

Notar Karl Sätzler

Mittelstraße 4 ♦ 88471 Laupheim

Tel.: +49 7392 9638-0 ♦ Fax: +49 7392 9638-27

Laupheim

Beurkundet am Errichtungsdatum - Errichtungsdatum in Worten -.

Vor mir,

Notar Karl Sätzler

mit dem Amtssitz in Laupheim

erscheint heute in den Kanzleiräumen des Notars:

1. **Herr** ,
geschäftsansässig Wochenauer Straße 1 in 89186 Illerrieden,
dem Notar von Person her bekannt

welcher erklärt, er handle nachfolgend

die

für

Gemeinde Illerrieden,
(Postanschrift: 89186 Illerrieden, Wochenauer Straße 1

2. **Frau Sabine Mustermann, geb. Test,**
geboren am 01.01.2001,
wohnhaft Musterstraße 1 in 88471 Laupheim,
Keine Auswahl Sonstige Identifizierung
3. **Herr Max Mustermann,**
geboren am 01.01.2001,
wohnhaft Musterstraße 1 in 88471 Laupheim,
Keine Auswahl Sonstige Identifizierung

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Bauplatz-Kaufvertrag

§ 1 Veräußerung

Die **Gemeinde Illerrieden**

- nachstehend auch „Veräußerer“ genannt -,

verkauft und veräußert

an **Frau Sabine Mustermann und Frau Max Mustermann,**

- zum **Miteigentum je zur Hälfte** -,

- nachstehend auch „Erwerber“ genannt -,

das folgende Bauplatzgrundstück:

Grundbuch des Amtsgerichts Ulm für Dorndorf

Gemarkung Dorndorf Blatt # BV #

Flst. #	Sonnenhalde	
	Gebäude- und Freifläche	600 m²

(nachstehend auch „Vertragsgegenstand“ genannt).

Das Bauplatzgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich / Einfügungserfordernis).

Bauvorschriften hat die Gemeinde Illerrieden in einem Funktionsplan festgesetzt – siehe § 5 dieser Urkunde.

§ 2 Auflassung, Eigentumsvormerkung

Die Auflassung erfolgt nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nach § 3.

Der Erwerber wurde auf die Eintragung einer Eigentumsvormerkung in das Grundbuch zu Sicherung seines Eigentumsübertragungsanspruchs aus diesem Kaufvertrag hingewiesen. Der Erwerber beantragt die Eintragung heute nicht, behält sich jedoch jederzeitige einseitige Antragstellung vor.

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

180,00 Euro / m² (einhundertachtzig Euro pro Quadratmeter)

somit bei einer Grundstücksfläche von 600 m² insgesamt

108.000,00 €

(i. W. einhundertachttausend Euro).

zuzüglich Hausanschlusspauschalen für die kommunalen Hausanschlüsse für Trinkwasser in Höhe von **1.398,65 €** (1.307,15 € zzgl. 7% MwSt.) und für Schmutzwasser (SW) und Regenwasser (RW) inkl. Kontrollschacht (SW) bzw. Kontrollschacht mit Retentionszisterne (RW) in Höhe von **13.115,04 €**.

Der **Gesamtkaufpreis** beträgt somit insgesamt

122.513,69 €

(i. W. einhundertzweiundzwanzigtausendfünfhundertdreizehn Euro und 69 Cent).

Im Gesamtkaufpreis sind enthalten:

- die Vermessungskosten zur katastermäßigen Bildung des Vertragsgegenstands. Etwaige künftige Abmarkungskosten in der Natur sind Sache und Angelegenheit des Erwerbers
- der Kostenersatz für Leerrohre für den Aufbau einer Glasfaseranbindung an das kommunale Glasfasernetz der Gemeinde Illerrieden / Komm.Pakt.Net / OEW Breitband GmbH (Netzbetreiber aktuell: NetCom BW) bis auf das Baugrundstück (kurz hinter der Grundstücksgrenze). Entstehende (Haus-) Anschlusskosten sowie das Einblasen und Spleißen der Glasfasern sind dagegen vom Erwerber zu tragen.

Der Vertragsgegenstand wird in erschließungs- und abgabenrechtlicher Hinsicht als „voll erschlossen“ in Bezug auf die erstmalige Erschließung sowie alle Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge veräußert. Im Gesamtkaufpreis sind die folgenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und sonstigen Erstattungsbeträge enthalten:

- Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch;
- Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Baugesetzbuch;
- Wasserversorgungsbeitrag gemäß der gemeindlichen Wasserversorgungssatzung;
- Abwasserbeitrag für den Kanal und den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks gemäß der gemeindlichen Abwassersatzung;
- Kostenersatz für den Trinkwasserhausanschluss von der Hauptleitung bis auf das Baugrundstück (kurz hinter der Grundstücksgrenze) gemäß der gemeindlichen Wasserversorgungssatzung;
- Kostenerstattung für die Abwasserhausanschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser bis zu den Kontrollschächten samt diesen (Regenwasserkontrollschacht mit Retentionszisterne) gemäß der gemeindlichen Abwassersatzung.

Im Kaufpreis **nicht** enthalten sind etwaige künftig entstehende öffentlich-rechtliche Beiträge für künftige Maßnahmen, Gebühren und Abgaben.

Im Kaufpreis ebenfalls **nicht** enthalten sind die Anschlusskosten der (privaten) Netzbetreiber für Strom, gegebenenfalls Telekommunikation (Telefon, Internet) und gegebenenfalls Erdgas.

Fälligkeit

Der Erwerber hat den vorstehend genannten Gesamtkaufpreis ohne weitere Zahlungsaufforderung innerhalb von **1 (ein) Monat** ab heute auf das Konto der Gemeinde Illerrieden bei der Sparkasse Ulm

IBAN DE66 6305 0000 0002 7004 25

zu überweisen.

Der vom Erwerber zu zahlende Gesamtbetrag ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Im Verzugsfall besteht insbesondere Anspruch auf die gesetzlichen Verzugszinsen.

Der Erwerber unterwirft sich wegen seiner vorstehenden Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Veräußerer ist berechtigt, sich ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Mehrere Erwerber haften für ihre Verpflichtungen aus dieser Urkunde gesamtschuldnerisch.

§ 4 Erschließung, Hinweise

1. Die Gemeinde Illerrieden weist darauf hin, dass das Baugebiet noch nicht vollständig erschlossen ist (Feinbelag fehlt beispielsweise) und auch keine zivilrechtliche Verpflichtung der Gemeinde zur Fertigstellung der Erschließung bis zu einem bestimmten Termin besteht.
2. Der Erwerber wurde außerdem auf die Verpflichtungen aus § 126 BauGB hingewiesen, insbesondere auf
 - die Duldung von Masten und Kabel für die Straßenbeleuchtung,
 - die Duldung von Hinweisschildern für Erschließungsanlagen,
 - die Verpflichtung zur Anbringung eines Hausnummernschildes.
3. Dem Erwerber sind weiter die festgesetzten Vorschriften gemäß Funktionsplan – § 5 dieser Urkunde – zur Bebauung des Vertragsgegenstandes bekannt.
4. Soweit entlang der Straße Stützmauern notwendig und genehmigt werden, sind diese auf Kosten des Erwerbers zu errichten und zu unterhalten.

5. Die Abgrenzung der öffentlichen Zufahrtswege gegenüber dem Kaufgrundstück erfolgte im Zuge der Erschließung durch das Setzen der Rabattensteinen. Die Betonfundamente der Rabattensteine ragen auch in das Grundstück des Erwerbers und sind von ihm und seinen Rechtsnachfolgern dauerhaft zu dulden.
6. Die im Zuge der Erschließung hergestellten Pflanzinseln in der Straßenfläche sind dem Erwerber bekannt. Eine Veränderung daran oder ein Rückbau ist ausgeschlossen. Der Erwerber nimmt dies zur Kenntnis und stimmt hiermit zu. Gleiches gilt für die Bepflanzung mit einem Laubbaum und Unterpflanzung. Dem Erwerber ist weiter bekannt, dass diese Bepflanzung Auswirkungen auf sein Grundstück (Abstand, Schattenwurf, Laub etc.) sowie auf seine Kehrpflicht (Laub) haben wird.
7. Veränderungen der im Zuge der Erschließung vorgenommenen Randsteinabsenkung, die Anpassung der Randsteine und des Gehweges an das Straßenniveau und die Anpassung des Kontrollschachtes an das Geländenniveau sind Sache des Erwerbers und erfolgen auf seine Kosten und Gefahr.

§ 5 Funktionsplan

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Illerrieden hiermit, die von ihm beabsichtigte Bebauung des Vertragsgegenstand nur innerhalb der Festsetzungen des in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Funktionsplans zu beantragen und nur innerhalb dieser Festsetzungen zu realisieren. Der Erwerber verpflichtet sich, diese Regelung auch möglichen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Der Gemeinde Illerrieden steht ein entsprechender privatrechtlicher Unterlassungsanspruch gegenüber dem Erwerber und seinen Rechtsnachfolgern dauerhaft zu. Dieser Unterlassungsanspruch besteht unabhängig davon, ob der Erwerber in öffentlich-rechtlicher und baurechtlicher Hinsicht eine über die Festsetzungen hinausgehende Baugenehmigung erlangt.

Das nachfolgende Wiederkaufsrecht nach § 9 besteht ausdrücklich auch für den Fall, dass in einer öffentlich-rechtlich erteilten Baugenehmigung die Festsetzungen nicht eingehalten sind.

Der dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügte Funktionsplan wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Die textlichen Teile des Funktionsplans wurden vom Notar den Erschienenen vorgelesen. Sodann wurde die gesamte Anlage 1 von den Erschienenen vollinhaltlich genehmigt.

§ 6 Weitere Hinweise

Die Gemeinde Illerrieden weist den Erwerber auf folgende Sachverhalte ausdrücklich hin:

1. Das Baugebiet grenzt unter anderem an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Dem Erwerber ist bekannt, dass auf seinem Grundstück mit landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, usw.) zu rechnen ist. Die Immissionen können insbesondere durch Emissionen von Maschinen und/oder Tieren sowie von der Düngung (z. B. Gülle oder Festmist) ausgehen. Dem Erwerber ist weiter bekannt, dass landwirtschaftliche Arbeiten – insbesondere in der Ernte oder bei der Mahd – auch an Sonn- und Feiertagen sowie innerhalb der üblichen Ruhe- und Nachtzeiten stattfinden können.
2. Das Baugebiet grenzt unter anderem an gewerblich genutzte Grundstücke an. Dem Erwerber ist bekannt, dass auf seinem Grundstück mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Das Baugebiet wird diesbezüglich als Mischgebiet eingestuft – nicht als reines oder allgemeines Wohngebiet.

§ 7 Besitz- und Gefahrübergang

Die Besitzübergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Mit Besitzübergabe gehen Nutzungen, Lasten und die Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Der Erwerber trägt die Grundsteuer mit Wirkung ab dem nächsten Kalenderjahresbeginn.

Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet oder verpachtet und wird miet- und pachtfrei übergeben.

§ 8 Sach- und Rechtsmängel

Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks werden, soweit gesetzlich möglich, ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

Der Veräußerer garantiert für den Kaufgegenstand die Bauplatzeigenschaft. Er garantiert jedoch nicht, dass der Erwerber auf seinem Erwerb aus dieser Urkunde das von ihm beabsichtigte Bauvorhaben verwirklichen kann. Dem Erwerber ist ausdrücklich bekannt, welche baulichen Möglichkeiten der Funktionsplan für das Grundstück zulässt.

Das Grundstück wird in dem Zustand verkauft, in dem es sich heute befindet. Insbesondere haftet die Gemeinde nicht für die Beschaffenheit des Untergrundes und einen möglicherweise erhöhten Gründungsaufwand. Auf das Vorkommen von Hangwasser (Schichtenwasser) und Quellen im Gebiet wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Vertragsgegenstand ist nach Abteilung II und III des Grundbuchs nicht belastet.

§ 9 Wiederkaufsrecht

Der Vertragsgegenstand wird vom Veräußerer dem Erwerber zur Bebauung mit einem Wohnhaus samt Garage oder Stellplätzen veräußert.

Der Erwerber räumt der Gemeinde Illerrieden das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgegenstands ein. Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn der Erwerber oder sein Rechtsnachfolger:

- a) das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- b) nicht selbst innerhalb von 3 (drei) Jahren, gerechnet ab heute, auf dem Grundstück mit dem Bau eines Gebäudes beginnt und dieses Gebäude nicht innerhalb von 5 (fünf) Jahren, gerechnet ab heute, fertig gestellt hat oder
- c) vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Erwerbers oder seines Rechtsnachfolgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wird
- d) der Erwerber die Festsetzungen des Funktionsplans im Sinne von § 5 nicht einhält. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Erwerber eine öffentlich-rechtliche Baugenehmigung erlangt, welche die Festsetzungen des in der Anlage 1 zu dieser Urkunde enthaltenen Funktionsplans nicht einhält.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde Illerrieden als Wiederkaufspreis zu zahlen:

- a) den gesamten Kaufpreis nach § 3,
- b) vom Erwerber nachweislich bezahlte etwaige weitere Erschließungsbeiträge oder Anschlussgebühren nach dem KAG, Baugesetzbuch oder Gemeindecapital,
- c) denjenigen gegebenenfalls durch ein Verkehrswertgutachten zu ermittelnden Geldbetrag, um den sich der Grundstückswert im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts infolge begonnener Baumaßnahmen des Erwerbers objektiv erhöht hat. Ohne eines Baubeginns des Erwerbers sind seine Kosten für das Baugesuch, Statik und die Architektenleistungen nicht zu erstatten.

Die Kosten der Rückübertragung des Grundstücks und alle damit etwa zusammenhängenden Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen.

Die von der Gemeinde Illerrieden zu zahlenden Geldbeträge sind jeweils nicht zu verzinsen. Die Gemeinde Illerrieden kann etwaige Grundpfandrechte oder sonstige Rechte Dritter am Vertragsgrundstück mit dem Wiederkaufspreis ablösen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des bedingten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde Illerrieden auf Rückübertragung des Eigentums wird hiermit die Eintragung einer entsprechenden Erwerbsvormerkung **bewilligt**. Die Gemeinde Illerrieden beantragt die Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch nicht, behält sich jedoch jederzeitige einseitige Antragstellung vor.

§ 10 Selbstbezug und bedingte Nachzahlungsverpflichtung

Der Vertragsgegenstand wird vom Veräußerer dem Erwerber über die Regelung in § 9 hinaus unter der Erwartung einer mindestens 10-jährigen Selbstnutzung durch den Erwerber als Eigentümer veräußert. Unter dieser Erwartung werden folgende Regelungen getroffen:

1. Der Erwerber wird in dem auf dem Kaufgrundstück zu erstellenden Wohnhaus eine Wohnung selbst zu beziehen, auf die Dauer von **10 Jahren** (zehn Jahre) ab Bezugsfertigkeit selbst bewohnen und das bebaute Grundstück binnen dieser Frist nicht veräußern. Eine Veräußerung in diesem Sinne ist auch die Einräumung eines Erbbaurechts für einen Dritten.
2. Handelt der Erwerber der in Ziffer 1 beschriebenen Vereinbarungen zuwider, so steht der Gemeinde Illerrieden ein Anspruch auf eine Nachzahlung zum heutigen Kaufpreis zu.

Der Nachzahlungsbetrag beträgt **20 %** (zwanzig Prozent) des heutigen Gesamtkaufpreises nach § 3 und ist mit Eintritt der Zuwiderhandlung auf Anforderung durch die Gemeinde Illerrieden zur Zahlung fällig.

3. Für jedes volle Jahr der Erfüllung der Erwartung aus Ziffer 1 werden vom 20%-igen Nachzahlungsanspruch der Prozentsatz von 2 % des Ausgangsbetrags subtrahiert, so dass sich nach Ablauf der 10-Jahresfrist auch der Nachzahlungsbetrag erledigt hat.

Wird nur ein Teil des Grundstücks veräußert, so ist Nachzahlung für diesen Teil in entsprechender Höhe fällig.

4. Überträgt der Erwerber das Eigentum an dem Grundstück mit Gebäude ganz oder teilweise an Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung (AO), so entfällt für diesen Fall der Veräußerung eine Nachzahlung, wenn der betreffende Erwerber die Verpflichtung aus dieser Vereinbarung für die restliche Laufzeit übernimmt.
Gibt der Erwerber nur die Eigennutzung auf, so entfällt ebenfalls eine Nachzahlung, wenn die Wohnung durch Angehörige im obigen Sinne für die gesamte restliche Laufzeit benutzt wird.

Die Gemeinde Illerrieden verzichtet auf eine Sicherstellung der bedingten Nachzahlungsverpflichtung.

§ 11 Kosten und Steuern

Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung zusammenhängenden Kosten sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen.

Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass zur Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts wegen der Bezahlung der Grunderwerbsteuer erforderlich ist.

§ 12 Vollmacht

Alle Beteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Gemeinde Illerrieden und ihren jeweiligen Vertretern sowie den Notarangestellten, Frau Elisabeth Hallas, Frau Anja Speer, Frau Iris Kopp und Frau Carina Braun, je einzeln, die von der Wirksamkeit dieses Vertrags unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen sowie zur Abgabe von Bewilligungen jeder Art gegenüber dem Grundbuchamt, auch hinsichtlich der Eigentumsvormerkung des Erwerbers.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Eine Pflicht für die Ausübung der Vollmacht besteht nicht. Von der Vollmacht kann nur an der Notarstelle des Notars Gebrauch gemacht werden.

Der Notar, sein Sozius sowie ihre jeweiligen Vertreter oder Amtsnachfolger – jeder stets einzeln – sind über die vorstehende Vollmacht hinaus beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde zu betreiben und herbeizuführen und alle in diesem Zusammenhang möglichen Erklärungen gegenüber jeglichen Beteiligten und allen sonstigen Stellen und Behörden abzugeben.

§ 13 Hinweise, Sonstiges

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen,

- auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs,
- dass sämtliche Vereinbarungen und Absprachen im Zusammenhang mit dieser Urkunde zu ihrer Wirksamkeit der Aufnahme in die notarielle Urkunde bedürfen,
- die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern.

Eine steuerliche Belehrung durch den Notar ist nicht erfolgt.

Der Erwerber bestätigt, den Vertragsentwurf länger als 2 Wochen vor dem heutigen Termin vom Notar zur Kenntnisnahme und Prüfung erhalten zu haben.

§ 14 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sind folgende Abschriften zu erteilen:

1	Ausfertigung/Scan	an	Amtsgericht - Grundbuchamt -
2	Abschriften	an	Gemeinde Illerrieden
2	Abschriften	an	Erwerber
1	Abschrift	an	Gemeinde - Gutachterausschuss -
1	Abschrift	an	Finanzamt - Grundstückswertstelle -
1	Abschrift	an	gegebenenfalls Finanzierungsgläubiger

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