

Notar Wolfgang Fritzenschaft

Zeppelinring 47 ♦ 88400 Biberach

Tel.: 07351 / 37 44 66 0



88400 Biberach

Beurkundet am - -.

Vor mir,

Notar Wolfgang Fritzenschaft

in 88400 Biberach

erscheinen heute in meiner Notarkanzlei:

1. Herr Wolfgang Jautz, Bürgermeister, geschäftsansässig Alte Biberacher Straße 13 in 88447 Warthausen
persönlich bekannt,

handelnd als gesetzlicher Vertreter für die

Gemeinde Warthausen

2. Frau/Herr ###
geboren am , wohnhaft in ,
ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Kaufvertrag:

I. Grundbuchstand

Gegen die Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe von Daten unter Beachtung der Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung werden keine Einwände erhoben.

Im Grundbuch ist die Gemeinde Warthausen als Eigentümerin folgenden Grundeigentums eingetragen:

###

Die Gemeinde Warthausen ist außerdem Eigentümer folgenden Grundstücks, auf dem sich eine Fertigarage befindet:

###

In Abt. II und III des heute eingesehenen Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch heute eingesehen. Der Eigentümer erklärt, dass keine weiteren Anträge gestellt sind.

II. Verkauf

Die Gemeinde Warthausen
-nachstehend auch „Verkäufer/Veräußerer“ genannt-

verkauft an

an Frau #

--

-nach Angaben #
-nachstehend auch "Käufer/Erwerber" genannt-

das oben bezeichnete unbebaute Bauplatzgrundstück Flst. # mit # m² mit allen damit verbundenen Rechten und Bestandteilen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind dem Erwerber bekannt.

sowie das o.g. Garagengrundstück Flst. # mit allen damit verbundenen Rechten und Bestandteile, insbesondere der darauf erstellten Garage.

III. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Bauplatzgrundstück Flst. # beträgt 220,00 EUR/m²,
für # m² somit insgesamt
(i.W.: # EUR).

EUR,

Darauf ist die vom Käufer vorab bereits bezahlte Reservierungskautions von 500.- EUR anzuzurechnen, so dass der Kaufpreis noch # EUR beträgt.

Im Grundstückskaufpreis enthalten sind die nachfolgend aufgeführten Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und den örtlichen Satzungen der Gemeinde.

Enthalten sind:

1. der Abwasserkanalbeitrag,
 2. der Klärbeitrag für den mechanisch-biologischen Teil der Kläranlage,
 3. der Wasserversorgungsbeitrag einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (Diese Beiträge sind bereits zu Lasten der Gemeinde entstanden und wurden nach ihrer Entstehung intern verrechnet.)

Die vorstehend aufgeführten Beiträge sind mit dem Nutzungsfaktor 1,0 abgegolten.

Desweiteren sind im Kaufpreis enthalten ein Hausanschluss für Schmutzwasser/Mischwasser und ein Hausanschluss für Regenwasser sowie der Kostenerstattungsbetrag für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gemäß §§ 135 a-c Baugesetzbuch und der gemeindlichen Satzung.

Unberührt bleibt die Erhebung weiterer künftiger Beiträge (Nachveranlagung) gemäß § 31 der Abwasser- und § 34 der Wasserversorgungssatzung, etwaige weitere Teilbeträge bei der Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Erschließungsanlagen, die in der vorstehenden Aufstellung nicht enthalten sind.

Nicht durch die Ablösungsbeträge abgegolten, also nicht im Kaufpreis enthalten sind die privaten Grundstücks- und Hausanschlusskosten. **Nicht** abgegolten sind außerdem die Kosten der Gebäudeaufnahme in das Liegenschaftskataster des Vermessungsamts. Abmarkungskosten sind im Kaufpreis nicht enthalten; sollte eine Abmarkung gewünscht werden, erfolgt diese auf Kosten des Käufers.

Der Kaufpreis für das Garagengrundstück Flst. # samt darauf erstelltem Garagengebäude beträgt pauschal 12.600,00 EUR.

Der Gesamt-Kaufpreis beträgt daher # EUR.

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen ab heute zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat ohne weitere Zahlungsaufforderung oder Rechnung an die Gemeinde Warthausen auf Konto DE33 6545 0070 0000 0024 31 bei der Kreissparkasse Biberach (BIC SBCRDE66XXX) zu erfolgen. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem vorbezeichneten Konto.

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge bis zur Zahlung mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz

nach § 247 BGB zu verzinsen. Rechte und Ansprüche nach den gesetzlichen Vorschriften über die allgemeinen Leistungsstörungen sind durch diese Regelung nicht ausgeschlossen.

IV. Ablösungsvereinbarung zum Erschließungsbeitrag

Für das Bauplatzgrundstück Flst. # treffen die Gemeinde Warthausen und d. Erwerber folgende Ablösungsvereinbarung:

1. Entsprechend § 26 Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. § 19 Erschließungsbeitragsatzung (Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Fassung vom 18.05.2009) wird hiermit die Ablösung des Erschließungsbeitrags für die Burrenstraße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Burrenstraße für die oben genannte Fläche vor Entstehung der Beitragspflicht vereinbart.

Der Ablösungsbeitrag für den Erschließungsbeitrag bestimmt sich nach der Höhe des unter Anwendung der Bestimmungen der Erschließungsbeitragsatzung voraussichtlich entstehenden Beitragessatzes und beträgt bei der verkauften Grundstücksfläche und einem Nutzungsfaktor von 1,0:

104,84 EUR/m² Nutzungsfläche, für # m² somit # EUR

Dieser Ablösungsbeitrag ist im Kaufpreis Abschnitt III dieser Urkunde bereits enthalten.

2. Mit Abschluss der vorstehenden Ablösungsvereinbarung wird der Erschließungsbeitrag für die Straße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans endgültig abgelöst und das Entstehen der Beitragspflichten ausgeschlossen.
3. Die Gemeinde versichert in Kenntnis der rechtlichen Anforderungen an wirksame Ablösungsvereinbarungen, dass die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

V. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Warthausen, auf dem Kaufgrundstück Flst. # innerhalb einer **Frist von drei Jahren** ab heute ein Einfamilienhaus entsprechend den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen. Zur Bezugsfertigstellung gehört auch die Herstellung der Außenanlagen mindestens in Rohplanie, nicht jedoch der Außenputz. Der Erwerber verpflichtet sich weiter, das Grundstück vor Bezugsfertigstellung nur mit Genehmigung der Gemeinde weiterzuveräußern oder sich hierzu zu verpflichten.

Für den Fall der Nichterfüllung dieser Bauverpflichtung bzw. verbotswidriger Weiterveräußerung ist die Gemeinde berechtigt, nach Setzung einer angemessenen Nachfrist von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt bedarf der Schriftform. Das Recht zum Rücktritt erlischt, wenn im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung die Bauverpflichtung erfüllt worden ist.

Im Falle des erfolgten Rücktritts ist die Gemeinde verpflichtet, dem Erwerber den bezahlten Kaufpreis einschließlich entrichteter Erschließungsbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen gleichzeitig mit Erklärung der Rückauflassung zurückzuerstatten. Weiter ist dem Erwerber gleichzeitig der gemeine Wert einer etwa bis dahin auf dem Vertragsgrundstück gemachten Bauausführung zu erstatten (nicht die tatsächlichen Herstellungskosten). Der Verkehrswert dieser Bauausführung ist für beide Teile verbindlich durch einen von der Gemeinde ausgewählten öffentlich vereidigten Bausachverständigen zu schätzen; die Kosten der Schätzung hat der Erwerber zu tragen. Bei nicht begonnenem, aber geplanten Bau sind nicht zu erstatten die Kosten für das Baugesuch und die Architektenleistungen.

Die Kosten der Rückübertragung des Grundstücks und die damit etwa zusammenhängenden Steuern hat der Erwerber zu tragen, soweit nicht für die Gemeinde Gebührenfreiheit oder Steuerbefreiung besteht.

Zur Sicherung dieses Anspruchs der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung zulasten des Vertragsgrundstücks unter Verzicht auf Nachricht. Die Stellung des Antrags bleibt der Gemeinde überlassen, der die Zweckmäßigkeit und die Schutzwirkungen der Eintragung bekannt sind.

Die hier übernommene Bauverpflichtung mit Verbot der Weiterveräußerung ist gemäß § 50 Ziffer 3a GNotKG beim Kostenansatz für die Beurkundungsgebühr zusätzlich zu bewerten, worauf der Notar hinweist.

VI. Grundbucheklärungen

1. Auflassung (ohne Eintragungsbewilligung)

Die Beteiligten erklären sofort folgende unbedingte Auflassung:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf d. Erwerber # - im angegebenen Erwerbsverhältnis - übergeht.

Diese Erklärung enthält jedoch ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung.

Die Beteiligten ermächtigen den Notar oder seinen jew. Vertreter im Amt unwiderruflich und über den Tod hinaus, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben und den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen. Der Notar wird angewiesen, von dieser Ermächtigung erst dann Gebrauch zu machen, wenn der Verkäufer oder eine inländische Bank die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar die Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

2. Erwerbsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer die Eintragung einer Erwerbsvormerkung in das Grundbuch. Der Käufer stellt

nach Belehrung über die mit der Nichteintragung u.U. verbundenen Gefahren Eintragungsantrag vorläufig nicht.

VII. Weitere Bestimmungen

1. Übergabe

Die Übergabe mit Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahren und Verkehrssicherungspflichten erfolgt nach Kaufpreiszahlung. Miet-/Pachtverhältnisse bestehen nach Angaben des Verkäufers nicht.

Lärmimmissionen:

Im dem Bereich des Baugebiets „Burrenstraße“ befinden sich die Sportanlagen des SV Birkenhard, die Turnhalle Birkenhard und die Anlagen des Schützenvereins Birkenhard. Vom Schützenverein ist eine Einhausung zu erstellen; bevor diese Maßnahme nicht abgeschlossen ist, kann der Lärmpegel nicht eingehalten werden; ein Einzug ist vorher nicht zulässig. Im übrigen sind die durch diese Anlagen verursachten Lärmimmissionen zu dulden.

Temporärer Damm:

Auf dem Kaufgrundstück befindet sich ein temporärer Damm, der nicht verändert werden darf, solange die Gemeinde ihn nicht zurückbaut. Sollte das Baugebiet erweitert werden, ist der Damm nicht mehr erforderlich und wird auf Kosten der Gemeinde zurückgebaut.

2. Mängelhaftung

Der Käufer erwirbt das Kaufobjekt im derzeitigen, ihm bekannten Zustand. Die Sachmängelhaftung wird, soweit gesetzlich möglich, ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben. Der Verkäufer haftet daher nicht für die Beschaffenheit des Baugrundes oder die Eignung des Grundstücks für eine bestimmte Bebauung. Der heutige Vertrag steht in keinem Zusammenhang mit der Erteilung einer Baugenehmigung; dies hat das Bauamt ausschließlich nach öffentlich-rechtlichen Grundsätzen zu prüfen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine nicht erkennbaren Mängel bekannt sind.

Auch für das Grundstück Flst. # mit darauf erstellter Garage wird die Haftung soweit möglich ausgeschlossen.

Mit den Beteiligten wurde der Haftungsausschluss eingehend besprochen. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des erworbenen Kaufobjekts keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen, er also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

Bzgl. Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Die Rechtsmängelhaftung richtet sich nach dem Gesetz. Der Verkäufer haftet daher für ungehinderten Übergang von Besitz und Eigentum und für Freiheit von Belastungen, Beschränkungen und Besitzrechten Dritter, soweit diese nicht vom Käufer übernommen werden.

3. Vollmacht

Der Notar ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt berechtigt und ermächtigt, alle nach seiner Beurteilung erforderlichen Bewilligungen und verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben sowie Genehmigungen einzuholen, die mit dem Eingang allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein sollen.

Zu diesem Vertrag ist eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich. Dienstbarkeiten zur Sicherung des Zugangs/der Zufahrt bzw. zur Sicherung von Leitungsrechten sind nach Angaben der Beteiligten nicht erforderlich.

4. Kosten

Die Kosten dieser Beurkundung, ihres Vollzugs, der Auflassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Auf die gesamtschuldnerische Haftung wurde vom Notar hingewiesen.

5. Belehrungen

Die Beteiligten anerkennen vom Notar im Rahmen seiner Belehrungspflicht belehrt worden zu sein, insbesondere darüber, dass:

- der Eigentumserwerb erst mit Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt und dies erst nach Kaufpreiszahlung sowie Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erfolgt;
- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen;
- der Notar über steuerliche Auswirkungen dieses Vertrags nicht belehrt;
- mit der Vorleistung eines Vertragsteils Risiken verbunden sein können;
- die Eintragung von Grundpfandrechten vor Eigentumswechsel nicht möglich ist;
- dem Käufer gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG i.d.R. zwei Wochen vor Beurkundung ein Vertragsentwurf vorliegen soll; der Käufer erklärt hierzu, dass er rechtzeitig vorher einen Entwurf erhalten hat und diese Frist daher eingehalten ist.

6. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften

- (1) Verkäufer
- (1) Käufer
- (1) Finanzamt Biberach
- (1) Gutachterausschuss
- (1) Grundbuchamt Ravensburg für Warthausen (Scan-Kopie)

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