

Urkundenverzeichnis

**Notar #**

Beurkundet am - -

Vor mir,

Notar #

mit dem Amtssitz in #

erscheinen heute in meiner Notarkanzlei:

1. Herr Bürgermeister Christian Weber,  
dienstansässig Rathausgasse 7 in 89192 Rammingen  
dem Notar von Person her bekannt

der erklärt, er handle nachstehend nicht in eigenem Namen, sondern in seiner Eigenschaft als Bürgermeister der

Gemeinde Rammingen  
(Postanschrift: 89192 Rammingen, Rathausgasse 7)

#

Mit der Bitte um Beurkundung wird erklärt:

Erklärungen im Hinblick auf das Geldwäschegesetz und zum Güterstand

Jeder# Beteiligte erklärt, dass er

- in dieser Urkunde auf eigene Rechnung handelt #sofern sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt und als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt.

- keine „politisch exponierte Person“ im Sinne des Geldwäschegesetzes ist, kein Familienmitglied einer solchen Person ist oder einer solchen Person nahesteht.
- ## ist/sind nach ihren/seinen Angaben verheiratet und lebt/leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft/Gütergemeinschaft/Gütertrennung.
- # sind nach ihren Angaben nicht verheiratet.
- # ist nach ihren/seinen Angaben nicht verheiratet.

Sodann wird weiter erklärt:

## **Kaufvertrag**

### **§ 1 Objektbeschreibung**

Im Grundbuch ist als Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundbesitzes eingetragen:

Die Gemeinde Rammingen

##

Hierbei handelt es sich nach Angabe der Beteiligten um ein unbebautes Grundstück (Bauplatz).

Der vorgenannte Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

####

### **§ 2 Vertragsparteien, Verkauf**

Die Gemeinde Rammingen,  
- nachstehend „die Gemeinde“ oder „die Veräußerin“ genannt -

verkauft

an

#

- nachstehend „der Erwerber“ genannt -

das in § 1 genannte Grundstück. Dieses wird nachstehend „Vertragsgegenstand“ genannt.

### § 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 160,00 €/m<sup>2</sup>.

Für # m<sup>2</sup> beträgt der Grundstückspreis somit # €

Zuzüglich zum Kaufpreis ist eine Vorauszahlung zum Kostenersatz für die Erstellung eines Hausanschlusses für die Wasser-

und Abwasserversorgung zu entrichten in Höhe von 6.000,00 €

Zuzüglich 7 % Mehrwertsteuer aus dem Wasserversorgungsbeitrag # €

Der Gesamtkaufpreis beträgt €

**(i. W. Euro).**

Im Kaufpreis ist enthalten:

1. Für die bereits entstandenen Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlagen nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde in Höhe von # €
2. Für die bereits entstandenen Kanalbeiträge nach der Abwassersatzung der Gemeinde in Höhe von # €
3. Für die bereits entstandenen Klärbeiträge nach der Abwassersatzung der Gemeinde in Höhe von # €
4. Für die bereits entstandenen Wasserversorgungsbeiträge nach der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde in Höhe von # €

Der Erwerber ist verpflichtet, der Gemeinde Rammingen die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser vom Hauptstrang in den Vertragsgegenstand samt Kontrollschächten zu ersetzen. Die Höhe dieser Kosten steht noch nicht fest und deren Berechnung erfolgt durch die Gemeinde Rammingen in der Weise, dass die Gesamtkosten aller Anschlüsse im Baugebiet dividiert werden durch die Anzahl der tatsächlich hergestellten Anschlüsse. Die Gemeinde Rammingen verpflichtet sich gegenüber dem Erwerber, eine Abrechnung dieser Anschlusskosten zu übersenden. Mit der Übersendung dieser Mitteilung wird eine Rückerstattung oder eine Nachzahlungsverpflichtung zahlungsfällig. Eine Verzinsung dieser Zahlungsverpflichtungen erfolgt bis dahin nicht.

Mit dem Kaufpreis ist der gesamte Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen abgelöst sowie der erstmalig anfallende Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag im Sinne der derzeitigen Satzungsbestimmungen abgegolten. Dies gilt im Rahmen der erstmaligen Erschließung bzw. Herstellung für die künftig entstehenden sowie die in der Vergangenheit bereits entstandenen Beiträge.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für die Herstellung der Anschlüsse für die Telekommunikation sowie für die Gas- und Stromversorgung.

Der Kaufpreis ist am #(1 Monat nach dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrages) zur Zahlung fällig und auf ein Bankkonto der Gemeinde zu überweisen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis auf Grund der Bestimmungen des Geldwäschegesetzes nur auf diese Weise bezahlt werden kann.

Kommt der Erwerber mit der Kaufpreiszahlung in Verzug, so ist der geschuldete Betrag mit 5 v.H. jährlich zu verzinsen.

## **§ 4 Weitere Verpflichtungen**

### **1. Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von drei Jahren ab der Besitzübergabe des Grundstücks ein nach dem Bebauungsplan „Klausenbauers Dorfäcker VI“ zulässiges Wohngebäude bezugsfertig zu erstellen.

Die Gemeinde behält sich das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor, wenn der Erwerber:

1. die Bauverpflichtung nach Absatz 1 nicht erfüllt hat oder
2. durch schriftliche Mitteilung gegenüber der Gemeinde seine Bauabsicht aufgegeben hat oder
3. der Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung der Gemeinde vor Erfüllung der Bauverpflichtung nach Absatz 1 ganz oder teilweise an einen Dritten veräußert oder hieran für einen Dritten ein Erbbaurecht oder Wohnungseigentum begründet hat.

Das Wiederkaufsrecht kann auch ausgeübt werden bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis zuzüglich der Bauleistungen, die bei einer Weiterveräußerung an Dritte durch die Gemeinde werterhöhend sind.

Können sich die Beteiligten über die Höhe des Wiederkaufspreises nicht einigen, so ist dieser durch den zuständigen Gutachterausschuss in einem Gutachten zu ermitteln. Die Kosten des Gutachtens trägt der heutige Erwerber.

Der Vertragsgegenstand ist lastenfrei nach Abt. II und III des Grundbuchs zurück zu übertragen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des gegenwärtigen Vertrags sinngemäß für das Wiederkaufsrecht.

Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts und seines Vollzugs entstehenden Kosten und Steuern einschließlich der Grunderwerbsteuer hat der heutige Erwerber zu tragen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des bedingten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zu Gunsten der Gemeinde und zu Lasten des Vertragsgegenstandes im Grundbuch. Eintragungsantrag wird heute nicht gestellt.

Für den Fall, dass die Gemeinde das Wiederkaufsrecht ausübt oder wenn sie trotz Vorliegen der Voraussetzungen darauf verzichtet, ist der Erwerber verpflichtet an die Gemeinde eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 500,00 € (fünfhundert Euro) zu bezahlen. Diese Gebühr wird fällig mit der Erklärung über die Ausübung oder die Nichtausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde gegenüber dem Erwerber.

## **2. Verpflichtung zur Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde auch

1. das von ihm auf dem Vertragsgrundstück zu erstellende Wohngebäude unverzüglich nach Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und ab diesem Zeitpunkt gerechnet auf die Dauer von fünf Jahren ununterbrochen selbst zu bewohnen. Enthält das Wohngebäude mehrere Wohnungen, so bezieht sich diese Pflicht auf die Hauptwohnung,
2. den Vertragsgegenstand innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes, nicht zu veräußern. Dasselbe gilt für die Bestellung eines Erbbaurechts oder die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dessen Veräußerung.

Sollte eine der vorstehend in Ziff. 1 und 2. genannten Verpflichtungen nicht eingehalten werden, ist der Erwerber zur Nachzahlung eines Aufpreises auf den heute vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 50,00 €/m<sup>2</sup> (i. W. fünfzig Euro/m<sup>2</sup>) des Vertragsgegenstandes verpflichtet.

## **3. Verpflichtung bei der Bauplatzbewerbung**

Der Erwerber verpflichtet sich außerdem zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 50,00 €/m<sup>2</sup> (i. W. fünfzig Euro/m<sup>2</sup>) des Vertragsgegenstandes an die Gemeinde für den Fall, dass seine Angaben in den Bewerbungsunterlagen um einen Bauplatz gegenüber der Gemeinde Rammingen unrichtig waren.

## **§ 5 Sach- und Rechtsmängel**

Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstandes sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung

des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Veräußerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Veräußerin beruhen.

Die Veräußerin versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind. Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand besichtigt und er erwirbt ihn im gegenwärtigen Zustand.

Das Grundstück wird nach dem Grundbuch lastenfrei# übertragen.

### **§ 6 Besitzübergabe**

Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Nutzen, Lasten und Gefahr gehen damit auf den Erwerber über.

Vor der Besitzübergabe ist der Erwerber nicht berechtigt, auf dem Vertragsgegenstand irgendwelche Bauarbeiten auszuführen.

Die Steuern und sonstige öffentliche Abgaben trägt der Erwerber ab dem ###(?).

### **§ 7 Eigentumsvormerkung**

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt die Veräußerin die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch #zum angegebenen Erwerbsverhältnis. Der Erwerber beantragt die Eintragung dieser Vormerkung heute nicht.

Der Erwerber bewilligt und beantragt die Löschung der für ihn eingetragenen Eigentumsvormerkung gleichzeitig mit dem Vollzug der Eigentumsänderung. Ein entsprechender Antrag darf nur vollzogen werden, wenn im Rang nach der Vormerkung keine Eintragungen ohne Mitwirkung oder Zustimmung des Erwerbers erfolgt sind.

### **§ 8 Auflassung ohne Eintragungsbewilligung**

In Erfüllung dieses Vertrages sind wir darüber einig, dass das Eigentum an dem vorstehend bezeichneten Vertragsgegenstand auf den dort genannten Erwerber #zum angegebenen Erwerbsverhältnis übergehen soll.

Diese Erklärung enthält jedoch ausdrücklich weder die Eintragungsbewilligung noch den Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch; beides kann nur der Notar, sein Vertreter oder Nachfolger im Amt erklären. Dieser wird hiermit einseitig unwiderruflich bevollmächtigt und angewiesen, die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zu veranlassen, sobald ihm der Veräußerer die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen in Textform bestätigt und nachgewiesen hat, dass die Zahlung durch Überweisung erfolgt ist. Der Veräußerer verpflichtet sich hierzu.

### **§ 9 Kosten und Steuern**

Sämtliche Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die Kosten der Vermessung und erstmaligen Abmarkung des Vertragsgegenstandes trägt die Veräußerin. Die Kosten für die Gebäudeaufnahme in das amtliche Liegenschaftskataster hat der Erwerber zu tragen.

### **§ 10 Sonstiges**

Die Beteiligten wurden durch den Notar hingewiesen:

1. auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und dessen Voraussetzungen und insbesondere, dass hierzu die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen muss,
2. darauf, dass in dieser Urkunde alle getroffenen Vereinbarungen enthalten sein müssen. Die Beteiligten versichern, dass von ihnen keine Nebenabreden getroffen wurden,
3. auf die Zweckmäßigkeit der vorherigen Einsichtnahme in die Bebauungspläne, das Baulastenbuch sowie die Satzungen über Erschließungs- und Anliegerbeiträge.

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen mindestens 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung ein Entwurf dieser Urkunde durch den beurkundenden Notar zugegangen ist.

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