausen als Alleineigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes eingetragen:

**Grundbuchamt Villingen-Schwenningen der Gemeinde
Schopfheim, Grundbuch von Hausen Blatt _____**

BV-Nr. *

Flst. Nr. **, Gebäude- und Freifläche, Auf den Dellen IV, mit *** qm

- im Folgenden als „Kaufobjekt“ bezeichnet -.

2. Im Grundbuch sind für diesen Grundbesitz folgende Belastungen verzeichnet:

Abt.	lfd. Nr.	Inhalt
II		

Belastungen in Abt. II werden vom Erwerber zur weiteren Duldung und Gewährung übernommen.

§ 2

Der Kaufpreis beträgt _____ Euro pro Quadratmeter, zusammen somit

€ _____
(i.W. _____ Euro)

Mehrere Personen auf Käuferseite erwerben zu gleichen ideellen Anteilen. Sie sind für alle Ansprüche aus dem Vertrag Gesamtgläubiger und haften für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag als Gesamtschuldner.

Der Kaufpreis ist einen Monat nach heutiger Beurkundung zur Zahlung fällig, bis zur Fälligkeit unverzinslich und zum Zahlungstermin auf das Konto der Verkäuferin

IBAN DE46 6835 1557 0016 0014 14
bei der Sparkasse Wiesental

zu überweisen.

Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass der Kaufpreis bereits ab Fälligkeit mit Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszins zu verzinsen ist.

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird durch den Käufer verzichtet.

§ 3

Der Erwerber unterwirft sich – mehrere als Gesamtschuldner – wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen - einschließlich der gesetzlichen Verzugszinsen aus dem Kaufpreis ab einem Monat ab heute - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Veräußerer kann nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist damit für das Vollstreckungsverfahren nicht verbunden.

§ 4

Dem Käufer ist bekannt, dass die Ersterschließung des Vertragsobjekts durch die Gemeinde noch erfolgt. Es ist jedoch nach Angaben der Beteiligten mittlerweile baureif. Baureife in diesem Sinne bedeutet Herstellung der Anschlussmöglichkeiten für Trink-, Regen- und Abwasserleitungen, Gas und Strom an die zu errichtenden Gebäude und die Fertigstellung der Erschließungsstraße als Baustraße (ohne Feinbelag).

Die Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer, Verhandlungen mit den zuständigen Behörden zu führen und einen Bauantrag einzureichen. Soweit erforderlich wird die Verkäuferin dem Käufer eine gesonderte Vollmacht erteilen.

§ 5

Die für das Vertragsobjekt künftig anfallenden Erschließungsbeiträge für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 20 ff. KAG auf der Grundlage des Bebauungsplans „Gern-Dellen IV“ sowie für die Herstellung der Anlagen zur Versorgung mit Wasser sowie der Ableitung von Abwasser bis zur Grundstücksgrenze sind vom Käufer zu tragen und werden wie folgt gemäß § 26 KAG vorzeitig abgelöst:

- a) Erschließungsbeitrag in Höhe von _____ (in Worten: _____ Euro)
- b) Anschlussbeitrag für Frischwasser in Höhe von _____ Euro (i.W. Euro _____), darin sind _____ Euro Mehrwertsteuer enthalten,
- c) Anschlussbeitrag für Abwasser in Höhe von _____ Euro (i.W. Euro _____).

Kostenerstattungsbeträge gem. §§ 135 a ff. BauGB fallen nach Angaben der Verkäuferin nicht an.

Die vorgenannten Beträge wurden dem Käufer von der Gemeinde vor Abschluss dieses heutigen Vertrages bereits offengelegt und erläutert. Diese sind in dem Kaufpreis gemäß § 2 jeweils bereits enthalten.

Von der Ablösungsvereinbarung nicht umfasst sind die Kosten der Hausanschlüsse, die der Käufer trägt.

Sollte diese Ablösungsvereinbarung, aus welchen Gründen auch immer, unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon unberührt. In diesem Fall sind die Erschließungsanlagen auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen sowie der gemeindlichen Satzungen zu errichten und abzurechnen. Die vorgenannten Beträge sind dabei aus Vorauszahlung auf die jeweilige Erschließungsanlage zu behandeln. Die Vorauszahlung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn zwischenzeitlich ein Eigentumswechsel stattgefunden hat.

§ 6

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab Baureife auf dem Kaufgrundstück mit dem Bau eines Einzel- oder Doppelhauses zu beginnen. Das Baugrundstück ist innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu bebauen und die Hauptwohneinheit des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung mindestens 8 Jahre selbst zu nutzen.

Kommt der Käufer dieser Bauverpflichtung, welche höchstpersönlich und nicht auf Dritte übertragbar ist, nicht nach, hat er auf Verlangen der Gemeinde das Kaufgrundstück zum heutigen Kaufpreis ohne Zinsen an die Verkäuferin zurück zu übereignen.

Stehen im Zeitpunkt der Rückübereignung auf dem Kaufgrundstück fertiggestellte oder im Bau befindliche Gebäude oder Anlagen, hat die Verkäuferin hierfür keine Entschädigung zu bezahlen. Sie hat an den Käufer jedoch den Betrag zu erstatten, den sie selbst bei einer Weiterveräußerung des Kaufgrundstücks von dem Drittkäufer für diese Gebäude und Anlagen erhält. Der Käufer ist berechtigt, auch selbst Personen oder Firmen zu benennen, welche bereit sind, das Anwesen als Drittkäufer von der Gemeinde zu übernehmen. Macht die Gemeinde von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch, ist dem Käufer eine Frist von sechs Monaten zur Benennung eines Drittkäufers einzuräumen. Beim Verkauf an einen Drittkäufer ist der Käufer berechtigt, die entstandenen Finanzierungskosten des Bauplatzes (Zinsen und Nebenkosten) an den Drittkäufer weiterzugeben. Diese Kosten sind auf Verlangen der Gemeinde gesondert nachzuweisen. Der heutige Käufer hat auch die Kosten und Steuern für die Rückübereignung zutragen. Zusammen mit der Eintragung des Eigentumswechsels ist eine Vormerkung zur Sicherung der aufschiebend bedingten Ansprüche der Verkäuferin im Grundbuch einzutragen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, mit dieser Vormerkung im Rang zurückzutreten hinter Grundpfandrechte und sonstige Rechte, deren Eintragung im Grundbuch erforderlich wird zur Finanzierung des Kaufpreises und der Baukosten.

Der Erwerber verpflichtet sich weiter gegenüber der Gemeinde, das Vertragsobjekt während der Errichtung sowie der anschließenden 5-Jahres-Phase ab Bezugsfertigkeit nicht an Dritte zu veräußern, als Dritter gilt nicht der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner bzw. Abkömmling, sofern dieser die Eigennutzungspflicht auf die Restdauer übernimmt. Als Veräußerung gilt hierbei jedes Rechtsgeschäft, das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Objekts auf eigene oder fremde Rechnung ermöglicht, auch durch bindendes Kaufangebot, Ankaufsrecht, Bestellung eines Erbbaurechts, Einräumung schuldrechtlicher Nutzungsrechte, Nießbrauchsrechte etc., sowie die Einräumung mehrheitlicher Beteiligungen an Eigentümergesellschaften.

Verstößt der Erwerber gegen die vorgenannte Pflicht zur Errichtung des Gebäudes zur Selbstnutzung sowie zum Unterlassen einer Veräußerung oder wird die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das Objekt angeordnet – es sei denn, diese werden binnen 2 Monaten ab Anordnung wieder aufgehoben- oder wird das Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet oder gibt er die Vermögenserklärung i.S.d. §§ 802c ff. ZPO ab, ist die Gemeinde zum Wiederkauf berechtigt.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist in Schriftform binnen eines Jahres ab Kenntnis von den das Recht auslösenden Tatsachen auszuüben. Wiederkaufspreis ist der heutige Grundstückskaufpreis, zuzüglich der vom Käufer entrichteten Erschließungs- und Anschlusskosten, zuzüglich der Wertsteigerung, die aufgrund der Investition des Käufers zur Errichtung des Gebäudes eingetreten ist. Die durch die Auslösung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.

Die Rückübereignung hat frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu erfolgen.

Zur Sicherung dieses bedingten Rückübereignungsanspruches **bewilligt** der heutige Käufer und **beantragt** die Gemeinde die Eintragung einer Vormerkung, als **verbundenen Antrag** mit der Umschreibung des Eigentums auf den heutigen Käufer, § 16 Abs. 2 GBO.

Die Gemeinde ist verpflichtet, mit dieser Vormerkung im Rang hinter weitere Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn diese zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungen mit Sitz in der Europäischen Union eingetragen sind und durch Beteiligung der Gemeinde an der Zweckvereinbarung sichergestellt ist, dass die durch das Grundpfandrecht gesicherten Verbindlichkeiten lediglich zur Errichtung des Wohngebäudes und zur Finanzierung von Erschließungs- und Anschlussmaßnahmen am Objekt dienen.

Wenn der Erwerber seine vorstehenden Verpflichtungen erfüllt und dies in geeigneter Weise dem Verkäufer nachgewiesen hat, ist die Vormerkung im Grundbuch wieder zu löschen; die Kosten hierfür hat der heutige Erwerber zu tragen.

§ 7

Der Käufer hat das Kaufgrundstück besichtigt. Ihm ist auch der Inhalt des Bebauungsplans in der jetzt gültigen Fassung bekannt.

Das Grundstück wird im Übrigen übergeben wie es steht und liegt. Alle Ansprüche des Käufers (z.B. Rücktritt-, Schadensersatz- oder Minderungsrechte) wegen Mängeln des Grundstücks, insbesondere des Baugrundes, werden ausgeschlossen.

Der Käufer ist darauf hingewiesen worden, dass das Grundstück, da es im ehemaligen Überflutungsbereich des Wiese-Flusses liegt, mit Rückständen aus dem vormaligen Bergbau im Wiesental (Blei, Arsen u.a.) belastet ist. Diese Belastung wird von ihm als vertragsgemäß akzeptiert.

Der Käufer weiß auch, dass im Baugebiet Grundwasser und / oder Schichtenwasser im Bereich der Unterschosse auftreten kann. Dem Käufer wird daher empfohlen, Keller druckwasserdicht als sog. „Weiße Wanne“ herzustellen.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt jedoch insoweit die Haftung für vorsätzliche oder grobfahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen, unberührt. Dabei steht einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin diejenige ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Verkäuferin erklärt im Übrigen, dass ihr für das Grundstück keine Altlasten oder nachteiligen Bodenveränderungen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt sind. Sollten derartige Mängel auftreten, ist die Verkäuferin - ungeachtet des vorstehenden Ausschlusses von Ansprüchen wegen Mängeln des Grundstücks - verpflichtet, sie auf ihre Kosten zu beseitigen. Die Verkäuferin ist aber berechtigt, vom

Verkauf zurückzutreten, wenn Altlasten oder sonstige Bodenveränderungen des Grundstücks festgestellt werden, zu deren Beseitigung sie verpflichtet ist. Die Ausübung des Rücktritts erfolgt innerhalb einer Frist von zwei Monaten, nachdem die zum Rücktritt berechtigte Verkäuferin Kenntnis von dem Rücktrittsgrund erlangt hat. Der Rücktritt wird durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem anderen Vertragspartner ausgeübt. Im Falle des Rücktritts aus diesem Grunde trägt die Gemeinde Hausen die Notariats- und Grundbuchkosten. Im Übrigen werden gegenseitige Schadensersatzansprüche für diesen Fall ausgeschlossen.

§ 8

Der Käufer hat bei Vornahme von Geländeänderungen in Form von Auffüllungen diese an die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Bei Auffüllungen, die höher als das vorhandene oder geplante Geländeniveau der Nachbargrundstücke vorgenommen werden, sind diese so auszuführen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.

§ 9

Die Verkäuferin hat das Recht, auf dem Kaufgrundstück die Leitungen für die Straßenbeleuchtung, die Straßenbeleuchtungskörper nebst Haltevorrichtungen, Stromverteilerkästen, die Einrichtungen für die Wasserversorgung (z.B. Hydranten), Kennzeichen und Hinweisschilder sowie Verkehrsschilder entlang der öffentlichen Wege und Straßen auf eigene Kosten zu installieren, zu betreiben und dauernd zu belassen. Bei der Wahl des Standortes und der Art und Weise der Ausführung sowie etwaigen Reparatur- und Wartungsarbeiten ist auf die berechtigten Belange des Käufers Rücksicht zu nehmen. Die Gemeinde hat das Recht, das Vertragsobjekt zum Zwecke der Vornahme von Reparaturarbeiten soweit notwendig unentgeltlich zu betreten oder durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Soweit durch die Errichtung, den Betrieb oder die Reparatur der vorgenannten Einrichtungen Schäden am Grundstück des Käufers entstehen, ist die Gemeinde zu deren Beseitigung verpflichtet.

Die Einrichtungen und Anlagen dürfen durch Bepflanzung und sonstige Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Alle für die Installation und die Unterhaltung dieser Einrichtungen entstehenden Kosten trägt die Berechtigte. Auf Verlangen der Gemeinde sind die Rechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

§ 10

Die Verkäuferin ist von im Kaufgrundstück verlegten Leitungen nichts bekannt.

Sollten aber im Kaufgrundstück Leitungen, z.B. für Strom, Wasser, Abwasser, Regenwasser, Telekommunikation, verlegt sein, so verpflichtet sich der Käufer, diese Leitungen auf Verlangen der Gemeinde oder des Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens durch Eintragung beschränkter persönlicher

Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern. Diese sollen möglichst Rang vor Belastungen in Abt. III der Grundbücher erhalten; den entsprechenden Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger stimmt der Käufer schon jetzt zu, ohne eine Haftung für deren Erteilung zu übernehmen. Die Kosten der Bestellung und Eintragung dieser Dienstbarkeiten sowie der Rangrücktritte trägt der jeweilige Berechtigte. Ein Entgelt an den Käufer ist jeweils nicht geschuldet. Jegliche Ansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin wegen dieser Leitungen bzw. Dienstbarkeiten sind ausgeschlossen. Diese Vereinbarung gibt den Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen ein eigenes Forderungsrecht.

Sofern solche Leitungen jedoch innerhalb des im Planteil des Bebauungsplans eingezeichneten Baufensters liegen, sind diese auf Verlangen des Käufers auf Kosten des Betreibers der Leitungen außerhalb des Baufensters zu verlegen.

Sollten Leitungen im Grundstück verlegt sein, die nicht mehr genutzt werden, so wird dies vom Käufer ebenfalls als vertragsgemäß entschädigungslos akzeptiert. Die Kosten der Entfernung und Entsorgung der Leitungen trägt dann der Käufer.

§ 11

Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr, auch die Verkehrssicherungspflicht, gehen am Tag der Fälligkeit des Kaufpreises auf den Käufer über. Die Grundsteuer trägt er ab dem 01.01. des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres.

Die Gemeinde verpflichtet sich, dem Käufer lastenfreies Eigentum zu verschaffen, sofern nicht Belastungen gemäß dieser Urkunde übernommen oder mit Zustimmung des Käufers bestellt worden sind.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, das Objekt nicht -nur- als Ferienhaus bzw. Wochenendhaus zu nutzen. Eine Vermietung von Gebäudeteilen (z.B. einer von zwei Wohnungen) zu diesen Zwecken bleibt dem Käufer aber vorbehalten, soweit dies baurechtlich zulässig. Auf Absicherung, z.B. durch Vertragsstrafen, die mit Hypothek gesichert werden könnten, wird von der Verkäuferin verzichtet.

§ 12

Dem Käufer ist bekannt, dass Trinkwasseranschlussleitungen nebst Schieber ab der Hauptleitung in der Erschließungsstraße bis kurz hinter die Grundstücksgrenze verlegt sind bzw. verlegt werden.

Die Grundstückanschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser sind ebenfalls bis kurz hinter die Grundstücksgrenze verlegt. Die Kosten für diesen Teil der Leitungen sind im Kaufpreis enthalten.

Die Kosten zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf der Bauplatzfläche sowie je eines Kontrollschachtes, welcher jeweils so nah wie technisch möglich an die Grundstücksgrenze zur Straße zu setzen ist, trägt der Käufer, auch soweit die Arbeiten von städtischen Betrieben durchzuführen sind.

§ 13

Dem Käufer ist bekannt, dass er - vorbehaltlich einer straßenrechtlichen Erlaubnis - auf öffentlichen Straßen keinen Baukran aufstellen und keine Baumaterialien lagern darf.

§ 14

Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs einschließlich Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

§ 15

Die Beteiligten sind sich darüber **einig**, dass das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz von der Gemeinde Hausen auf den Käufer, bei mehreren Personen auf Käuferseite in dem in der Urkunde bezeichneten Anteilsverhältnis übergeht.

Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese

Auflassung

im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt.

Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen 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 Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags originalschriftlich (Post, Fax oder Scan) bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Zahlungsbestätigung unverzüglich nach Eingang des Kaufpreises abzugeben. Der Verkäufer verpflichtet sich weiter dem Notar gegenüber, dem Notar die unbare Kaufpreiszahlung durch Vorlage entsprechender Kontoauszüge nachzuweisen.

Der Notar hat das Barzahlungsverbot erläutert.

§ 16

Alle Vertragsbeteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben. Genehmigungen und Zustimmungen, die bedingungsfrei eingehen, gelten mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen und wirksam. Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Vertragsbeteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der Notarstelle – welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

§ 17

1. Der Käufer ist nach Angaben im Güterstand _____ verheiratet.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein, bleiben die übrigen Bestimmungen gleichwohl wirksam.
3. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass kraft der Bestimmungen der Gemeindeordnung die Eintragung von Grundpfandrechten auf dem Kaufgrundstück erst dann möglich ist, wenn der Eigentumswechsel auf den Käufer vollzogen ist, weil Gemeinden keine Grundpfandrechte für Darlehen Dritter bestellen dürfen. Falls daher der Kaufpreis mit Kreditmitteln finanziert werde, muss die Bank oder Sparkasse - vorbehaltlich einer gebührenpflichtigen Treuhandabwicklung durch einen Notar - an die Gemeinde vorleisten.
4. Beantragt werden:
 - a) Abschrift an das Finanzamt Lörrach als Veräußerungsanzeige zur Erteilung der UB, Belehrung wurde erteilt
 - b) zwei Abschriften an die Gemeinde Hausen
 - c) Gutachterausschuss: einf. Abschrift zur amtlichen Kaufpreissammlung
 - d) eine Abschrift an den Käufer
 - e) eine begl. Abschrift für die _____ Bank eG als Finanzierungsinstitut des Käufers
 - f) Abschrift in elektronischer Form für das Grundbuchamt zum Vollzug.

In Gegenwart des Notars vorgelesen, allseits genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: