

**Notar Hermann Frey LL.M.**  
Zeppelinring 65 ♦ Biberach an der Riß  
Tel.: 07351/458 11-0 ♦ E-Mail: kanzlei@notar-frey.de



Verhandelt am \*\*\* - \*\*\* -

Vor mir,

**Notar Hermann Frey LL.M.**  
**mit dem Amtssitz in Biberach an der Riß**

sind in meiner Notarkanzlei anwesend:

Herr Florian **Hänle**,  
geboren am 4. Januar 1983,  
geschäftsansässig: Biberacher Straße 59, 88441 Mittelbiberach,  
persönlich bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister und somit gesetzlicher Vertreter für die

**Gemeinde Mittelbiberach** mit Sitz in Mittelbiberach,  
Anschrift: Biberacher Straße 59, 88441 Mittelbiberach,

Es wird erklärt mit der Bitte um Beurkundung:

# Bauplatzkaufvertrag

## § 1 Vorbemerkung

Im Grundbuch ist die Gemeinde Mittelbiberach als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg von Reute Blatt ###  
Gemarkung Reute

BV #	Flst. ###	Gartenäcker	m <sup>2</sup>
		Gebäude- und Freifläche	

Der vorbezeichnete Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II: lastenfrei

Abt. III: lastenfrei

Der beurkundende Notar hat das Grundbuch heute eingesehen.

Das vorbeschriebene Grundstück liegt im Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Gartenäcker“. Der nachgenannte Erwerber erklärt, dass ihm die Bestimmungen des Bebauungsplans bekannt sind. Er verpflichtet sich die Regelungen dieses Bebauungsplans (auch des dort etwa festgeschriebenen Pflanzgebotes) einzuhalten. Die darin enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten. Der nachgenannte Erwerber hat auch die Bestimmungen der Abwasserersatzung der Gemeinde Mittelbiberach zu beachten, soweit erforderlich insbesondere auf seine Kosten eine Sicherung gegen Rückstau aus der Kanalisation vorzusehen.

Der Grundbesitz wurde von der Gemeinde Mittelbiberach erschlossen. Die Ersterschließung ist bereits vollständig abgeschlossen.

Die Beteiligten erklären, dass sie mehr als 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung vom Notar einen Entwurf dieses Kaufvertrages erhalten haben, was ausreichte, um sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

## § 2 Verpflichtung, Vertragsgegenstand

Dies vorausgeschickt verkauft die

Gemeinde Mittelbiberach

- nachfolgend "der Verkäufer" oder „die Gemeinde“ genannt -

an

\*\*\*

- \*\*\*zu Miteigentum zu gleichen Teilen, für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag jedoch als Gesamtschuldner haftend –  
- nachfolgend "der Erwerber" genannt –

den in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz als „Vertragsgrundstück“ bzw. „Vertragsgegenstand“.

Der Vertragsgegenstand ist nicht bebaut. Zubehör ist nicht vorhanden.

### **§ 3 Kaufpreis**

Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt \*\*\* €/m<sup>2</sup>, somit \*\*\* € (i.W. \*\*\* Euro).

Der gesamte Kaufpreis ist zahlungsfällig in einem Monat, gerechnet ab heute.

Zahlstelle ist das Konto der Gemeinde Mittelbiberach IBAN DE \*\*\*

Voraussetzungen des Verzugs, der Verzugszins und weitere Verzugsfolgen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Auf das Risiko von Vorleistungen und die Möglichkeiten der Absicherung (z.B. Auflassungsvormerkung) hat der Notar hingewiesen.

### **§ 4 Finanzierungsklausel**

Dem Erwerber ist bekannt, dass Grundpfandrechte zu seiner Finanzierung erst nach Eigentumsänderung am Vertragsgegenstand eingetragen werden können.

Das Kreditinstitut, mit dem der Erwerber den Kaufpreis finanziert, kann Zahlungen auf das vorbezeichnete Konto allerdings mit der Maßgabe vornehmen, dass die Gemeinde zu gewährleisten hat, dass zusammen mit der Eigentumsänderung auf den Erwerber eine nach Abt. III des Grundbuchs erstrangige Grundschuld für das Kreditinstitut zur Eintragung gelangt. Die Gemeinde wird in diesem Fall die Zustimmung zur Eigentumsumschreibung so erteilen, dass die Bewilligung der Eigentumsänderung nur zusammen mit der geforderten Grundschuldbestellung im Grundbuch eingetragen werden darf.

## § 5 Sonstige Bestimmungen

1. Der Vertragsgegenstand ist weder vermietet noch anderweitig zur Nutzung überlassen; er wird ausschließlich vom Veräußerer genutzt.
2. Im Verhältnis zwischen den Vertragschließenden gehen der unmittelbare Besitz, sowie Nutzen, Lasten, Gefahrtragung und die Verkehrssicherungspflicht mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises auf den Erwerber über. Abweichend hiervon gehen die laufenden Steuern und sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Abgaben auf den Erwerber erst ab 1. Januar 2024 über.
3. Der Vertragsgegenstand wird als zu Wohnbauzwecken dienend im jetzigen Umfang und Zustand verkauft. Der Veräußerer hat den Erwerber über den Vertragsgegenstand informiert; er versichert, dass ihm von versteckten Mängeln nichts bekannt ist. Eigenschaften des Vertragsgegenstands werden nicht besonders zugesichert. Der Veräußerer haftet für Sachmängel, die er dem Erwerber etwa verschwiegen hat. Eine weitergehende Haftung des Veräußerers für Sachmängel wird ausgeschlossen; insbesondere wird auch wegen der Beschaffenheit des Baugrundes seitens des Veräußerers keine Haftung übernommen.

Abweichend von vorstehendem Haftungsausschluss gilt jedoch, dass der Veräußerer für Schäden haftet, die auf einer vorsätzlichen oder einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch einen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit selbst dann, wenn die Pflichtverletzung fahrlässig begangen wurde.

Veräußerer und Erwerber erklären vorsorglich, dass ihnen in Bezug auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen keine Erkenntnisse oder Verdachtsmomente vorliegen.

4. Alle Kosten der Bodenordnung und der damit zusammenhängenden Vermessung und Vermarkung des Vertragsgegenstandes sind im Kaufpreis enthalten. Kosten einer späteren Grenzfeststellung und Aufnahme des Gebäudes in das Kataster sind dagegen im Kaufpreis nicht enthalten, vielmehr vom Erwerber zu tragen.
5. Für Erschließungsbeiträge, Ausbau- und Anschlussbeiträge sowie Kostenersatzansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz, dem Baugesetzbuch, örtlichen Satzungen und evtl. Ablösungsvereinbarungen gilt:

Der Veräußerer hat abweichend von § 436 Abs. 1 BGB sämtliche Beiträge für die Ersterschließung des Vertragsgegenstands im jetzigen Planungsumfang zu tragen. Im Gesamtkaufpreis sind demnach enthalten

- a) die Kosten für Erschließungsanlagen nach §§ 127 Abs. 2 BauGB, 33 ff. KAG der Abrechnungseinheit Wohngebiet „Gartenäcker“,

b) die Anliegerbeiträge nach §§ 29 ff. KAG und den entsprechenden gemeindlichen Satzungen (Wasserversorgungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Wasserversorgungsanlagen, Teilbeiträge für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasserleitung und für die erstmalige Herstellung des mechanisch-biologischen Teils der Kläranlage) sowie der Kostenersatz für die Hausanschlüsse hinsichtlich Wasser- und Abwasserleitungen (jeweils bis ca. 1,0 m in den Vertragsgegenstand hineinreichend, gemessen von der Grundstücksgrenze) und Hauskontrollschacht sowie Betonzisterne.

Alle über die beschriebene Ersterschließung hinausgehenden Beiträge sowie die Kosten der Herstellung der Hausanschlüsse auf dem Vertragsgegenstand – soweit sie im vorangehenden Absatz nicht ausdrücklich als im Kaufpreis enthalten erwähnt sind - hat der Erwerber zu tragen und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Festgestellt wird, dass im Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten, vielmehr vom Erwerber gesondert zu tragen sind die Kosten für den Anschluss des Vertragsgegenstandes an die Versorgungseinrichtungen für Strom, Telefon und Breitbandkabel. Hierzu hat der Erwerber direkt eine Vereinbarung mit den entsprechenden Versorgungsträgern zu treffen.

6. Zum Vollzug des Vertrags ist die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erforderlich. Diese wird vom Finanzamt dem Notar übersandt, wenn die Grunderwerbsteuerzahlung durch den Erwerber erfolgt ist.

Weitere Bescheinigungen oder Genehmigungen, insbesondere auch nach ehelichem Güterrecht, sind nach Angaben der Beteiligten nicht erforderlich.

7. Der Veräußerer hat dem Erwerber das Eigentum am Vertragsgegenstand Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen. Veräußerer und Erwerber erklären hierzu folgende unbedingte und unbedingte Auflassung:

Veräußerer und Erwerber sind sich über den Eigentumsübergang am Vertragsgegenstand auf den Erwerber (bei mehreren zum oben genannten Erwerbsverhältnis) einig und bewilligen hiermit die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Die Bewilligung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der beurkundende Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt stellt.

Der beurkundende Notar wird unwiderruflich angewiesen, diesen Antrag erst zu stellen (und vorsorglich bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung erneut zu bewilligen), wenn ihm vom Veräußerer die vollständige Zahlung des Kaufpreises schriftlich (per Post, Fax oder Scan) bestätigt wurde. Der Veräußerer verpflichtet sich, vorstehende Bestätigung nach der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises unaufgefordert abzugeben.

8. Der Veräußerer bewilligt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung am Vertragsgegenstand gem. § 2. Der Erwerber beantragt die Eintragung vorerst nicht. Belehrung über die Schutzwirkung der Vormerkung ist erfolgt.
9. Die Kosten des Vertrags seines Vollzugs, einschließlich etwaiger behördlicher Genehmigungen und Bescheinigungen sowie eine evtl. Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern wurde hingewiesen. Kosten einer Vertretungsgenehmigung und von Vertretungsnachweisen trägt jeweils der Vertretene.

## **§ 6 Richtigkeit der Bewerberangaben, Vorhandensein von weiterem Grundbesitz und diesbezügliche Veräußerungsverpflichtung**

1. Der Erwerber versichert nochmals die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen im gemeindlichen Bewerberfragebogen zum Baugebiet „Gartenäcker“ im Ortsteil Reute.
2. Der Erwerber erklärt, dass kein in Mittelbiberach oder im Einzugsbereich von Mittelbiberach gelegenes mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück oder ein unbebautes Grundstück, das nach Art der baulichen Nutzung als Bauplatz verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB mit einem Wohngebäude bebaut werden kann, vorhanden ist, bei dem er Eigentümer, Miteigentümer, Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z.B. Nießbrauch) ist. Der Einzugsbereich von Mittelbiberach ist § 2 Ziff. 10 a. der Bauplatzvergaberichtlinien für das Baugebiet „Gartenäcker“ im Ortsteil Reute vom 19.04.2023 definiert.

### **\*\*\*Oder:**

Nach den Bauplatzvergaberichtlinien für das Baugebiet „Gartenäcker“ im Ortsteil Reute vom 12.06.2023 ist der Erwerber verpflichtet bzw. hat er dafür zu sorgen, dass das folgende Grundeigentum, das folgende Wohnungseigentum, das folgende Erbbaurecht und/oder das folgende eigentumsähnliche Recht innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach einer bezugsfertigen Bebauung des Vertragsgrundstücks veräußert wird:

\*\*\*Straße, Flst., Grundbuchblatt-Nr., BV, Grundstücksgröße, bebaut mit

Eine Veräußerung in diesem Sinne liegt bereits vor, wenn innerhalb der zweijährigen Frist der Veräußerungsvertrag – soweit erforderlich - in notariell beurkundeter Form abgeschlossen wird. Sie liegt allerdings nicht vor, wenn:

- die Veräußerung an den Ehegatten des Erwerbers und/oder an eine Person erfolgt, die mit dem Erwerber in gerader Linie verwandt oder verschwägert ist,
- der Erwerber und/oder sein Ehegatte sich umfassende Nutzungs- oder sonstige Rechte (z. B. Wohnungsrecht oder Nießbrauch) vorbehalten.

Die festgelegte Frist zur Veräußerung von zwei Jahren wird von der

Gemeinde angemessen verlängert, wenn trotz nachgewiesener intensiver Veräußerungsbemühungen die Veräußerung zu einem angemessenen Preis innerhalb der genannten Frist nicht gelingt.

3. Hat der Erwerber zu den Punkten Ziff. 1 und/oder 2 falsche oder unvollständige Angaben gemacht (z. B. gefälschte Bewerbungsunterlagen, absichtliche Falschangaben im Fragebogen oder im Schriftverkehr zur Bauplatzbewerbung, Verschweigen von Grundeigentum, Wohnungseigentum, Erbbau-rechten und/oder anderen eigentumsähnlichen Rechten im Sinne von Ziff. 2), so hat er an die Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von \*\*\* € (i. W. \*\*\* Euro) zu zahlen. Diese ist unverzüglich zahlbar, nachdem sich die falschen/unvollständigen Angaben herausgestellt haben und die Gemeinde dies dem Erwerber schriftlich mitgeteilt und die Vertragsstrafe in Rechnung gestellt hat.

\*\*\*Kommt der Erwerber seiner Veräußerungsverpflichtung nach Ziff. 2 schuldhaft nicht fristgerecht nach, hat er an die Gemeinde eine zusätzliche Vertragsstrafe in Höhe von 0,3 % des Kaufpreises nach § 3 für jeden Tag, der auf die in Ziff. 2 genannte Frist folgt, bis zum Tag des – ggf. notariell beurkundeten - Abschlusses des Veräußerungsvertrages, max. jedoch 5 % des Kaufpreises nach § 3, zu zahlen. Diese ist zahlungsfällig ein Monat nach dem Verstoß gegen die fristgerechte Veräußerung des Grundbesitzes, wobei die Gemeinde dies dem Erwerber noch schriftlich mitzuteilen und die Vertragsstrafe in Rechnung zu stellen hat. Die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe entfällt, wenn die Gemeinde wegen Verstoßes gegen Veräußerungsverpflichtung nach Ziff. 2 wirksam ihr nachstehend vorbehaltenes Wiederkaufsrecht ausgeübt hat.

## **§ 7 Bauverpflichtung und Wiederkauf**

Der Erwerber übernimmt gegenüber der Gemeinde folgende Verpflichtungen:

### **1. Veräußerungsbeschränkung:**

Der Erwerber darf das Vertragsgrundstück vor einer bezugsfertigen Bebauung nicht veräußern oder sich hierzu verpflichten.

### **2. Bauherstellungsverpflichtung:**

Der Erwerber hat auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von drei Jahren ab heute mit einem eigenen, nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gartenäcker“ baurechtlich zulässigen Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses zu beginnen, das begonnene Bauwerk innerhalb von fünf Jahren ab heute bezugsfertig herzustellen und unverzüglich nach bezugsfertiger Errichtung selbst zu beziehen (zumindest die Hauptwohnung im nachgenannten Sinne). Zur Bezugsfertigstellung gehört auch die Anbringung des Außenputzes sowie die Herstellung der Außenanlagen mindestens in Rohplanie. Die Bauherstellungsverpflichtung gilt auch dann

als nicht erfüllt, wenn der Erwerber vor Fristablauf der Gemeinde gegenüber unwiderruflich erklärt, dass er seine Bauabsicht aufgegeben hat.

Die festgelegten Fristen können von der Gemeinde angemessen verlängert werden, wenn sich der Baubeginn oder die Baufertigstellung durch einen nicht vom Erwerber zu vertretenden Umstand verzögert.

Für den Fall, dass der Erwerber gegen eine dieser Verpflichtungen nach Ziff. 1 oder Ziff. 2 verstößt, behält sich die Gemeinde das Recht zum **Wiederkauf** des Vertragsgrundstücks gem. §§ 456 ff. BGB vor. Die Gemeinde behält sich auch für den Fall das Recht zum Wiederkauf des Vertragsgrundstücks gem. §§ 456 ff. BGB vor, wenn der Erwerber \*\*\*gegen das Veräußerungsgebot nach § 6 Ziff. 2 oder gegen eines der Verbote nach § 8 a) oder § 8 b) verstößt. Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb einer Frist von 6 Monaten seit Kenntnis vom Eintritt des Wiederkaufsfalles durch schriftliche Erklärung ausgeübt werden. \*\*\*Wird bei einem Verstoß gegen das Veräußerungsgebot nach § 6 Ziff. 2 die Vertragsstrafe nach § 6 Ziff. 3 von der Gemeinde in Rechnung gestellt, kann das vorstehende Wiederkaufsrecht hierwegen nicht mehr ausgeübt werden.

Der bei Ausübung des Wiederkaufsrechts von der Gemeinde an den Erwerber zu zahlende Kaufpreis besteht aus der Summe folgender Beträge:

- dem obigen Kaufpreis nach § 3;
- den daneben bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Erwerber bezahlten Erschließungs- und Anschlussbeiträgen einschließlich der Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie der an die Versorgungsunternehmen entrichteten Anschlusskosten;
- dem Verkehrswert einer etwa bis dahin erfolgten Bauausführung (nicht jedoch die tatsächlichen Herstellungskosten). Einigen sich der Erwerber und die Gemeinde nicht auf den Wert des Bauwerks, so ist der Verkehrswert für beide Teile verbindlich durch den für den Vertragsgegenstand zuständigen Gutachterausschuss zu schätzen; die Kosten der Schätzung hat der Erwerber zu tragen. Bei nicht begonnenem, aber geplanten Bau sind die Planungskosten nicht zu erstatten.

Der Wiederkaufspreis ist Zug um Zug gegen Erklärung der (Rück-) Auflassung und Löschung der vom Erwerber zur Eintragung beantragten Belastungen zur Zahlung fällig und insoweit nicht zu verzinsen. Soweit Grundpfandrechte eingetragen sind, darf die Gemeinde den Wiederkaufspreis zur Ablösung der ihnen zugrundeliegenden Darlehen auch unmittelbar an die Gläubiger, Zug um Zug gegen Erteilung einer Löschungsbewilligung, zahlen.

Sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung des Vertragsgrundstücks hat der (heutige) Erwerber zu tragen, soweit nicht für die Gemeinde Gebührenfreiheit oder Steuerbefreiung besteht.

Für den Wiederkauf gelten die Bestimmungen dieses Vertrages entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zulasten des

Vertragsgegenstandes. Die Gemeinde **beantragt** die Eintragung der Vormerkung. Die Eintragung soll dabei im Rang vor der in § 8 bestellten Grundschuld erfolgen. Der Erwerber kann von der Gemeinde verlangen, dass sie mit der Vormerkung im Rang zurücktritt hinter Grundpfandrechte, die zur Finanzierung des Kaufpreises und des auf dem Vertragsgrundstück zur Errichtung vorgesehenen Bauwerks bestimmt sind. Die eingetragene Vormerkung ist nach Erfüllung der Verpflichtungen des gegenwärtigem § 7 von der Gemeinde wieder zur Löschung zu beantragen.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes bei Verstoß gegen eines der Verbote nach § 8 a) oder § 8 b) - egal ob durch den Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger – oder gegen das Veräußerungsgebot nach § 6 Ziff. 2 hat der Erwerber an die Gemeinde auf deren Verlangen eine Aufzahlung zu leisten entsprechend den Bestimmungen des § 8 bzw. § 6 Ziff. 3.

### **§ 8 Vermietungs- und Veräußerungsbeschränkung**

Der Erwerber übernimmt gegenüber der Gemeinde weiter folgende Verpflichtungen:

Der Erwerber darf den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des Veräußerers innerhalb von 8 (acht) Jahren – gerechnet ab Bezugsfertigstellung (vgl. hierzu auch § 7) –

- a) weder ganz noch teilweise vermieten oder Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen (z.B. im Rahmen eines Nießbrauchs oder einer Dienstbarkeit).

Sollte auf dem Vertragsgegenstand mehr als eine abgeschlossene Wohnung vorhanden sein, bezieht sich das Vermietungs- bzw. das Nutzungsüberlassungsverbot nur auf die Hauptwohnung. Hauptwohnung ist dabei die Wohnung mit der größten Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung oder einer entsprechenden Nachfolgevorschrift.

Sollte der Vertragsgegenstand innerhalb der achtjährigen Frist mit Zustimmung des Veräußerers veräußert werden, gilt das Vermietungs- bzw. Nutzungsüberlassungsverbot entsprechend für den dortigen Erwerber (als Rechtsnachfolger des heutigen Erwerbers);

- b) weder ganz noch teilweise veräußern.

Als Veräußerung ist auch zu verstehen:

- die Bestellung eines Erbbaurechtes bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs,
- die Abgabe eines Angebotes, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. die Einräumung eines Erbbaurechtes herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist,
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme.

Die Zustimmung zu einer Veräußerung ist von der Gemeinde allerdings dann zu erteilen, wenn die Veräußerung aus nicht vom Erwerber zu vertretenden Gründen zu erfolgen hat, die Nichtveräußerung eine besondere Härte für den Erwerber darstellen würde und der Veräußerungsvertrag so gestaltet ist, dass die Gemeinde durch die Veräußerung keine Nachteile entstehen, insbesondere der dortige Erwerber alle Bindungen des heutigen Erwerbers gegenüber der Gemeinde weiterführt.

Die Übertragung des Vertragsgegenstandes durch Erbfolge stellt keine Veräußerung im vorstehenden Sinne dar.

Bei Verstoß gegen das Vermietungs- bzw. das Nutzungsüberlassungsverbot nach vorstehender a) - egal ob durch den Erwerber oder durch dessen Rechtsnachfolger - hat der Erwerber an den Veräußerer eine Aufzahlung zu leisten in Höhe von \*\*\* % des Kaufpreises nach § 3 und bei Verstoß gegen das Veräußerungsverbot nach b) hat der Erwerber an den Veräußerer eine Aufzahlung zu leisten in Höhe von \*\*\* % des Kaufpreises nach § 3, jedoch jeweils vermindert um je 1/96 für jeden vollen Monat, der ab bezugsfertiger Baufertigstellung bis zum Eintritt des Aufzahlungsfalles (nämlich Verstoß gegen das Vermietungs- bzw. das Nutzungsüberlassungsverbot oder Verstoß gegen das Veräußerungsverbot) vergeht. Der Aufzahlungsbetrag ist nach Eintritt des Verstoßes zur Zahlung fällig sobald die Gemeinde dies dem Erwerber schriftlich mitgeteilt und den Aufzahlungsbetrag in Rechnung gestellt. Soweit bei einem Verstoß gegen einen der Verbote nach a) bzw. b) die Aufzahlungsleistung vom Veräußerer verlangt wird, kann für diesen Fall das Wiederkaufsrecht nach § 7 nicht mehr ausgeübt werden.

Zur Sicherung der Aufzahlungsverpflichtung gemäß dem vorstehenden § 6 Ziff. 3 und des gegenwärtigen § 8 wird zugunsten des Veräußerers eine Grundschuld ohne Brief in Höhe von \*\*\* € samt einer einmaligen Nebenleistung von 5 % des Grundschuldbetrages bestellt, deren Abtretung der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Die Grundschuld ist ab heute mit 10 % für das Jahr zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils jährlich nachträglich zahlungsfällig.

Wegen des Grundschuldkapitals samt Nebenleistung und Zinsen unterwirft sich der Erwerber hinsichtlich des Vertragsgegenstandes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Vertragsgegenstandes zulässig ist. Eine vollstreckbare Ausfertigung darf dem Veräußerer auf dessen schriftlichen Antrag jederzeit und ohne weitere Nachweise vom Notar erteilt werden.

Die Eintragung der vorstehend bestellten Grundschuld samt Vollstreckungsunterwerfung im Grundbuch wird allseits bewilligt und von der Gemeinde hiermit **beantragt**. Die Eintragung soll im Rang nach der in § 7 bewilligten Vormerkung erfolgen. Der Erwerber stimmt als künftiger Eigentümer bereits heute einer Löschung der Grundschuld zu. Der Erwerber kann von der Gemeinde verlangen, dass sie mit der Grundschuld im Rang zurücktritt hinter Grundpfandrechte, die zur Finanzierung des Kaufpreises und des auf dem Vertragsgrundstück zur Errichtung vorgesehenen Bauwerks bestimmt sind. Die eingetragene Grundschuld ist nach Erfüllung der Verpflichtungen gemäß dem vorstehenden § 6 und des

gegenwärtigen § 8 von der Gemeinde wieder zur Löschung zu beantragen.

## **§ 9 Hinweise**

Die Beteiligten wurden insbesondere auf folgendes hingewiesen:

- die Folgen einer unrichtigen oder unvollständigen Beurkundung,
- den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs,
- die Möglichkeit eines steuerlichen Veräußerungs- oder Entnahmege-  
winns sowie darauf, dass der Notar eine steuerliche Beratung nicht über-  
nimmt,
- die Vorschriften des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und  
des Verbrauchervertrags,
- die Haftungsbestimmungen für laufende und einmalige öffentliche Abga-  
ben,
- die Wirkung von Bauleit- und Bebauungsplänen und die Einrichtung des  
Baulastenbuchs.

Der Notar hat weiter darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen nach den §§ 6 bis 8 sich erhöhend auf die Notar- und Grundbuchgebühren auswirken. \*\*\*Zu § 6 Ziff. 2 wird zu Kostenzwecken der Wert des dort genannten Grundbesitzes mit € \*\*\* angegeben.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Beteiligten verpflichten sich, in einem derartigen Fall eine wirksame Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder nichtigen zu setzen, die dem Geist und dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht. Das-  
selbe gilt für etwaige Lücken im Vertrag.

## **§ 10 Vollzugsvollmacht**

Die Beteiligten erteilen den Angestellten der Notare Katja und Hermann Frey in Biberach an der Riß, Frau Doris Reisch, Frau Teresa Dangel, Frau Andrea Gnad, Frau Diana Heine und Frau Irmgard Maucher, - je einzeln -, die vom Bestand des Vertrags unabhängige Vollmacht - nicht den Auftrag -, alle Erklä-  
rungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Zusammenhang mit dem Vollzug, der Klarstellung oder Ergänzung stehen.

Von der Vollmacht kann nur vor den vorgenannten Notaren, deren Amtsnachfol-  
gern oder Vertretern durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde Ge-  
brauch gemacht werden. Gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, mehrere Vollmachtgeber gleichzeitig zu  
vertreten und Untervollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod eines Vollmachtgebers. Die Vollmacht  
ist jederzeit widerruflich. Sie erlischt 4 Wochen nach Eintragung der

Eigentumsänderung im Grundbuch.

Darüber hinaus werden die Notare Katja und Hermann Frey mit dem Vollzug des Vertrags betraut. Diese sind je einzeln ermächtigt, alle nach deren Ermessen erforderlichen Ausfertigungen und Abschriften zu erteilen, Genehmigungen und Bescheinigungen entgegen zu nehmen und den Beteiligten mitzuteilen, sowie Bewilligungen und Anträge abzugeben, ggf. zu ändern und zurück zu nehmen.

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