

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

UVZ D / 2024

UZ 7900/2023 / ps



Lörrach
Geschehen am
i.W.:

Vor mir,

Notar Dr. Alexander Dory, LL.M.
mit Amtssitz in Lörrach

erschieden heute in meinen Amtsräumen in der Weinbrennerstraße 4, 79539 Lörrach,
jeweils unbedenklich geschäftsfähig:

1. **N.N** geboren am
geschäftsansässig Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart,

welcher erklärt, er handle nachstehend nicht in eigenem Namen, sondern in seiner
Eigenschaft als Bevollmächtigter aufgrund notariell beurkundeter **Vollmacht**  welche
heute in Ausfertigung vorliegt und der gegenwärtigen Niederschrift in Abschrift
als **Beilage 1** beigefügt ist, wobei der beurkundende Notar die Übereinstimmung die-
ser Abschrift mit der vorgelegten Ausfertigung hiermit beglaubigt, für die Gesellschaft

Kommentiert [SF1]: Alternativ Auftritt vollmachtloser Vertre-
ter vorbehaltlich Genehmigung (Sparkassenmitarbeiter)

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

unter der Firma

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

mit dem Sitz in Stuttgart

Geschäftsanschrift: 70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 28

- nachfolgend: der „Verkäufer“ -

2. Käufer geboren am

Anschrift: PLZ, Ort, Straße, Hausnummer

- nachfolgend: der „Käufer“ -

Der Erschienene zu Ziffer 1.) ist persönlich bekannt. Der Erschienene zu Ziffer 2.) wies sich aus durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises.

Die Erschienenen erklären, für eigene Rechnung bzw. in Vertretungsfällen auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen zu handeln; eine etwaige geldwäscherrechtliche Relevanz hat sich nicht ergeben.

Alle Beteiligten bestätigen, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinander zu setzen. Dem Käufer wurde vom Notar mehr als zwei Wochen vor der Beurkundung ein Vertragsentwurf übermittelt.

Die Erschienenen erklärten sodann:

§ 1. VERTRAGSGRUNDLAGEN

- 1.1 Der Verkäufer erschließt und vermarktet eigenverantwortlich die in den Bauabschnitten A, B und C (**Anlage 1.1**) im Wohnbaugebiet „Kapellenbach Ost“ in Grenzach-Wyhlen gelegenen Wohnbaugrundstücke. Die **Anlage 1.1** lag zur Durchsicht vor und wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen.
- 1.2 Der Käufer hat sich in einem vom Verkäufer durchgeführten Vergabeverfahren für den Kauf qualifiziert und möchte das nachfolgend aufgeführte, im Bauabschnitt [•] gelegene Grundstück erwerben.
- 1.3 Grundlage für die Auswahl des Käufers im Vergabeverfahren waren die von ihm gemachten Angaben gemäß **Anlage 1.3**, die im Rahmen dieses Vertrages nochmals bestätigt werden. Die **Anlage 1.3** wurde mitverlesen wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen.
- 1.4 Weiter bestätigt der Käufer sein Einverständnis mit den Kriterien und dem ordnungsgemäßen Ablauf des Vergabeverfahrens und erklärt sein Einverständnis zur Speicherung und Verwendung seiner Daten gem. Datenschutzvereinbarung (**Anlage 1.4**). Die **Anlage 1.4** wurde mitverlesen wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

§ 2. KAUFGEGENSTAND

- 2.1 Der Verkäufer ist als Eigentümer des folgenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen:
Flur, Flurstück: [•]
Belastungen: [•]
- 2.2 Grundbucheinsicht:

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Der Notar hat sich durch Einsichtnahme am heutigen Tag in das elektronische Grundbuch über den Grundbuchinhalt unterrichtet. Der Notar hat zudem die Antragsliste (grundbuchblattbezogene Auskunft über Eintragungsanträge, die dem Grundbuchamt vorliegen und noch in Bearbeitung sind) zum vorgenannten Grundstück durch Auskunftserteilung beim zuständigen Grundbuchamt am heutigen Tage geprüft. Die Prüfung ergab, dass keine Eintragungsanträge vorliegen. Nach Belehrung über § 21 BeurkG wünschten die Erschienenen eine sofortige Beurkundung dieses Vertrages.

2.3 Vertragsobjekt/Kaufgegenstand

Hinweis: Wird final entsprechend dem konkreten Planungsstand im Verkaufsfall angepasst.

- 2.3.1 Der bereits vermessene Kaufgegenstand mit einer Fläche von [•] m² ergibt sich aus dem dieser Niederschrift als **Anlage 2.3** beigefügten Lageplan und ist dort blau umrandet und mit den Buchstaben A, B, C, D, A gekennzeichnet und mit der Nummer [•] versehen.
- 2.3.2 Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen nach Durchsicht genehmigt.
- 2.3.3 Auf den Lageplan wird hiermit verwiesen. Ergänzend hierzu wird auch auf den als **Anlage 2.3** dieser Niederschrift beigefügten Planteil des Entwurfs einer Fortführungsmittelteilung von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur [•] vom [•] verwiesen, aus dem das Vertragsobjekt als neu zu bildendes Flurstück der Gemarkung [•] mit der Flst. Nr. [•] und einer Fläche von [•] m² zu entnehmen ist. Die **Anlage 2.3** lag zur Durchsicht vor und wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen.
- 2.3.4 Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde nicht überprüft, ob es durch die Grundstücksteilung zu baurechtswidrigen Zuständen kommt. Diese Prüfung liegt in der Eigenverantwortung der Beteiligten.
- 2.3.5 Der Verkäufer bewilligt und beantragt hiermit unter Zustimmung des Käufers, den Kaufgegenstand vom bisherigen Bestand im Grundbuch abzuschreiben und auf einem eigenen Grundbuchblatt vorzutragen.
- 2.3.6 Der amtierende Notar wird bevollmächtigt, bei Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises die Grundstücksteilflächen in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen, nach Vorliegen des amtlichen, korrekten Messungsergebnisses dieses anzuerkennen, sowie alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben, die zum Vollzug des Fortführungsnachweises und dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind.
- 2.3.7 Der Verkäufer ist berechtigt und bevollmächtigt, den amtlichen Fortführungsnachweis zu erwirken und diesen an den amtierenden Notar zu übermitteln. Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche zur Erwirkung des amtlichen Fortführungsnachweises sachdienlichen Handlungen vorzunehmen. Die Kosten für den amtlichen Fortführungsnachweis trägt der Verkäufer.
- 2.3.8 Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass der Grundbuchvollzug erst nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises erfolgen kann und dass Finanzierungsgrundpfandrechte am Kaufgegenstand erst eingetragen werden können, wenn dieses als neues Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.
- 2.3.9 Die Beteiligten bestehen jedoch auf der heutigen Beurkundung.

§ 3. VERKAUF, BELASTUNGEN

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

- 3.1 Der Verkäufer verkauft den in § 2 bezeichneten Kaufgegenstand mit allen damit zusammenhängenden Rechten, Pflichten an den Käufer zum Alleineigentum wie es steht und liegt. Zubehör ist nicht vorhanden und nicht mitverkauft.
Der Käufer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Verkäufers seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums abzutreten oder zu verpfänden.
- 3.2 Das Grundstück wird frei von Bebauungen, von Rechten in Abteilung II - ausgenommen den vorstehend genannten, bereits im Grundbuch heute eingetragenen Belastungen und vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen - und Abteilung III des Grundbuchs sowie von Pachtverhältnissen verkauft, jedoch mit nachstehender Maßgabe:
 - 3.2.1 Der Käufer übernimmt die in Abteilung II im Zeitpunkt der Beurkundung des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und bestehende Baulasten sowie alle mit Zustimmung oder Mitwirkung des Käufers bestellten und/oder zukünftigen Belastungen in Abteilung II und III, Lasten, Baulasten, Rechte Dritter und Beschränkungen aller Art (insbesondere die Auflassungsvormerkung, Finanzierungsgrundpfandrechte, die Wiederkaufsvormerkung etc.) einschließlich der diesen zugrunde liegenden bzw. mit ihnen im Zusammenhang stehenden schuldrechtlichen Pflichten und Verbindlichkeiten – jeweils mit Wirkung ab dem Übergabetag –, und zwar entschädigungslos und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zur weiteren Duldung und Erfüllung sowie unter Freistellung des Verkäufers im Innenverhältnis. Dies gilt gleichermaßen auch für alle etwa vorhandenen und zukünftigen aus dem Grundbuch oder aus sonstigen Registern nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen, nachbarrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Belastungen und Beschränkungen, einschließlich etwaiger Abstandsflächen. Solche Belastungen sind dem Verkäufer nicht bekannt, soweit sich nicht etwas anderes aus diesem Vertrag ergibt. Die Übernahme erfolgt entschädigungslos und ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.
 - 3.2.2 [ZUSATZ für die Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 6128, 6128/1, 6128/2, 6128/3, 6128/4, 6128/5, 6128/6, 6128/7, 6128/8, 6128/9 und 6153, 6153/1, 6153/2, 6153/3, 6153/4, 6153/5, 6153/6, 6153/7, 6153/8, 6153/9: Es ist eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 6128, 6128/1, 6128/2, 6128/3, 6128/4, 6128/5, 6128/6, 6128/7, 6128/8, 6128/9 ALTERNATIVE: 6153, 6153/1, 6153/2, 6153/3, 6153/4, 6153/5, 6153/6, 6153/7, 6153/8, 6153/9 eingetragen gemäß Anlage 3.2.2. Die Anlage 3.2.2 wurde mitverlesen und wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen. Der Käufer übernimmt die Baulast.]
 - 3.2.3 Der Notar weist darauf hin, dass etwaige Pachtverhältnisse trotz Veräußerung weiterbestehen. Der Verkäufer erklärt hierzu, dass solche nicht bestehen.
- 3.3 Das Grundstück befindet sich in einem Neubaugebiet, sodass möglicherweise bisher nicht absehbare weitere Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen erforderlich sein werden.
 - 3.3.1 Aus diesem Grund ist der Verkäufer berechtigt – auch noch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer –, Baulasten oder Dienstbarkeiten/Grunddienstbarkeiten im Rang vor eventuell noch einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechten, der Erwerbsvormerkung des Käufers und der Eigentumseintragung des Käufers zulasten des Grundbesitzes eintragen zu lassen, die zur Sicherung der Erschließung, der Erschließung oder Versorgung des Kaufgrundstücks oder umliegender Grundstücke nach Auffassung des Verkäufers oder der Gemeinde Grenzach-Wyhlen erforderlich oder zweckmäßig sind, insbesondere zur Sicherung von Geh- und Leitungsrechten, die sich aus dem

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Bebauungsplan „[Kapellenbach Ost]“ ergeben. Davon umfasst sind zum Beispiel dingliche Sicherungen zur Nutzung des Kaufgrundstücks für Randsteineinfassungen, Straßenleuchten inklusive deren Fundament und Betonkeile, die gegebenenfalls auf dem Kaufgrundstück im Erdreich vom Erschließungsträger hergestellt und belassen werden. Das Recht des Verkäufers beschränkt sich jedoch auf Belastungen, die den Bebauungs- und Nutzungsverpflichtungen des Käufers gemäß § 10 nicht entgegenstehen. Diese Belastungen bleiben bei Eigentumsumschreibung bestehen bzw. sind nach Eigentumsumschreibung auf schriftliche Aufforderung des Verkäufers zur Eintragung zu bringen und werden vom Käufer übernommen.

3.3.2 [ZUSATZ für die Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 6128, 6128/1, 6128/2, 6128/3 und 6153, 6153/1, 6153/2, 6153/3: Der Verkäufer beantragt und bei Parteien bewilligen die Eintragung der in Anlage 3.2.2 enthaltenen Belastungen im Grundbuch. Der Käufer übernimmt auch die vorgenannten Belastungen und ist verpflichtet und hat auf Aufforderung des Verkäufers sämtliche für die Eintragung ins Grundbuch sachdienlichen Handlungen unter Kostenfreistellung durch den Verkäufer vorzunehmen. Soweit die vorgenannten Belastungen nicht wirksam im Grundbuch eingetragen werden (z.B. wegen einer Beanstandung des Grundbuchamts) ist der Käufer verpflichtet, die für die Eintragung einer der nicht eingetragenen Belastung weitestgehend nahekommende Belastung sachdienlichen Handlungen vorzunehmen; auch die daraufhin eingetragene Belastung übernimmt der Käufer.

3.4 Der Käufer stimmt den nach dieser Ziffer 3.3 zu übernehmenden Belastungen bereits mit Abschluss dieses Kaufvertrags zu und ist verpflichtet, zu den vorbezeichneten Maßnahmen (erneut) seine Zustimmung, ggf. in der erforderlichen Form zu erteilen, die für die Eintragung sachdienlichen Handlungen vorzunehmen und – soweit erforderlich – bezüglich der Auflassungsvormerkung und der Eigentumseintragung Rangrücktritte zu erklären. Im Falle einer Weiterveräußerung ist der Verkäufer verpflichtet, den Zweiterwerber entsprechend mit der Weitergabeverpflichtung zu verpflichten.

3.5 Der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer von allen mit diesen Erklärungen in Zusammenhang stehenden Kosten und evtl. Steuern freizustellen.

3.6 Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von § 181 BGB die Vollmacht zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen nach Maßgabe seiner vorstehend näher beschriebenen Berechtigung, mit dem Recht, zugleich im eigenen Namen und als Vertreter Dritter zu handeln und Untervollmacht zu erteilen. Von der Vollmacht darf nur an dieser Notarstelle und im Innenverhältnis nur Gebrauch gemacht werden, wenn eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung des Käufers (z. B. wegen einseitiger Belastung oder Wertminderung des Kaufgegenstandes) nicht zu erwarten ist.

3.7 Die Ansprüche des Verkäufers nach dieser Ziffer 3.3 verjähren nicht vor Ablauf von 10 Jahren ab Beurkundung dieses Kaufvertrags.

§ 4. GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

4.1 Vormerkung

4.1.1 Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Käufers bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch.

4.1.2 Anstelle einer Eintragungsbekanntmachung wird das Grundbuchamt gebeten, dem Notar nach Eintragung der Vormerkung einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug per EGVP zu übersenden. Die Kosten sind beim Käufer

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

zu erheben.

- 4.1.3 Die Vormerkung ist auflösend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn der amtierende Notar, dessen Sozius, deren jeweiliger Vertreter oder Nachfolger im Amt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.
 - 4.1.4 Der Verkäufer darf den Notar gemäß der mit dem Käufer getroffenen Vereinbarung schriftlich um Löschung ersuchen, wenn der vorgemerkte Anspruch nicht besteht oder erloschen ist.
 - 4.1.5 Der Notar wird in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, den Löschungsantrag zu stellen, nachdem
 - 4.1.5.1 er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Käufers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und
 - 4.1.5.2 der Käufer nicht binnen vier Wochen nach Absendung der in **Ziffer 4.1.5.2** genannten Mitteilung nachgewiesen hat, dass der endgültige Kaufpreis gezahlt ist oder aber, dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.
 - 4.1.6 Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung des bereits gezahlten Betrages erfolgen, soweit der Verkäufer nicht nachweist, dass der Rückzahlungsanspruch des Käufers (z.B. aufgrund erfolgter Aufrechnung) nicht besteht bzw. erloschen ist.
 - 4.1.7 Die Abtretung (nicht jedoch Verpfändung) des Anspruchs auf Auflassung und auf Verschaffung des Eigentums wird ausgeschlossen.
- 4.2 Auflassung ohne Bewilligung
- 4.2.1 Die Beteiligten sind sich über den Eigentumswechsel nach Maßgabe dieser Urkunde einig. Diese Erklärung enthält ausdrücklich nicht die Bewilligung zur Eintragung im Grundbuch. Ein Anwartschaftsrecht soll nicht entstehen.
 - 4.2.2 Der Notar wird allseits bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung sowie die Löschung der Auflassungsvormerkung im Zuge des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen. Der Notar wird hiermit unwiderruflich angewiesen, die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst zu veranlassen, wenn ihm die Bezahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne Zinsen) entweder schriftlich durch den Verkäufer oder per Bankbestätigung durch den Käufer nachgewiesen wurde.
 - 4.2.3 Der Verkäufer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Käufers dem Notar unverzüglich schriftlich (auch per Fax oder per E-Mail) mitzuteilen.

§ 5. KAUFPREIS

5.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt (vorläufig)

Preis,00 €

- i. W.: Euro -

(nachfolgend auch „vorläufiger Kaufpreis“ genannt)

Kommentiert [SF2]: Anpassung vornehmen, je nachdem vermessene oder unvermessene Grundstücke verkauft werden

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

und umfasst keine Umsatzsteuer. Der Kaufpreis bemisst sich nach der in § 2 dieser Niederschrift (vorerst angenommen) Fläche von [ca. 500 qm].

Kommentiert [A3]: ggf. vermessene Fläche

(Eine sich nach dem endgültigen Ergebnis der amtlichen Vermessung ergebende Mehr - oder Minderfläche ist sogleich nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses zu einem Quadratmeterpreis von Preis [•],00 Euro zinslos durch Zu- oder Rückzahlung auszugleichen. Die Vertragsschließenden werden nach Vorlage der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar den „endgültigen Kaufpreis“ selbst berechnen, der Notar hat insoweit nichts zu veranlassen). Flächenabweichungen von mehr als 10 % bedürfen der Zustimmung des Käufers.

- 5.2 Der endgültige Kaufpreis ist vollständig frühestens zur Zahlung fällig am [•], jedoch nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer (maßgeblich ist das Datum der Fälligkeitsmitteilung), dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - 5.2.1 Die Erwerbsvormerkung gemäß **Ziffer 4.1** zugunsten des Käufers im Grundbuch des Stammgrundstücks eingetragen ist, wobei ihr nur die bereits heute eingetragenen und die mit Zustimmung des Käufers bestellten sowie gemäß diesem Kaufvertrag vom Käufer zu übernehmenden künftigen Belastungen im Rang vorgehen dürfen.
 - 5.2.2 Dem Notar hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft in grundbuchtauglicher Form vorliegt, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden.
 - 5.2.3 Dem Notar die auflagen- und bedingungsfreien Löschungunterlagen für alle nicht zu übernehmenden Belastungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen.
 - 5.2.4 Dem Notar eine originalschriftliche Mitteilung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vorliegt, mit der die Gemeinde Grenzach-Wyhlen bestätigt, dass die Erschließungsanlagen hergestellt sind und der Käufer als Eigentümer des Vertragsobjekts nicht zu Erschließungsbeiträgen im Sinne von § 127 ff. BauGB und des Kommunalabgabengesetzes herangezogen wird. Die im Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung getroffenen Vereinbarungen bleiben hiervon unberührt. Alternativ ist diese Fälligkeitsvoraussetzung auch dann erfüllt, wenn dem Notar eine schriftliche Erklärung des Verkäufers im Original übermittelt wird, in der dieser gegenüber dem Käufer erklärt, dass er den Käufer von den vorgenannten Erschließungsbeiträgen freistellt, sollten diese erhoben werden.
 - 5.2.5 Die Vermessung des Kaufgegenstandes erfolgt ist und dem Notar ein entsprechender amtlicher Fortführungsnachweis vorliegt; Erklärend wird hierzu ausgeführt: damit ist eine rechtliche Teilung des Vertragsobjektes vom Stammgrundstücks möglich und es ist im Grundbuch als eigenständiges, nun auch mit Finanzierungsgrundpfandrechten belastbares Grundstück buchbar.
 - 5.2.6 Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Verkäufers beim Notar, mit der dieser bestätigt, dass die Unterlagen gemäß **Ziffer 10.2.2** vorliegen und das Rücktrittsrecht gemäß § 6 erloschen ist.
- 5.3 Der Notar wird beauftragt, die gemäß **Ziffer 5.2.4** und **5.2.6** erforderlichen Bestätigungen bei der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bzw. dem Verkäufer einzuholen und dem Käufer das Vorliegen aller vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen mittels einfachem Brief mitzuteilen. Der Verkäufer erhält hiervon eine Abschrift per E-Mail an [•].
- 5.4 Die Unbedenklichkeitsbestätigung des Finanzamtes ist keine Fälligkeitsvoraussetzung; der Käufer ist verpflichtet, die Unbedenklichkeitsbestätigung unverzüglich

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

selbst auf eigene Kosten herbeizuführen.

- 5.5 Zusätzlich zur Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises ist der Käufer verpflichtet, einen Betrag in Höhe von 13,50 €/m² zzgl. Umsatzsteuer bezogen auf die gemäß amtlichem Vermessungsergebnis ermittelte Fläche des Kaufgegenstandes als Baukostenzuschuss gemäß § 9 Abs. 1 AVBFernwärmeV zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit direkt auf folgende Kontoverbindung des Wärmeversorgungsunternehmens zu überweisen:

Energiedienst AG

DE73 6837 0034 0144 5600 00

Verwendungszweck: 1204400119

Eine Rechnung ist diesem Kaufvertrag als informatorische Anlage beigelegt. Die Schlussabrechnung des Baukostenzuschusses erfolgt im Verhältnis zwischen der Energiedienst AG und dem Erwerber unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 1 AVBFernwärmeV und des gemäß **Ziffer 10.2.15** abzuschließenden Wärmeversorungsvertrages.

- 5.6 Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit im Übrigen zu überweisen auf das Konto des Verkäufers:

IBAN DE69 6115 0020 0103 3004 01

Kreditinstitut: KSK Esslingen-Nürtingen

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Verzugszinssatz für das Jahr 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz, welcher jeweils zum 01.01. und zum 01.07. eines jeden Jahres von der Europäischen Zentralbank neu festgesetzt wird, beträgt.

Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung und der Verzugszinsen hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Auf Antrag kann dem Verkäufer – jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt – ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Eine Beweislastumkehr in einem gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden.

- 5.7 Der Käufer ist nicht berechtigt, gegenüber Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrecht geltend zu machen, es sei denn, die Aufrechnung oder Zurückbehaltungs- oder Leistungsverweigerungsrechte werden auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte (Gegen-)Forderungen gestützt.

§ 6. RÜCKTRITTSRECHTE

- 6.1 Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Vertragsbeteiligte zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt und zwar unbeschadet der Verpflichtungen gegenüber dem Vorkaufsberechtigten. Ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht. Der Rücktritt bedarf der Schriftform. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, ist der Käufer zum Rücktritt berechtigt; macht er von diesem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, ist er verpflichtet, den Kaufpreis beim Vorliegen der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen ungemindert zu zahlen. Aufschiebend bedingt durch den Eintritt des Übergabezeitpunktes tritt der Verkäufer hiermit seine Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten an den Käufer ab. Weitergehende

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Ansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.

- 6.2 Den Parteien ist der Bebauungsplan „Kapellenbach-Ost“ aus dem Jahr 2020 bekannt. Dies dortigen Festsetzungen ermöglichen dem Käufer die Erfüllung seiner Bau- und Nutzungspflichten gemäß **§ 10**. Die Parteien vereinbaren zugunsten des Käufers ein Rücktrittsrecht von diesem Kaufvertrag für den Fall, dass der vorgenannte Bebauungsplan unwirksam ist und dem Käufer aufgrund der Unwirksamkeit die Erfüllung seiner in **§ 10** begründeten Verpflichtungen unmöglich ist. Schadensersatzansprüche des Käufers wegen einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans sind ausgeschlossen, **Ziffer 8.4** gilt entsprechend.
- 6.3 Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kann der Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem Käufer erfolglos eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung bestimmt hat. Fristsetzung und Rücktritt bedürfen der Schriftform. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verkäufer Schadensersatz verlangen kann.
- 6.4 Der Verkäufer ist zum Rücktritt berechtigt, wenn der Käufer die in **Ziffer 10.2.2** aufgeführten Unterlagen nicht fristgerecht (siehe hierzu **§ 10**) vorlegt. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem beurkundenden Notar den endgültigen Ausfall dieses Rücktrittsrechts und damit die Tatsache, dass das Rücktrittsrecht endgültig weggefallen ist bzw. nicht mehr eintreten kann, unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- 6.5 Die Ausübung des Rücktrittsrechts ist durch eingeschriebenen Brief zu erklären. Der Notar ist **nicht** zum Empfang einer Rücktrittserklärung bevollmächtigt. Der Verkäufer wird den Notar ggf. von der Ausübung des Rücktrittsrechts unverzüglich in Kenntnis setzen.
- 6.6 Der Käufer kann im Falle der erfolgreichen Ausübung des Rücktrittsrechts durch den Verkäufer keinen Ersatz für die ihm entstandenen Notar-, Grundbuch- und Finanzierungskosten und sonstigen Kosten und Aufwendungen verlangen. Er muss auch sämtliche Kosten der Rückabwicklung tragen.
- 6.7 Wird der Rücktritt nicht form- und fristgerecht erklärt, erlischt das Recht.

§ 7. ÜBERGANG VON BESITZ, NUTZUNGEN UND LASTEN, BAUVORBEREITUNG

- 7.1 Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz zu übergeben. Der Tag der Übergabe des Vertragsgegenstandes ist der auf die vollständige Zahlung des endgültigen Kaufpreises folgende Tag (Übergabetag). Der Käufer ist ab dem Tag der Kaufpreisfälligkeit zur Annahme des Besitzes verpflichtet.
- 7.2 Die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen gehen auf den Käufer über mit dem Tage der Übergabe um 0:00 Uhr, jedenfalls im Innenverhältnis.
- 7.3 Die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer mit Besitzübergabe über.
- 7.4 Bauvorbereitungsvollmacht:
Der Verkäufer gestattet dem Käufer und / oder von ihm beauftragten Dritten vom heutigen Tage an, den Kaufgegenstand auf eigenes Risiko zu betreten, den Kaufgegenstand zu vermessen und auf dem Kaufgegenstand sowie an den auf dem Kaufgegenstand befindlichen Baulichkeiten Boden- und Schadstoffuntersuchungen vorzunehmen oder fortzuführen. Solche Untersuchungen hat der Käufer dem Verkäufer vor Beginn anzuzeigen, damit diese koordiniert ablaufen und den weiteren Erschließungs-/Baubetrieb nicht behindern oder gefährden. Daraus

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

gewonnene Untersuchungsergebnisse hat der Käufer dem Verkäufer zur Kenntnis zu bringen. Die Nutzung des Kaufgrundstücks hat schonend zu erfolgen. Der Käufer trägt die Verkehrssicherungspflicht. Darüber hinaus bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer – auf dessen Wunsch auch in gesonderter Vollmacht – dazu, bei Ämtern und / oder Behörden bzgl. des Kaufgegenstandes und dessen ange-dachter Entwicklung Auskünfte und Informationen einzuholen, behördliche Akten und Unterlagen einzusehen und Kopien zu fertigen. Die Vollmacht ist für die Zukunft frei widerruflich. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer Kopien vom im Namen des Verkäufers erbetener Auskünfte etc. unaufgefordert zu übermitteln.

§ 8. SACHMÄNGEL, RECHTSMÄNGEL

- 8.1 Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt, er kauft diesen im gegenwärtigen Zustand und erkennt diesen Zustand als vereinbarte Beschaffenheit an.
- 8.2 Sonstige Beschaffenheiten werden nicht vereinbart, Garantien werden nicht übernommen. Der Käufer hat das Grundstück selbst freizuräumen. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Größe, Güte, Beschaffenheit und Bebaubarkeit des Grundstücks. Ein vom vorläufig angenommenen Flächeninhalt des Vertragsobjektes nach tatsächlicher Vermessung abweichender Flächeninhalt hat lediglich Bedeutung für die endgültige Kaufpreisfestsetzung.
- 8.3 Der vorstehende Ausschluss betrifft nicht nur die gesetzlichen Mängelrechte gem. § 437 BGB, sondern beispielsweise auch etwaige Ansprüche auf Schadensersatz, aus der Verletzung von vorvertraglichen Verpflichtungen, Anfechtungsrechten oder sonstigen konkurrierenden Rechtsbehelfen. Der Verkäufer versichert, dass er dem Käufer keine wesentlichen Mängel arglistig verschwiegen hat.
- 8.4 Die vereinbarten Regelungen zu Haftung gelten nicht, wenn der Verkäufer dem Käufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat sowie für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen sowie für Ansprüche auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
- 8.5 Dieser Haftungsausschluss umfasst insbesondere auch etwaige Sachmängel wegen des Baugrundes und auf dem Grundstück bestehender Kontaminationen sowie vorhandener Teile einer früheren Bebauung. Der Käufer stellt den Verkäufer von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen der auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Kontaminationen ausgehenden Gefahren unverzüglich im Innenverhältnis frei. Voraussetzung für die Freistellungspflicht ist nicht, dass dem Verkäufer entsprechende Maßnahmen behördlich oder gerichtlich auferlegt werden oder der Verkäufer solche Rechtsbehelfe ergreift; in diesem Fall stellt der Käufer den Verkäufer von den Kosten dieser Rechtsbehelfsverfahren einschließlich der Kosten hinzugezogener externer Sachverständiger und Berater (insbesondere anwaltliche Vertreter) in der tatsächlich angefallenen Höhe unverzüglich frei.
- 8.6 Der Verkäufer hat dem Käufer Informationen und Unterlagen zum Kaufgegenstand in Form eines elektronischen Datenraums zur Verfügung gestellt.
 - 8.6.1 Der Verkäufer hat dem Käufer und dem Notar heute jeweils einen USB-Stick übergeben, auf dem die in **Anlage 8.6** genannten Unterlagen des elektronischen Datenraums enthalten sind. Die Anlage wurde mitverlesen und genehmigt. Auf sie wird verwiesen. Die auf dem USB-Stick gespeicherten

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

- Informationen und Unterlagen gelten als dem Käufer bekannt. Der Käufer hat diese Informationen und Unterlagen geprüft und diese bei der Kaufpreisbildung und seiner Ankaufsentscheidung vollumfänglich berücksichtigt. Der dem Notar ausgehändigte USB-Stick wurde mit dem Auftrag übergeben, den USB-Stick für einen Zeitraum von 10 Jahren in Verwahrung zu nehmen. Jede Vertragspartei ist berechtigt, die bei dem Notar in Verwahrung genommenen Datenraum-Datenträger im Beisein des Notars jederzeit auf eigenen elektronischen Geräten und auf eigene Kosten im Notariat einzusehen und hiervon Kopien zu ziehen.
- 8.6.2 Der Käufer hat sich durch heutige Einsicht in die dem Notar übergebenen Datenraum-Datenträger von dessen Inhalt überzeugt. Die auf den Datenraum-Datenträgern befindlichen Dokumente gelten damit als dem Käufer bekannt.
- 8.6.3 Die Art und Weise der Verwahrung steht im Ermessen des Notars. Der Notar ist nicht verpflichtet, während des Verwahrungszeitraums Maßnahmen zur Sicherung des auf dem USB-Stick befindlichen Datenbestandes zu ergreifen.
- 8.6.4 Der Notar wies darauf hin, dass er selbst weder für den Inhalt des Datenraum-Datenträgers, noch dafür einstehen kann, dass er im Zeitraum der Verwahrung nicht beschädigt oder aus anderem Grund unleserlich wird.
- 8.7 Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und einschließlich der vorgenannten Informationen und Unterlagen auch in rechtlicher, technischer, umwelttechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht überprüft und untersucht. Der Zustand und die sonstigen Verhältnisse des Kaufgegenstands sind dem Käufer bekannt. Der Käufer hat ausreichend Gelegenheit erhalten, zu allen den Kaufgegenstand betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuholen. Er bestätigt, dass seine im Vorfeld dieses Vertragsabschlusses gestellten Fragen hinreichend beantwortet wurden und er alles gefragt hat, was für seine Bewertung von Bedeutung ist. Dies alles hat der Käufer im Rahmen des Kaufpreises berücksichtigt.
- 8.8 Der Verkäufer übernimmt auch insoweit keinerlei Haftung oder sonstige Einstandsverpflichtung; der Käufer verzichtet in diesem Zusammenhang hiermit gegenüber dem Verkäufer auf sämtliche Ansprüche, Rechte und/oder Forderungen, gleich welcher Art. Der Käufer hat dies vielmehr im Rahmen des Kaufpreises berücksichtigt.
- 8.9 Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufgegenstands von Umweltschäden und Bodendenkmälern; eine Haftung oder sonstige Einstandsverpflichtung des Verkäufers ist insoweit ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt, dass er dem Käufer alle bei ihm vorhandenen wesentlichen Informationen zu Umweltschäden und Bodendenkmälern offengelegt hat und diese sich auf dem Datenträger befinden.
- 8.9.1 Umweltschäden sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen i. S. v. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Umweltschäden i. S. v. § 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG), im oder am Gebäude vorhandene gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe oder Zubereitungen i. S. v. § 3 a des Gesetzes zum Schutz vor gefährlichen Stoffen (ChemG), in allen Fällen ergänzt durch die einschlägigen, jeweils gültigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien sowie sämtliche sonstige Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft, des Sickerwassers, der Oberflächengewässer oder des Grundwassers, sonstige nachteilige Veränderungen der Wassereigenschaften i. S. v. §§ 89, 48 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Schadstoffe, gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe in und an baulichen Anlagen (wie z. B. Asbest, PCB, Lindan usw.), im Boden

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

- eingeschlossene bauliche und technische Anlagen und Teile davon (wie z. B. Fundamente o.ä.), Kampfstoffe und Kampfmittel sowie Abfälle i. S. v. § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträgliche Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG).
- 8.9.2 Der Käufer übernimmt im Verhältnis zum Verkäufer das Risiko – auch von unbekanntem – von Umweltschäden gemäß **Ziffer 8.9.1**. Der Käufer hat den Verkäufer von dessen etwaiger Verpflichtung als Verursacher oder früherer Eigentümer freizustellen, unabhängig davon, ob diese Inanspruchnahme öffentlich- oder privatrechtlich – auch vonseiten Dritter – erfolgt; etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG werden ausgeschlossen. Diese Verpflichtung gilt also auch für den Fall, dass Ausgleichsansprüche von Dritten, etwa Nacherwerbern, gegen den Verkäufer gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG erhoben werden. Der Käufer ist verpflichtet, im Fall einer ganzen oder teilweisen Weiterveräußerung seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zur Freistellung des heutigen Verkäufers zu verpflichten und diesem Rechtsnachfolger die Verpflichtung zur Weitergabe aufzuerlegen; er haftet für etwaige Schäden, die aus einer Verletzung dieser Pflicht entstehen.
- 8.9.3 Die Freistellungspflicht umfasst die Kosten der Erkundung, Durchführung und Überwachung der behördlicherseits angeordneten Maßnahmen (nicht jedoch sonstige Beratungskosten) des Verkäufers, ebenso sämtliche Kosten einer privatrechtlichen Inanspruchnahme seitens Dritter als Folge der Altlast im weiteren Sinne. Eine Sicherung der Freistellungsverpflichtung, etwa durch Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Kaufobjekt zugunsten des Verkäufers oder Stellung einer Bürgschaft, wird nicht gewünscht. Den Beteiligten ist bewusst, dass vorstehende Vereinbarung lediglich im Innenverhältnis bindet, also Behörden bzw. Dritte in ihrer Möglichkeit der Inanspruchnahme beider dadurch nicht beschränkt werden.
- 8.9.4 Der Verkäufer tritt jedoch etwaige Ansprüche, die ihm im Zusammenhang mit Altlasten im weiteren Sinne gegenüber Dritten zustehen, ebenso etwaige gesetzliche Ansprüche auf Freistellung von der Verantwortung oder Kostentragungspflicht, an den dies annehmenden Käufer ab und hat ihn bei der Verfolgung solcher Ansprüche zu unterstützen.
- 8.9.5 Rücktrittsrechte oder eine betragsmäßige Begrenzung des Risikos im Verhältnis zwischen den Beteiligten werden, trotz Hinweise des Notars auf die ggf. erheblichen tatsächlichen und finanziellen Verpflichtungen, die den Käufer treffen könnten, nicht vereinbart. Die damit verbundene Ungewissheit, die hinsichtlich der künftigen Nutzbarkeit des Vertragsobjekts und des eventuell erforderlichen Sanierungsaufwands für Boden und Bausubstanz fällt allein in den Risikobereich des Käufers. Er kann sich daher auch dann nicht auf eine Störung der Geschäftsgrundlage berufen, wenn die von ihm beabsichtigte Nutzung rechtlich oder technisch nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich sein sollte. Ebenso wenig hat er dann das Recht, sich durch Rücktritt oder Anfechtung vom Vertrag zu lösen oder gegen den Verkäufer Mängelansprüche geltend zu machen. Der Notar hat eine vorherige eingehende Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse empfohlen.
- 8.10 Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen im Baulastenverzeichnis bislang nicht veranlasst hat. Die Regelung gemäß **Ziffer 3.2** und das Recht des Verkäufers gemäß **Ziffer 3.3** bleiben unberührt.
- 8.11 Der Notar weist darauf hin, dass etwaige Pachtverhältnisse trotz Veräußerung weiterbestehen. Der Verkäufer erklärt hierzu, dass solche nicht bestehen.

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

§ 9. ERSCHLIESSUNG

- 9.1 Der Verkäufer hat mit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag geschlossen. Darin wurde der Verkäufer u.a. mit der Erschließung des Kaufgegenstandes beauftragt.
- 9.2 Es wird klargestellt, dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer keine Bauleistungen und keine Erschließung schuldet. Dem Käufer kommen jedoch die vom Verkäufer im Verhältnis zur Gemeinde zu erbringenden Bauleistungen reflexartig zugute. Die Abnahme der Bauleistungen obliegt allein der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.
- 9.3 Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen des Vertragsobjekts sowie die Hausanschlusskosten bis zu ca. 1 m ins Grundstück für einen Schmutzwasserkanal ohne Hauskontrollschacht zur Grundstücksentwässerung. Die Hausanschlussleitung für die Wasserversorgung wird erst mit Antrag durch den Käufer erstellt. Im Kaufpreis sind die Kosten für die Herstellung des Anschlusses nicht enthalten und gehen zu Lasten des Käufers. Alle weiteren Hausanschlusskosten (wie beispielsweise Fernwärme nach Maßgabe des gemäß **Ziffer 10.2.15** zu abzuschließenden Fernwärmeversorungsvertrages nebst Technischer Anschlussbedingungen, Gas, Strom, Medien etc.) gehen zu Lasten des Käufers. Der Abwasserbeitrag, der Klärbeitrag sowie der Wasserversorgungsbeitrag wurden vom Verkäufer abgelöst.
- 9.4 Sofern und soweit Erschließungskosten (Beiträge, Baukostenzuschüsse, Anschlusskosten etc.) entstehen, welche nach **Ziffer 9.3** nicht ausdrücklich bereits im Kaufpreis enthalten sind, hat diese der Käufer zu tragen und den Verkäufer insoweit freizustellen. Soweit Erschließungsbeiträge nach diesem Kaufvertrag vom Verkäufer zu tragen sind, jedoch gegenüber dem Käufer erhoben werden, wird der Verkäufer den Käufer davon freustellen.
- 9.5 Der Käufer ist verpflichtet, sämtliche Maßnahmen unentgeltlich zu dulden, die der Verkäufer zur Herstellung der im Bebauungsplan „Baugebiet Kapellenbach Ost“ festgesetzten Erschließungsanlagen (insbesondere der Verkehrsflächen) durchführt. Des Weiteren hat der Käufer Randsteineinfassungen, Straßenleuchten inklusive deren Fundament und Betonkeile zu dulden, die gegebenenfalls auf seinem Grundstück im Erdreich vom Erschließungsträger hergestellt und belassen werden. Eine Verpflichtung des Verkäufers zur Herstellung besteht nicht. Bezüglich des Rechts des Verkäufers zur dinglichen Sicherung derartiger Nutzungen des Kaufgrundstücks wird auf **§ 3** verwiesen.

§ 10. BEBAUUNG DES VERTRAGSOBJEKTS UND NUTZUNG

- 10.1 Der Bebauungsplan für das vertragsgegenständliche Grundstück ist am 15.01.2021 in Kraft getreten und dem Käufer bekannt.
- 10.2 Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer,
 - 10.2.1 bei Planung und Errichtung des Bauvorhabens (welches sich im Bauabschnitt **A [ALTERNATIVE: B]** befindet) die Inhalte des als **Anlage 10.2.1** beigefügten Gestaltungshandbuchs der Stadt Grenzach-Wyhlen zu berücksichtigen. Die **Anlage 10.2.1** lag zur Durchsicht vor und wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen. Beabsichtigte Abweichungen von Vorgaben des Gestaltungshandbuchs sind rechtzeitig vor der Vorlage der in **Ziffer 10.2.2** genannten Unterlagen mit dem noch einzurichtenden Gestaltungsbeirat der Stadt Grenzach-Wyhlen abzustimmen, der aus **[Frau Christin Biermann (Bereichsleitung**

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Bauverwaltung/Technisches Gebäudemanagement der Gemeinde Grenzach-Wyhlen) und Teammitgliedern des Architekturbüros Baldauf] bestehen wird. Die Zustimmung des Gestaltungsbeirates gilt als erteilt, wenn dieser der vom Käufer gewünschten Abweichung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Zugang der jeweiligen Unterlagen widerspricht.

10.2.2 [ALTERNATIVE für Grundstücke in Bauabschnitt A: Innerhalb einer Frist von 9 Monaten ab Kaufvertragsabschluss] [ALTERNATIVE für Grundstücke in Bauabschnitt B: Innerhalb einer Frist von 9 Monaten ab Fertigstellung der Erschließung] sind folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

10.2.2.1 Mit dem Gestaltungsbeirat, welches den Gutbefund für die Übereinstimmung der Planungen mit den Festsetzungen im Gestaltungshandbuch erteilen muss, abgestimmte Planskizze samt Gutbefund für das Vorhaben in der Qualität einer Bauvoranfrage geplant durch einen Architekten auf o.g. Grundstück unter Berücksichtigung der Festlegungen des Bebauungsplanes mit mindestens folgenden Bestandteilen:

- Ansicht Nord, Süd, Ost, West
- Schnitt
- Plan Fassadengestaltung
- Planung Baulichkeit M 1:200
- Baubeschreibung
- Lageplan aus den die Zu- und Abfahrten erkennbar sind sowie Anzahl und
- Anordnung der Stellplätze

10.2.2.2 Finanzierungsnachweis für das vorbeschriebene Vorhaben. Dabei muss der Nachweis in Höhe der Kosten für die Baulichkeiten und den Grundstückspreis erbracht werden.

10.2.3 sämtliche im Bebauungsplan „[Kapellenbach Ost]“ eingetragenen Vorgaben zu beispielweise Bauausführungen, Bepflanzungen, Regenwasserbewirtschaftung einzuhalten;

10.2.4 sich bei der Bebauung an vorhandene Nutzungs-, Realisierungs- und Planungs- und Gestaltungskonzepte zu halten und sein Bauvorhaben – wenn erforderlich – mit den zuständigen Stellen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen sowie den Genehmigungsbehörden diesbezüglich abzustimmen.

10.2.5 dem Verkäufer den Beginn und den Abschluss der Hochbaumaßnahmen schriftlich bekannt zu geben.

10.2.6 den Bauantrag [ALTERNATIVE für Grundstücke in Bauabschnitt A: binnen 15 Monaten ab Kaufvertragsabschluss] [ALTERNATIVE für Grundstücke in Bauabschnitt B: binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Erschließung] in vollständiger, genehmigungsfähiger Form bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen und auf dem Vertragsobjekt innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kenntnisgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns nach § 59 Abs. 4 LBO ein Wohngebäude entsprechend den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften sowie den weiteren sich aus diesem § 10 ergebenden Anforderungen bezugsfertig zu errichten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist dem Verkäufer auf Anforderung nachzuweisen.

10.2.7 die Zufahrt auf das Baufeld bzw. Vertragsobjekt über Gehwege, Parkplätze

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

und Borde während der Bauphase mit geeigneten Maßnahmen vor Baubeginn zu schützen, z.B. durch Auslegen eines Flieses und Aufbringen einer Schutzschicht o.ä., welche am Ende der Baumaßnahme wieder zurückzubauen ist.

10.2.8 Ist für die Arbeiten gemäß **Ziffer 10.2.7** oder für ggf. auf Fußwegen aufzustellenden Zaunanlagen zur Sicherung der Baufläche eine öffentlich-rechtliche Erlaubnis oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so hat der Käufer diese rechtzeitig einzuholen. Dies gilt insbesondere für möglicherweise erforderlich werdende Gestattungen für die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen.

10.2.9 dem Verkäufer den Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig vorher anzuzeigen, der Zustand der betroffenen Gestattungsflächen ist vor Baubeginn mit Fotos zu dokumentieren. Die Gestattungsflächen sind in dem Zustand, wie er zu Beginn der Baumaßnahme war, zurückzugeben. Für die Rückgabe der Gestattungsflächen ist mit dem Verkäufer und für den Fall, dass die Gestattungsflächen zu diesem Zeitpunkt bereits an die Gemeinde Grenzach-Wyhlen übergegangen sind, unter Hinzuziehung eines Vertreters der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

10.2.10 Der Käufer ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Straßenreinigung und Müllentsorgung des an dem Vertragsobjekt vorbeiführenden Abschnitts der Straße Sorge zu tragen und für die Beseitigung von Verschmutzungen, die durch seine Baumaßnahme verursacht wurden. Falls der Verkäufer im Falle der Verletzung dieser Verpflichtung Straßenreinigung / Müllentsorgung vornimmt, hat der Käufer dem Verkäufer die dadurch entstehenden Kosten neben dem Kaufpreis zu ersetzen.

10.2.11 Etwaige Beschädigungen von bereits fertiggestellten Straßenabschnitten bzw. Provisorien, die auf den Baustellenverkehr der vom Käufer beauftragten Bauunternehmung und dessen Nachunternehmer zurückzuführen sind, sind in Abstimmung mit dem Verkäufer wiederherzustellen, bzw. werden durch den Verkäufer nach vorheriger Ankündigung in Abstimmung mit dem Käufer auf dessen Kosten wiederhergestellt.

10.2.12 Veräußerungsverbot

Zur Meidung von Grundstücksspekulation und zur Sicherung der mit der Erschließung des neuen Baugebietes verfolgten städtebaulichen Ziele darf der Käufer den Grundbesitz binnen zehn Jahren nach Erstbezug nicht ohne Zustimmung des Verkäufers veräußern. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn ein wichtiger Grund (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Ehescheidung oder Tod) vorliegt.

Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile des Käufers an einen Dritten.

Entsprechendes gilt für die Begründung von Erbbaurechten, Nießbrauchrechten und Ähnlichem.

10.2.13 Ansiedlungsgebot / Wohnverpflichtung [Regelung NICHT AUFNEHMEN für die Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 6089 und 6090]

Der Käufer 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 Grenzach-Wyhlen zu verlegen und

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

diesen dort aufrecht zu erhalten und das zu errichtende Gebäude auch selbst zu bewohnen und nicht einem Dritten zur Nutzung überlassen (die Aufnahme von Angehörigen iSd. § 15 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 AO in den Hausstand des Käufers ist davon ausgenommen).

Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden.

10.2.14 Mehrerlösabschöpfung

Bei einer Weiterveräußerung des Bauvorhabens vor Fertigstellung oder vor Ablauf von 10 Jahren ab Erstbezug ist der Käufer verpflichtet, den erzielten Mehrerlös (Differenz zwischen dem gemäß § 5 dieses Kaufvertrags geschuldeten endgültigen Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für Grund und Boden) an den Verkäufer abzuführen, wenn dieser nicht sein Wiederkaufsrecht ausübt. Liegt der mit dem dritten Erwerber für Grund und Boden vereinbarte Kaufpreis unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem in § 5 dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Vertragsparteien über den auf Grund und Boden entfallenden Kaufpreises bzw. den maßgeblichen Verkehrswert nicht, so wird dieser für beide Vertragsparteien verbindlich durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf Kosten des Käufers festgestellt.

10.2.15 Anschluss- und Benutzungsverpflichtung

Der Käufer ist verpflichtet, den nach Maßgabe des als **Anlage 10.2.15** beige-fügten Vertragsentwurf abzuschließen und sich an die Wärmeversorgung des Nahwärmenetzes der Stadt Grenzach-Wyhlen anzuschließen. Die **Anlage 10.2.15** wurde mitverlesen wurde genehmigt. Auf sie wird verwiesen. Der Käufer ist verpflichtet, die sich aus dem vorgenannten Vertragsentwurf für den Anschlussnehmer ergebenden Pflichten vollumfänglich zu erfüllen.

Der Notar hat in diesem Zusammenhang auf Folgendes hingewiesen: Während Stromlieferungsverträge in aller Regel kurzfristig gekündigt werden können (§ 20 Abs. 1 StromGVV), können Wärmelieferungsverträge zumindest längerfristig abgeschlossen werden (§ 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV). Eine Abnahmepflicht der Netzbetreiber besteht für Wärme nicht (vgl. § 4 Abs. 1 KWKG), wohl aber die Möglichkeit einer Zuschussgewährung (§ 5a ff. KWKG).

10.2.16 Sollten durch das Vorhaben des Käufers Veränderungen oder Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließungsteile des Baugebietes erforderlich werden (z.B. Verlegen von Einfahrten, Versetzen von Schildern etc.), so hat der Käufer die dadurch entstehenden Kosten samt Planungskosten neben dem Kaufpreis zu tragen.

10.2.17 Grundbesitz des Käufers

Der Käufer sichert zu, nicht schon Eigentümer eines mit einem Wohngebäude bebaubaren oder bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Gemeindegebiet zu sein.

[**ALTERNATIVE:** Der Käufer ist Eigentümer eines mit einem Wohngebäude bebaubaren oder bebauten Grundstücks mit der Flurstück-Nr. [•] oder einer Eigentumswohnung in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen. Der Käufer verpflichtet sich, dieses Grundstück innerhalb eines Jahres nach bezugsfertiger Herstellung, zu veräußern.]

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

§ 11. WIEDERKAUFSRECHT

- 11.1 Dem Verkäufer steht ungeachtet etwaiger weitergehender Schadensersatzansprüche ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 465 ff BGB gegen den Käufer zu, wenn der Käufer bzw. der Erwerber seinen Verpflichtungen gemäß **Ziffer 10.2.3 bis 10.2.6** und dem in **Ziffer 10.2.12** vereinbarten Veräußerungsverbot oder dem vereinbarten Anschlusszwang gemäß **Ziffer 10.2.15** nicht nachgekommen ist oder sich herausstellt, dass für die Vergabeentscheidung des Verkäufers relevante Angaben im Bewerbungsverfahren nicht richtig oder nicht wahrheitsgemäß waren. Es wird klargestellt, dass dem Verkäufer in jedem Fall nur für die Dauer von 10 Jahren ab dem Erstbezug des Käufers ein Wiederkaufsrecht zusteht.
- 11.2 Bei Verstößen gegen **Ziffer 10.2.3 bis 10.2.6** oder den vereinbarten Anschlusszwang gemäß **Ziffer 10.2.15** ist jedoch Voraussetzung, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß gegen die vorgenannten Pflichten handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Verkäufer den Käufer unter angemessener Fristsetzung von mindestens 4 Wochen aufgefordert hat, die vertragswidrige Nutzung einzustellen bzw. die Pflichtverletzung zu beenden und der Käufer sie dennoch fortsetzt. Für den Beginn der Frist ist der Tag des Zugangs des schriftlichen Anforderungsschreibens des Verkäufers beim Käufer maßgebend.
- 11.3 Die Rückübertragung des Vertragsobjekts bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat zu denselben Bedingungen zu erfolgen, wie diese für die heutige Veräußerung bzw. Übertragung des Eigentums vereinbart worden sind. Darüber hinaus wird für den Wiederkauf folgendes vereinbart:
 - 11.3.1 Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Wiederkauf- bzw. der Rückübertragung des Eigentums zusammenhängen, hat der heutige Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – im Verhältnis seines Erwerbs zu tragen.
 - 11.3.2 Als Wiederkaufspreis gilt der in der heutigen Urkunde vereinbarte Kaufpreis, zuzüglich etwa vom Käufer entrichteter Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen. Zinsen für den Kaufpreis oder für sonstige Aufwendungen sowie für evtl. entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen bezüglich des Vertragsgegenstandes können vom Käufer gegenüber dem Verkäufer nicht geltend gemacht werden.
 - 11.3.3 Der Wiederkaufspreis erhöht sich um den Wert des auf dem Kaufgegenstand ggf. erstellten Bauwerks, als diese, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Verkäufers an der künftigen Nutzung des Grundstücks, zu einer Werterhöhung des Grundstücks gegenüber dem Zustand bei Besitzübergang geführt haben. abzüglich der evtl. zu übernehmenden Belastungen auf dem Kaufgegenstand. Der Wert des Bauwerks wird vom Gutachterausschuss nach §§ 193 ff. Baugesetzbuch auf Kosten des heutigen Käufers (im Verhältnis seines Erwerbs) – nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff. BGB – ermittelt.
- 11.4 Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs des Verkäufers auf Rückübertragung des Eigentums bewilligen und **beantragen** die Beteiligten mit der Umschreibung des Eigentums (verbundener Antrag gemäß § 16 Abs. 2 GBO) die Eintragung einer **Vormerkung**
im Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstands und zu Gunsten des Verkäufers. Die vorgenannte Vormerkung erhält Rang nach etwaigen gemäß dieser Urkunde noch zu bestellenden Dienstbarkeiten.
- 11.5 Nach Fertigstellung und Bezugsfertigkeit des Gebäudes und nach Ablauf der

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Fristen gemäß **Ziffer 10.2.6 und 10.2.11** wird der Verkäufer auf Anforderung des Käufers Löschungsbewilligung bzgl. dieser Vormerkung erteilen.

- 11.6 Der Verkäufer verpflichtet sich schon heute, mit dieser Vormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Käufer ausschließlich zur Kaufpreisfinanzierung und zur Finanzierung des Bauvorhabens gemäß **§ 10** auf dem Vertragsobjekt bestellt. Der Verkäufer kann den Rangrücktritt davon abhängig machen, dass der Finanzierungsgläubiger ihm gegenüber vorher schriftlich bestätigt hat, dass bis zu Bewilligung der Löschung der Vormerkung die Valutierung des Grundpfandrechts nur zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens erfolgen wird (Sicherungszweckabrede).
- 11.7 Der Verkäufer behält sich das Recht vor, das Wiederkaufsrecht sowie den im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bestehenden Anspruch auf Eigentumsverschaffung an die Gemeinde Grenzach-Wyhlen, eine andere rechtsfähige Körperschaft des öffentlichen Rechts oder ein mit dem Verkäufer gemäß §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen abzutreten bzw. zu übertragen. Eine Abtretung/Übertragung an bzw. auf andere Dritte ist nicht zulässig.

§ 12. VERTRAGSSTRAFE

- 12.1 Bei schuldhaften Verstößen gegen die Nutzungsverpflichtung gemäß **Ziffer 10.2.13** hat der Käufer für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Erstbezug eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% des Grundstückskaufpreises zu zahlen, wobei sich der Betrag je vollem Jahr der Eigennutzung bzw. mit **Ziffer 10.2.13** in Einklang stehenden Nutzung jeweils um 1/10 reduziert. Es wird klargestellt, dass die Vertragsstrafe ungeachtet eines etwaigen wichtigen Grundes für den Verstoß gemäß **Ziffer 10.2.13** anfällt.
- 12.2 Im Falle des Verstoßes gegen die Nutzungsbindung ist jedoch Voraussetzung, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Verkäufer den Käufer unter angemessener Fristsetzung von mindestens 4 Wochen aufgefordert hat, die vertragswidrige Nutzung einzustellen und der Käufer sie dennoch fortsetzt. Für den Beginn der Frist ist der Tag des Zugangs des schriftlichen Anforderungsschreibens des Verkäufers beim Käufer maßgebend.
- 12.3 Im Falle des Verstoßes gegen das Weiterveräußerungsverbot gemäß **Ziffer 10.2.12** findet ein etwa vom Käufer gemäß **Ziffer 10.2.13** zu zahlender Mehrerlösbetrag auf die Vertragsstrafe Anrechnung.
- 12.4 Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Käufer vorbehalten.

§ 13. FINANZIERUNGSVOLLMACHT

- 13.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland oder der Schweiz mitzuwirken.
- 13.2 Diese Mitwirkungspflicht besteht nur bei Einhaltung der folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen, Vereinbarungen:
 - 13.2.1 Sicherungsabrede

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

13.2.2 Zahlungsanweisung

Zahlungen sind zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars auf die dort benannten Gläubigerkonten, im Übrigen auf das in § 5 dieser Urkunde näher bezeichnete Verkäuferkonto zu leisten.

13.2.3 Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundsschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundsschuldbestellung freizustellen.

13.2.4 Fortbestand der Grundsschuld

Die bestellte Grundsschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Bei wirksamer Ausübung des Wiederkaufsrechts ist die Grundsschuld gemäß § 11 zu löschen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen.

13.2.5 Belastungsvollmacht

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer – bei mehreren jedem einzeln – Vollmacht zu seiner Vertretung bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsgegenstand sowie zu dessen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz. Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die vorstehenden Vereinbarungen zumindest sinngemäß in der Grundsschuldbestellungsurkunde enthalten sind. Klarstellend wird vereinbart, dass die Belastungsvollmacht nicht bezüglich der Vormerkung gemäß Ziffer 11.4 zur Abgabe einer Rangrücktrittserklärung gemäß Ziffer 11.6 berechtigt.

[ZUSATZ bei mehreren Käufern: Mehrere Käufer bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig entsprechend und darüber hinaus zur Abgabe von Schuldanerkenntnissen, zur Erklärung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen sowie zum Rücktritt mit der Vormerkung.]

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird jeweils Befreiung erteilt. Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieses Vertrags jeweils unabhängig.

Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozium, deren jeweiligen Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

§ 14. VOLLMACHT

14.1 Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, dessen Sozium, deren jeweiligen Vertreter oder Amtsnachfolger

14.1.1 sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und

14.1.2 die zur Wirksamkeit und Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen, mitzuteilen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

14.2 Anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

Notar wird erbeten.

- 14.3 Alle Beteiligten bevollmächtigen ferner die Angestellten an der Notarstelle – welche die Amtsinhaber ihrerseits zu bezeichnen bevollmächtigt werden – und zwar jede(n) einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, alle zur Durchführung dieses Vertrages und der zugehörigen Finanzierungsgrundschuld des Käufers erforderlichen und dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, den Vertragsgegenstand neu zu bezeichnen und die Auflassung zu erklären und etwa erforderliche Pfandhaftentlassungs-, Löschungs- und Teilungsanträge zu stellen sowie Vermessungsanerkennungen und Identitätserklärungen bezüglich der Grundstücksvermessung abzugeben und dazu Anträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen. Von dieser Vollmacht darf nur an dieser Notarstelle Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängig.

§ 15. RECHTSNACHFOLGE

- 15.1 Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Urkunde seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe entsprechend zu verpflichten. Dies gilt in jedem Falle, in dem er den Vertragsgegenstand ganz oder teilweise veräußert oder sonst einem Dritten ermöglicht, Rechte aus diesem Vertrag oder Besitzrechte hierzu geltend zu machen. Der Verkäufer hält sich bei einer Nichtbeachtung dieser Regelung einen Rückgriffanspruch gegen den Käufer aus dieser Urkunde vor.
- 15.2 Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise an die Gemeinde Grenzach-Wyhlen abzutreten. Der Käufer ist hiervon unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

§ 16. SALVATORISCHE KLAUSEL, SCHRIFTFORM

- 16.1 Sollte eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages, gleich aus welchem Rechtsgrund, ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dadurch nicht berührt. Den Vertragsparteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bekannt, wonach mit der vorstehenden Regelung vergleichbare Festlegungen grundsätzlich nur eine Umkehr der Beweislast bewirken sollen; vor diesem Hintergrund stellen die Parteien klar, dass es ihr ausdrücklicher Wille ist, dass durch diese Regelung nicht nur die Beweislast umgekehrt wird, sondern die Rechtsfolge des § 139 BGB (Nichtigkeit des gesamten Vertrages) abbedungen wird. In jedem der vorbeschriebenen Fälle sind die Vertragsparteien daher verpflichtet, anstelle der unwirksamen, anfechtbaren bzw. nicht durchführbaren Regelungen eine andere Regelung zu vereinbaren, die dem ursprünglich Gewollten im Rahmen des rechtlich Zulässigen am nächsten kommt bzw. was die Vertragsparteien unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie den Punkt von vornherein bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken; Regelungslücken sind nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB so auszufüllen, wie es redliche Vertragspartner bei Vertragsabschluss vereinbart hätten, sofern ihnen die Regelungsbedürftigkeit bekannt gewesen wäre.
- 16.2 Eine Änderung dieses Vertrages und alle im Zusammenhang mit der Abwicklung des vorliegenden Vertrages erforderlichen Erklärungen bedürfen der Schriftform, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben oder vereinbart ist. Dies gilt auch für die Änderung der vorliegenden Schriftformklausel. Zur Wahrung

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

der vereinbarten Schriftform genügt auch ein Telefax oder eine per E-Mail übermittelte pdf-Kopie. Weitergehende Erleichterungen der Schriftform sind nicht vereinbart.

§ 17. HINWEISE DES NOTARS

- 17.1 Der Notar hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:
- 17.1.1 Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), erforderliche Genehmigungen, und die Verzichtserklärung der Gemeinde / Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig.
 - 17.1.2 Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für nicht bezahlte öffentliche Lasten (z. B. Erschließungskosten, Grundsteuer). Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
 - 17.1.3 Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
 - 17.1.4 Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren und bei Betriebsvermögen hingewiesen.
 - 17.1.5 Auf das Barzahlungsverbot wurde hingewiesen. Käufer und Verkäufer verpflichten sich gegenseitig und dem Notar gegenüber, dem Notar die unbare Kaufpreiszahlung durch Vorlage entsprechender Kontoauszüge nachzuweisen.
 - 17.1.6 Auf gesetzliche Vorkaufsrechte wurde hingewiesen. Die Beteiligten erklären hierzu, dass sich auf dem Kaufobjekt weder ein Gewässerrandstreifen noch ein Privatgewässer noch Waldflächen befinden. Sie erklären weiter, dass sich das Kaufobjekt weder in einem Sanierungs-, Flurbereinigungs-, Umlageungs-, Naturschutz- noch in einem Biosphärengebiet befindet.

§ 18. KOSTEN, ABSCHRIFTEN

- 18.1 Die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrages und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
- 18.2 Soweit der Verkäufer verpflichtet ist, Belastungen im Grundbuch zur Löschung zu bringen, trägt er alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die Kosten für eventuelle Treuhandauflagen und die Grundbuchkosten.
- 18.3 Der Verkäufer trägt weiter die Kosten der Vermessung des Vertragsobjektes. Eine Vermarkung wird vom Verkäufer nicht veranlasst.
- 18.4 Die Kostenübernahmeerklärungen gelten ausdrücklich auch gegenüber der Staatskasse.
- 18.5 Zu erteilen sind die für die Vertragsdurchführung erforderlichen Abschriften, insbesondere:
- 18.5.1 Grundbuchamt elektr. begl. Abschrift zum Grundbuchvollzug,
 - 18.5.2 Vorkaufsrechtsstelle Abschrift zur Einholung Negativattest,

Entwurf: 14.05.2024 14:46

noch anzupassen in pink markiert

18.5.3 Verkäufer und Käufer je 1 Abschrift,

18.5.4 Finanzierungsgläubiger Abschrift,

18.5.5 Finanzamt Abschrift mit Antrag auf Erteilung der UB

18.5.6 Gutachterausschuss Abschrift zur amtlichen Kaufpreissammlung

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