

UVZ-Nr.
vom

Kaufvertrag

an/sr

Beurkundet am

durch Notar

Jochen S t e l z e r

in der Notarkanzlei, Neu-Ulm, Augsburger Straße 10,
in Anwesenheit von:

1. Herrn Heiko Graf, Bürgermeister,
geb. am 8. Mai 1974,
geschäftsansässig in 88444 Ummendorf, Biberacher Straße 9,
ausgewiesen durch Personalausweis,

h a n d e l n d

für die Gemeinde Ummendorf
mit dem Sitz in Ummendorf
(Postanschrift: 88444 Ummendorf, Biberacher Straße 9),
als deren gesetzlicher Vertreter,

2. [Käufer???:»,
ausgewiesen durch Personalausweis.

[???:» und [???:» sind damit einverstanden, dass eine Kopie amtlichen
Personalpapiere für die Nebenakten des Notars gefertigt wird und die
Steueridentifikationsnummer dauerhaft elektronisch gespeichert .

Die Beteiligten erklären, für eigene Rechnung im Sinne des Geldwäschegesetzes zu handeln.

Auf Ansuchen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht den abgegebenen
Erklärungen entsprechend, was folgt:

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Verkauf
§ 2	Kaufpreis
§ 3	Besitzübergabe
§ 4	Rechte des Käufers wegen Mängeln
§ 5	Eigentumsvormerkung und Auflassung ohne Eintragungsbewilligung
§ 6	Gasversorgung, Bebauungsplan, Regenwasserbehandlung
§ 7	Kaserne/Immissionsdienstbarkeit
§ 8	Rechtsbehelfsverzicht bezüglich der Entlastungstrasse, Duldung eines landwirtschaftlichen Betriebes
§ 9	Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung; Veräußerungsverbot und Wiederkaufsrecht
§ 10	Genehmigungen und Vorkaufsrechte
§ 11	Kaufpreisfinanzierung
§ 12	Vollzugsvollmacht
§ 13	Kosten und Grunderwerbsteuer
§ 14	Ausfertigungen und Abschriften
§ 15	Hinweise und Belehrungen
§ 16	Rechtsnachfolger

§ 1
(Verkauf)

1. Die Gemeinde Ummendorf,
- nachstehend „GEMEINDE“ genannt -
verkauft

a n

[???

- nachstehend „KÄUFER“ genannt -
zum Miteigentum zu gleichen Teilen
das Grundstück der Gemarkung Ummendorf

Fl.Nr. 2113 Heidengäße 18,
Gebäude- und Freifläche zu 626 qm,

eingetragen im Grundbuch von

Ummendorf Blatt 4172,

im beigefügten Lageplan rot schraffiert. Der als **Anlage 1** beigefügte Lageplan wird den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Das Vertragsobjekt liegt im Baugebiet Heidengäße der Gemarkung *Ummendorf*. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil, Textteil und örtliche Bauvorschriften) ist auszugsweise informatorisch als **Anlage 2** beigefügt. Diese **Anlage 2** wird im folgenden „BEBAUUNGSPLAN“ genannt.

2. In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Ummendorf betreffend Duldung von Betrieb und Anlage einer Kaserne und der davon ausgehenden Emissionen und Immissionen nebst Verzicht auf Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- und Ausgleichsansprüche wegen eines militärischen Betriebs und von ihm ausgehenden Emissionen und Immissionen;

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland betreffend Duldung von Betrieb und Anlage einer Kaserne und der davon ausgehenden Emissionen und Immissionen nebst Verzicht auf Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- und Ausgleichsansprüche wegen eines militärischen Betriebs und von ihm ausgehenden Emissionen und Immissionen;

Bedingte Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Ummendorf betreffend Duldung aller von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Einwirkungen, insbesondere Geruchsbelästigung und Lärmimmissionen, sowie Verzicht auf Unterlassungs- und Entschädigungsansprüche.

In Abteilung III des Grundbuchs sind derzeit keine Belastungen eingetragen.

3. Der Verkauf erfolgt mit allen Bestandteilen, dem Zubehör sowie allen Rechten und Pflichten.

§ 2 (Kaufpreis)

1. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt [???:» € pro Quadratmeter, somit bei 626 m² [???:» €
(in Worten: [???:» Euro).
2. Der gesamte **Kaufpreis** beinhaltet:
 - 2.1 Grund- und Bodenpreis
 - 2.2 Erschließungsbeiträge
 - 2.3 Vermessungskosten des Grundstücks
 - 2.4 Hauskontrollschacht Abwasser

- 2.5 Grundstücksanschluss Wasser
 - 2.6 Entwässerungsbeitrag (Klär- und Kanalbeitrag)
 - 2.7 Wasserversorgungsbeitrag
 - 2.8 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen.
 - 2.9 Im Kaufpreis sind nicht enthalten die Kosten der Gebäudeeinmessung, die nach Fertigstellung des Gebäudes zu gegebener Zeit vom Käufer zu bezahlen sind (Diese Maßnahme erfolgt nicht im Auftrag der GEMEINDE).
 - 2.10 Ebenso sind im Kaufpreis die Kosten für den Anschluss des Vertragsobjektes an die kabelführenden Unternehmen wie Telekom, Gasversorgung und Breitbandverkabelung nicht enthalten.
3. Der gesamte Kaufpreis ist innerhalb von **einem Monat** - von heute an gerechnet - zur Zahlung fällig und ohne weitere Zahlungsaufforderung oder Rechnung an die GEMEINDE auf das Konto

**IBAN: DE07 6545 0070 0000 0016 38,
bei der Kreissparkasse Biberach**

zu überweisen.

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen.

4. Gerät der KÄUFER mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug, so hat er vom Tage des **Verzugs** an den Kaufpreis mit 5 % Punkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Leistung ist der Tag der Wertstellung auf dem empfangenden Konto der GEMEINDE.
5. Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO aus dieser Urkunde.

Vollstreckbare Ausfertigung kann nach Kaufpreisfälligkeit und im Übrigen ohne weitere Nachweise erteilt werden.

§ 3 (Besitzübergabe)

1. Die **Besitzübergabe** erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Mit diesem Zeitpunkt gehen Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Unterganges und der von den Parteien unverschuldeten zufälligen Verschlechterung des Kaufgrundstückes auf den KÄUFER über.
2. Die Grundsteuer und die sonstigen **öffentlichen Abgaben** trägt der Käufer ab [???:]».
3. Vom Tage der Besitzübergabe an hat der Käufer die öffentlich-rechtlichen **Reinigungs-, Räum- und Streupflichten** auf Straße bzw. Gehweg und die Verkehrssicherungspflicht auf dem Kaufgrundstück zu erfüllen und die GEMEINDE insoweit von jeder Haftung und Inanspruchnahme freizustellen.

§ 4 (Rechte des Käufers wegen Mängeln)

1. Die Rechte und Ansprüche des KÄUFERS wegen der Rechts- und Sachmängel richten sich nach dem Gesetz.
2. Die **Bebaubarkeit** des Kaufgrundstücks im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist Geschäftsgrundlage dieses Vertrages. Hierbei wird auf den als **Anlage 2** nachrichtlich beigefügten Auszug aus dem BEBAUUNGSPLAN hingewiesen.
3. Das Kaufgrundstück ist weder vermietet noch verpachtet. Das Kaufgrundstück ist lastenfrei nach Abteilung II und III des Grundbuchs - mit Ausnahme der in dieser Urkunde bestellten Rechte - zu übereignen.

§ 5
(Eigentumsvormerkung und Auflassung ohne
Eintragungsbewilligung)

1. Zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs bewilligt die GEMEINDE, im Grundbuch eine

Eigentumsvormerkung

gem. § 883 BGB zu Lasten des jeweiligen Kaufgrundstücks und zugunsten des jeweiligen KÄUFERS - bei mehreren KÄUFER zu dem in § 2 bezeichneten Berechtigungsverhältnis - einzutragen.

- 1.1. Es bleibt dem Käufer überlassen, **Eintragungsantrag** zu stellen.
- 1.2. Der KÄUFER wurde vom Notar über die Schutzwirkungen der Eigentumsvormerkung belehrt.

Wegen der Kostenfolge wird die Eintragung vorerst nicht beantragt.

2. Die Beteiligten sind über den **Übergang des Eigentums** am Grundbesitz von der GEMEINDE auf die Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Die GEMEINDE stellt klar, dass diese Einigung die **Eintragungsbewilligung** nicht enthält, sodass aufgrund der Auflassung alleine das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.
 - 2.1. Die GEMEINDE ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.
 - 2.2. Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn ihm die GEMEINDE die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt oder der KÄUFER die Kaufpreiszahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Die GEMEINDE verpflichtet sich, dem Notar sofort nach Zahlung des Kaufpreises die Bestätigung zu übersenden.

3. Der KÄUFER beantragt bereits heute, den Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

§ 6

(Gasversorgung, Bebauungsplan, Regenwasserbehandlung)

1. Das Grundstück ist für eine **Erdgasversorgung** teilerschlossen. Ein Anschluss steht dem Käufer frei. Der Anschluss löst weitere Kosten aus und ist vom Käufer zu tragen.
2. Der der Bebauung zugrunde liegende **Bebauungsplan** nebst **örtlichen Bauvorschriften** wurde hinsichtlich der Bestimmungen und textlichen Festsetzungen so gefasst, dass der Lage des Baugebietes Rechnung getragen wird. Die GEMEINDE weist darauf hin, dass der Gemeinderat Befreiungsanträgen grundsätzlich nicht zustimmen wird: Der KÄUFER erklärt, ausreichend Gelegenheit gehabt zu haben, sich mit dem geltenden Bebauungsplan auseinanderzusetzen. Auf den als **Anlage 2** nachrichtlich beigefügten BEBAUUNGSPLAN wird hingewiesen.
3. Die Entsorgungsleitungen für **Regen- und Schmutzwasser** sind nach dem Trennsystem getrennt abzuführen. Die Entsorgungsleitungen sind bei offenem Graben durch Vertreter der GEMEINDE, bevor das Gebäude bezogen wird, abzunehmen. Hierüber ist ein Protokoll anzufertigen, das vom Beauftragten der GEMEINDE als auch vom Bauleiter oder einem fachkundigen Dritten unterzeichnet wird.
4. Der GEMEINDE wird das Recht eingeräumt, die **Dachflächen** nach vorheriger schriftlicher Anmeldung (mindestens drei Wochen vorab) zu **vernässen**, um den Beweis anzutreten, dass die **Leitungen** richtig angeschlossen sind. Der GEMEINDE und/oder einem von der GEMEINDE Beauftragten wird das Recht eingeräumt, das Grundstück hierfür zu betreten. Sofern hierbei Mängel festgestellt werden, hat diese der Käufer unverzüglich zu beseitigen. Die Kosten der Nachbegrüfung trägt der KÄUFER. Gesammeltes Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Ein gesammeltes Hausdrainagewasser kann an den Regenwasserkanal ausnahmsweise angeschlossen, oder was favorisiert wird, falls möglich vor Ort in einer Kiespackung im Untergrund weiter versickert werden. Alternativ

ist der Keller wasserdicht mit einer „*weißen Wanne*“ herzustellen (s. hierzu lfd.Nr. 6), was die GEMEINDE grundsätzlich empfiehlt. Zur Herstellung des Benehmens für den Bau der Abwasseranlagen sind ausreichende Planunterlagen 1-fach bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Zur Baugenehmigung ist zusätzlich ein Entwässerungsgesuch für die GEMEINDE beizufügen.

5. Zudem stimmt der KÄUFER für sich und seine Rechtsnachfolger bereits heute der Durchführung einer **Vernebelung** der Kanäle und Regenwasserleitungen durch einen Beauftragten der GEMEINDE und der dafür erforderlichen Betretung des Grundstücks nach Fertigstellung des Gebäudes zu.
6. Die GEMEINDE hat für das Baugebiet ein **Geotechnisches Gutachten** in Auftrag gegeben, welches auf der Homepage der GEMEINDE heruntergeladen bzw. bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann. Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse empfiehlt die GEMEINDE dringend, dass - sofern ein Keller gebaut wird - dieser als weiße Wanne auszubilden ist, d. h. gegen eindringendes Grundwasser zu schützen ist.
7. Sollte ein Keller gebaut werden, verpflichtet sich der KÄUFER für sich und seine Rechtsnachfolger durch den Einbau von geeigneten technischen Mitteln, z.B. einer möglichst elektronisch betriebenen **Rückstauklappe** den Rückfluss aus dem Kanal zu verhindern. Falls Kellerräume auf dem Grundstück errichtet werden und das Gefälle zum Kanal nicht ausreicht, sind Anlagen, die dort eingebaut werden (Waschbecken, Duschen oder der Anschluss von Waschmaschinen etc.) mit einer Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Die GEMEINDE empfiehlt, die Kellerentwässerung grundsätzlich über eine Hebeanlage oberhalb der satzungsmäßigen Rückstauenebene zu entwässern, um einen Rückstau aus dem Kanal zu verhindern. Insoweit wird auf § 20 der Abwassersatzung der GEMEINDE Ummendorf zur Sicherung gegen Rückstau hingewiesen. Dort heißt es: „Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rück-

stau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Ablauf des Abwassers zu sorgen.

§ 7

(Kaserne/Immissionsdienstbarkeit)

1. Dem KÄUFER ist bekannt, dass sich in *Ummendorf* in unmittelbarer Nähe zur Bebauung in westlicher Richtung ca. 2 km entfernt das Instandsetzungszentrum 12 Ummendorf in einer Kaserne der Bundeswehr befindet. Dort befindet sich auch eine Galvanikanlage, die sich an die **Störfallverordnung** anlehnt. Dem Käufer ist weiter bekannt, dass diese Kaserne an 365 Tagen im Jahr 24 Stunden am Tage allein orientiert nach militärischen Notwendigkeiten betrieben werden kann. Für das geplante Bauvorhaben in *Ummendorf* sind von militärischen Liegenschaften ausgehende **Lärmimmissionen** zu erwarten.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass **Beschwerden** und **Ersatzansprüche**, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, vom Verursacher nicht anerkannt werden. Der KÄUFER stellt die GEMEINDE ausdrücklich von Unterlassungs- und Ersatzansprüchen frei.
3. Im Grundbuch ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Ummendorf und für die Bundesrepublik Deutschland im Gleichrang eingetragen.

Die Dienstbarkeiten haben im Übrigen Gleichrang.

§ 8

(Rechtsbehelfsverzicht bezüglich der Entlastungsstraße, Duldung eines landwirtschaftlichen Betriebes)

1. Dem KÄUFER ist bekannt, dass sowohl im Flächennutzungsplan die Trasse für eine **Entlastungsstraße** eingeplant ist, die von der „*Häuserner Straße*“ ostseits der Umlach in Richtung Landesstraße L 307 führt. Der Verlauf der geplanten Trasse ist ihm bekannt. Der Lageplan, aus dem sich die Trasse ergibt, ist dieser Urkunde als **Anlage 3** beigelegt und dort rot gestrichelt gekennzeichnet. Auf die Anlage wird ver-

wiesen. Sie wurde zur Durchsicht vorgelegt. Der Käufer verzichtet bereits heute für sich und seine Rechtsnachfolger auf einen Rechtsbehelf bei der konkreten Planung dieser Straße oder deren Ausführung. Er verpflichtet sich, diesen Rechtsbehelfsverzicht bei einer Weiterveräußerung nach Ablauf der Eigenwohnnutzung an seine Rechtsnachfolger vertraglich weiterzugeben.

2. Dem Käufer ist weiter bekannt, dass an das Baugebiet „Mühlberg II“ unmittelbar ein **landwirtschaftlicher Betrieb** angrenzt.

2.1 Der jeweilige Eigentümer des Vertragsobjektes hat alle Einwirkungen zu dulden, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, insbesondere Geruchsbelästigungen und Lärmimmissionen durch Tierlärm durch Viehhaltung und Beweidung auf den angrenzenden Grundstücken, sofern diese Einwirkungen im Rahmen ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung erfolgen und die gesetzlichen Natur-, Boden- und Immissionsschutzwerte bei der Einwirkung eingehalten werden.

2.2 Der landwirtschaftliche Betrieb kann sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch noch erweitern. Der jeweilige Eigentümer des Vertragsobjektes verzichtet insoweit für sich und seine Rechtsnachfolger ausdrücklich auf Unterlassungs- und Entschädigungsansprüche, die zum Inhalt des Eigentums gehören. Dieser Verzicht erstreckt sich auf die Dauer des Bestandes des landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gemeinde verpflichtet sich bereits heute die notwendigen Erklärungen zur Löschung der zur Eintragung kommenden befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abzugeben, sofern der landwirtschaftliche Betrieb dauerhaft aufgegeben wird.

3. Im Grundbuch ist hierzu eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Ummendorf eingetragen.

Die Dienstbarkeit hat im Übrigen Gleichrang mit den anderen im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten.

§ 9

(Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung; Veräußerungsverbot und Wiederkaufsrecht)

1. Der KÄUFER verpflichtet sich, innerhalb von 5 Jahren ab heute das Kaufgrundstück bezugsfertig mit einem Wohngebäude zu bebauen, das nach den Bestimmungen des für das Kaufgrundstück geltenden Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften genehmigungsfähig ohne weitere Befreiungen (§ 31 II BauGB) ist, und die Außenanlagen fertigzustellen.
2. Entsprechend der Ausschreibungen des Baugebiets werden die Bauplätze nur an Personen verkauft, die das zu erstellende Wohngebäude selbst als **Hauptwohnung** im Sinne von § 22 BMG (Bundesmeldegesetz) bewohnen.
 - 2.1 Damit sollen Spekulationen und Doppelbewerbungen vermieden werden und nur der Bauinteressent, der ein redliches und tatsächliches Interesse hat, zum Zuge kommen.
 - 2.2 Der KÄUFER verpflichtet sich deshalb, das zu erstellende Wohngebäude mindestens auf die Dauer von fünf Jahren ab **Bezugsfertigkeit** selbst im Sinne von § 22 BMG zu bewohnen (Eigennutzung mit Hauptwohnsitz), das heißt er muss den überwiegenden Anteil der Geschossflächenzahl (GFZ) selbst bewohnen. Siehe hierzu BEBAUUNGSPLAN TEXTEIL 1.2.3. Darüber hinausgehende Anteile der Geschossflächenzahl kann der KÄUFER vermieten. Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich nach Bezugsfertigkeit, dies der GEMEINDE schriftlich mitzuteilen.

- 2.3 Die Verpflichtung zur Eigennutzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Nutzung durch einen der KÄUFER erfolgt oder wenn im Falle des Todes des KÄUFERS die Eigennutzungsverpflichtung bis zum Tode erfüllt war oder beim Tod des KÄUFERS vor dem Bezug durch einen Rechtsnachfolger des Erblassers erfüllt wird.
- 2.4 Die Nutzung nur einzelner Zimmer oder Einliegerwohnungen durch den Käufer gilt nicht als Eigennutzung i.S. der vorstehenden Bestimmungen.
3. Der KÄUFER verpflichtet sich ferner, das Kaufgrundstück nicht vor Ablauf des fünften Jahres, das auf das Jahr der in Ziffer 2 genannten Bezugsfertigkeit folgt, ohne Zustimmung der GEMEINDE ganz oder teilweise zu veräußern.
- 3.1 Eine Veräußerung ist der GEMEINDE zur Genehmigung der Veräußerung anzuzeigen. Den Zugang dieser Veräußerungsanzeige hat die GEMEINDE zu bestätigen.
- 3.2 Sollte der KÄUFER gegen dieses Veräußerungsverbot gemäß Ziffer 3 und/oder gegen die Verpflichtung zur Eigennutzung gemäß Ziffer 2.2. verstoßen, so hat er eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des heutigen Kaufpreises an die Gemeinde zu bezahlen. Wenn innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Veräußerungsanzeige keine Genehmigung durch die Gemeinde erfolgt, liegt der Fall des Verstoßes gegen das Veräußerungsverbot vor. Der Käufer hat dann eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des heutigen Kaufpreises binnen einem Monat an die GEMEINDE auf das bekannte Konto der Gemeinde zu bezahlen.
- Zur Sicherung der Vertragsstrafe bewilligt der KÄUFER und beantragt die GEMEINDE am Vertragsobjekt die Eintragung einer **Sicherungshypothek** in Höhe von 22.692,50 €.
4. Für den Fall der Nichterfüllung der **Bauverpflichtung** nach vorstehend Ziffer 1 dieser Urkunde räumt der KÄUFER der GEMEINDE am Kaufobjekt das

W i e d e r k a u f s r e c h t

im Sinne der §§ 456 ff. BGB zum heute vereinbarten Kaufpreis ein. Das gleiche gilt, wenn der Käufer das Vertragsobjekt vorab in unbebauten Zustand weiter veräußert.

- 4.1. Klargestellt wird, dass unter einer Bebauung mindestens die Errichtung eines **Gebäudes mit Aufenthaltsräumen** entsprechend der LBO mit 75 qm beinhaltet und dieses Gebäude keinen Scheinbestandteil des Grundstückes bildet.
- 4.2. Der Wiederkaufspreis ist mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes fällig und bis zum **Fälligkeitszeitpunkt** nicht zu verzinsen.
- 4.3. Das Wiederkaufsrecht währt bis zur endgültigen **Fertigstellung** des geplanten Bauvorhabens, einschließlich etwaiger schriftlich zugebilligter Fristverlängerungen.
- 4.4. Die mit dem Wiederkauf zusammenhängenden **Kosten und Steuern** belasten den heutigen KÄUFER.
- 4.5. Zur Sicherung des sich aus dem Wiederkaufsrecht ergebenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten der GEMEINDE am Kaufobjekt wird die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB bewilligt und

b e a n t r a g t .

Die Vormerkung und die Sicherungshypothek haben Rang nach den in dieser Urkunde bestellten Dienstbarkeiten, die Sicherungshypothek hat erste Rangstelle in Abteilung III des Grundbuchs zu erhalten. Die Vormerkung erhält Gleichrang mit der Sicherungshypothek.

5. Sofern die KÄUFER beabsichtigen, das Grundstück mit einem Doppelhaus zu bebauen, muss in diesem Zusammenhang für die GEMEINDE öffentlich-rechtlich und zivilrechtlich sichergestellt sein, dass die Rechtspositionen der vorstehenden Ziff. 1 bis 4 jeweils gesondert ausgeübt werden können. Hierzu verpflichten sich deshalb die KÄUFER gesamtschuldnerisch gegenüber der GEMEINDE wie folgt:
 - 5.1. Die KÄUFER werden einen einheitlichen Bauantrag oder Antrag im Kenntnisgabeverfahren abgeben und mit der Baumaßnahme nur beginnen, wenn für das Gesamtbauvorhaben (also für beide Teile) alle öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für den Baubeginn vorliegen. Sie verpflichten sich insbesondere vorgelagert gegenüber der GEMEINDE erforderliche Baulasterklärungen für die gemeinsame Grenzbebauung und die Doppelhausbebauung abzugeben.
 - 5.2. Die KÄUFER verpflichten sich gesamtschuldnerisch gegenüber der GEMEINDE das Baugrundstück vor Beginn der Baumaßnahme vermessen zu lassen und der GEMEINDE einen FN vorzulegen.
 - 5.3. Weitere Voraussetzung für den Baubeginn ist zudem die Vorlage von wechselseitigen Dienstbarkeiten berechtigend zum Grenzbau und dem wechselseitigen Anbau der Gebäude entsprechend den Genehmigungsunterlagen in formgerechter Art, abgegeben vor dem beurkundenden Notar.

§ 10

(Genehmigungen und Vorkaufsrechte)

1. Der heutige Vertrag bedarf keiner **behördlichen** oder **gerichtlichen Genehmigung**. Gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen nicht. Die GEMEINDE bedarf zur heutigen Veräußerung nicht der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde.
2. Die Vertragsteile betrauen den beurkundenden Notar bzw. dessen Stellvertreter mit dem Vertragsvollzug und erteilen vorsorglich Voll-

macht, alle erforderlichen Genehmigungen und Vollzugsunterlagen einzuholen und im Falle bedingungs- und auflagefreier Erteilung mit Wirkung für alle Beteiligten entgegenzunehmen.

§ 11 **(Kaufpreisfinanzierung)**

1. Der KÄUFER hat - soweit er den Kaufpreis über Kredite finanziert - die Kreditgeber zur direkten und fristgerechten Zahlung des Kaufpreises auf das empfangende Konto der Gemeinde anzuweisen.
2. Der KÄUFER weiß, dass die veräußernde GEMEINDE keine Sicherheiten durch Bürgschaften oder Grundpfandrechte stellen kann.

§ 12 **(Vollzugsvollmacht)**

Die Beteiligten bevollmächtigen die Notarangestellten Ann-Katrin Rybinski, Doreen Scheffler und Carina Botschan alle zum Vollzug dieses Vertrages noch erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

§ 13 **(Kosten und Grunderwerbsteuer)**

Sämtliche Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges im Grundbuch fallen dem Käufer zur Last. Der Käufer trägt auch die Grunderwerbsteuer.

§ 14 **Ausfertigungen und Abschriften**

Die Parteien beantragen beim amtierenden Notar von der heutigen Urkunde zu erteilen:

1. **Ausfertigungen**
 - 1.1. für die GEMEINDE,
 - 1.2. für den Käufer,
2. **Beglaubigten Abschriften**
 - 2.1. für das Grundbuchamt beim Amtsgericht Ravensburg,
 - 2.2. für das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - Biberach,
 - 2.3. für den Gutachterausschuss der GEMEINDE,
 - 2.4. für die Finanzierungsbank des Käufers, z.Hd. des Käufers.

§ 15

(Hinweise und Belehrungen)

1. Vom amtierenden Notar wurde hingewiesen
 - 1.1 auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs,
 - 1.2 auf die Beurkundungspflicht aller Vereinbarungen und die Folgen der Nichtbeurkundung von Nebenabreden,
 - 1.3 auf die Zweckmäßigkeit, wegen steuerrechtlicher Fragen den Rat eines Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu erholen,
 - 1.4 dass zur Grundbuchumschreibung auf den Käufer die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich ist.
2. Von der veräußernden GEMEINDE erging an den Käufer der Hinweis, dass
 - 2.1 die Hausanschlussleitungen, Gas, Wasser, Strom, Telefon mittels eines Mehrspartenanschlusses zulässig sind,
 - 2.2 bei der Herstellung der Hausanschlussleitung der Wasserversorgung ein Trassenortungsband mit Metallfolie (Aufschrift "Wasserleitung") zu verwenden ist (bei der Wasserleitung handelt es sich um eine öffentliche Leitung, welche bis einschließlich Wasseruhr bzw. Hauptabsperrvorrichtung im Eigentum der GEMEINDE ist. Die Verlegung der Leitung ist von der GEMEINDE abzunehmen

und von dieser oder einem von der GEMEINDE zugelassenen Unternehmer einzumessen),

- 2.3 die Kanal- und Wasserhausanschlussleitungen, bevor der Leitungsgraben wieder geschlossen wird, von einem Beauftragten der Gemeinde abgenommen werden muss,
- 2.4 ihr nichts von Altlasten (im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes) bekannt ist,
- 2.5 sich die Straßenbeleuchtungsmasten nicht auf gemeindlichem Grund und Boden befinden sondern auf den Bauplatzgrundstücken. Dem Käufer ist dies bekannt und er duldet diese Maßnahmen. Weiterhin verpflichtet sich der Käufer, diese Duldungspflicht einem Rechtsnachfolger bei einer Weiterübertragung des Grundstücks aufzuerlegen,
- 2.6 nach der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 nördlich der Baugebiete *Mühlberggle II* und *Heidengäßle* eine Wohnbaufläche (Kienlen) vorgesehen ist. Ob und wann hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt und die Wohnbaufläche realisiert werden wird, ist nach heutigem Stand nicht bekannt. Auf jeden Fall wird die Zufahrt über das Baugebiet *Heidengäßle* erfolgen. Dieser zusätzliche Verkehr muss hingenommen werden.

- 3. Dem KÄUFER wurde vom beurkundenden Notar ein Entwurf dieses Vertrages vor mehr als 14 Tagen vor dem heutigen Kaufvertragstermin ausgehändigt, so dass der Käufer ausreichend Zeit hatte sich über die rechtlichen Auswirkungen dieses Vertrags zu informieren.

§ 16
Rechtsnachfolger

Der KÄUFER hat etwaigen Rechtsnachfolgern alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus diesem Vertrag ergeben, und weitere Erwerber in gleicher Weise zu binden.

Vorgelesen, genehmigt und
eigenhändig unterschrieben: