

UR-Nr. (Ifd. Nr./Jahrgang)

Sachbearbeiter: Vorname Nachname



Öffentliche Urkunde

über **Urkundenüberschrift**

zwischen **der Gemeinde Meißenheim**

und **Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern**

beurkundet von **Funktion im Notariat Langname**
Vertretungsbefugnis

Postleitzahl Ort, Straße Hausnummer
Tel. Telefon Fax: Fax

am **Errichtungsdatum**

in **Ort**

Beurkundet in Ort am Errichtungsdatum
- Errichtungsdatum in Worten -
von Funktion im Notariat Langname
Vertretungsbefugnis

Es sind anwesend, unbedenklich geschäftsfähig und ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis; Ziffer 1 persönlich bekannt:

Beteiligtenliste anhand individueller Textbausteine der Beteiligten

Die Gemeinde Meißenheim nachstehend auch Verkäufer genannt; Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern nachstehend auch Käufer genannt.

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen rechtzeitig, nämlich vor über 14 Tagen durch den Notar ein Entwurf dieses Vertrages zugeleitet wurde und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand des Vertrages auseinanderzusetzen.

Die Anwesenden erklären zur öffentlichen Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

§ 1

Sachstand

Der Verkäufer ist als Eigentümer eingetragen wie folgt:

Grundstücksliste anhand individueller Textbausteine der BV-Einträge

Der Vertragsgegenstand ist grundbuchmäßig lastenfrei.

Bei dem Grundstück handelt es sich nach Angaben der Beteiligten um einen unbebauten Bauplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfeldele III“.

Die Beurkundung erfolgt auf der Grundlage eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs vom _____. Die Beteiligten verzichten nach Belehrung auf weitergehende Grundbucheinsicht.

§ 2

Verkauf

Der Verkäufer verkauft den in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Bestandteilen an Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern zu Alleineigentum.

§ 3

Kaufpreis und Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt € Geschäftswert (i.W. Euro Geschäftswert in Worten).

Zur Tragung der Erschließungskosten hat sich die Gemeinde in einem gesonderten Erschließungsvertrag verpflichtet.

Im Falle einer späteren Heranziehung zu Erschließungs- und Anschlussbeiträgen oder zum Kostenersatz für die erstmalige Bebauung hat der Verkäufer den Käufer gem. § 436 Abs. 1 BGB von diesen Ansprüchen frei zu stellen. Dies gilt jedoch nicht für die Fälle des § 29 Abs. 2 und 3 KAG (weitere künftige Beitragspflichten).

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen ab dem heutigen Beurkundungstermin auf folgendes Konto des Verkäufers zu entrichten:

IBAN: DE10 6829 0000 0020 2062 17 bei der Volksbank Lahr eG.

Bezahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne weiteres in Verzug.

Der Käufer unterwirft sich - mehrere als Gesamtschuldner - wegen der Kaufpreisforderung dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes

Vermögen. Dem Verkäufer kann nach Fälligkeit des Kaufpreises eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Eine Beweislastumkehr soll dieser Verzicht nicht bewirken.

Eine Belastung des vertragsgegenständlichen Grundstücks mit Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers ist vor Eigentumsübergang (unter Mitwirkung des Verkäufers) aus kommunalrechtlichen Gründen nicht möglich. Soweit der heutige Kaufpreis aus Fremdmitteln finanziert wird, ist der Käufer gehalten, bei seinem Darlehensgeber ggf. auf eine vor Eintragung der Finanzierungsgrundschuld erfolgende treuhänderische Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer hinzuwirken.

§ 4

Besitz, Nutzen, Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Der Verkäufer ist berechtigt, das Grundstück zum Zwecke der Erschließung auch nach Besitzübergang zu betreten und zu nutzen, soweit dies erforderlich ist.

Von diesem Zeitpunkt an gehen Nutzen und Gefahr sowie die öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben auf den Käufer über. Vom gleichen Zeitpunkt an übernimmt der Käufer die Verkehrssicherungspflicht bzgl. des verkauften Grundbesitzes.

Der Grundbesitz ist nicht vermietet und verpachtet. Besitzrechte Dritter bestehen nicht und dürfen ohne Zustimmung des Käufers nicht mehr begründet werden.

§ 5

Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln

Der Verkäufer schuldet lastenfreies Eigentum, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für bestimmte Zwecke des Erwerbers wird nicht vereinbart.

Eine Haftung für Sachmängel wird ausgeschlossen. Unberührt bleiben Ansprüche aus Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB). Der Verkäufer versichert, dass ihm verborgene Mängel nicht bekannt sind. Auch von sog. Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen ist dem Verkäufer nichts bekannt.

§ 6

Bauverpflichtung und Eigennutzung; Aufzahlung bei Weiterveräußerung

1.

Der Käufer ist verpflichtet, das Kaufgrundstück innerhalb von 3 Jahren ab heute mit einem Wohngebäude im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu bebauen.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist auf Antrag um bis zu ein Jahr verlängert werden. Falls der Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommt oder das Grundstück unbebaut weiterveräußert, kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks zum heutigen Kaufpreis auf Kosten des heutigen Käufers steuer- und lastenfrei verlangen. Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. Im Falle der Bebauung mit einem teilfertigen Gebäude wird für die fertig gestellten Gebäudeteile nur der Betrag erstattet, den der Verkäufer hierfür selbst bei Weiterveräußerung des teilfertigen Gebäudes im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erhält. Für angefangene Bauteile wird der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Rückübergabe durch den zuständigen Gutachterausschuss ausschließlich und endgültig bestimmt.

Zur Sicherung dieses Anspruchs wird die Eintragung einer Vormerkung mit nachstehendem Rangvorbehalt für die Gemeinde **bewilligt und beantragt**. Vorbehalten bleibt der mehrfach ausnutzbare Vorrang für Pfandlasten bis zum Betrage von 600.000 Euro mit Zinsen und laufenden Nebenleistungen bis zu 20 % jährlich ab heute und einmaligen Nebenleistungen bis zu 10 %.

2.

Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Kaufgrundstück zu errichtende Gebäude selbst zu beziehen und dieses innerhalb der nächsten 5 Jahre ab dem tatsächlichen Einzug selbst als Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechtsrahmengesetzes zu bewohnen, wobei

es jedoch bei mehreren Käufern ausreichend ist, dass lediglich eine Vertragspartei diese Voraussetzung erfüllt. Eine Überlassung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie ist zulässig.

Sollte der Käufer dieser Eigennutzungsverpflichtung zuwider handeln und für einen längeren Zeitraum als 12 Wochen pro Jahr das Gebäude nicht selbst als Hauptwohnsitz im Sinne des Melderechtsrahmengesetzes bewohnen, so ist für jedes Jahr der Zuwiderhandlung gegen diese Eigennutzungsverpflichtung ein pauschaler Betrag von 5.000,00 € (in Worten: fünftausend Euro) an die Gemeinde Meißenheim zu zahlen.

3.

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes oder Teilen hiervon innerhalb von 10 Jahren ab heute, die Differenz zwischen dem heutigen Grund- und Bodenpreis und dem zum Zeitpunkt der Veräußerung ortsüblich von der Gemeinde für Wohnbaugrundstücke angesetzten Grund- und Bodenpreis an die Gemeinde nachzuentrichten. Der sich danach ergebende Aufzahlungsbetrag ist sechs Wochen nach Abschluss des notariellen Veräußerungsvertrages fällig. Bei mehrfacher die Aufzahlungspflicht auslösender Veräußerung innerhalb der nächsten 10 Jahre ist durch den Rechtsnachfolger jeweils nur die Differenz zum Zeitpunkt der letzten Nachzahlung nachzuentrichten, so dass die Gemeinde insgesamt nicht mehr als die Bodenwertsteigerung erhält.

Der Käufer unterwirft sich - mehrere als Gesamtschuldner - wegen eines zu Vollstreckungszwecken -ohne Änderung der Beweislast- pauschalierten Erhöhungsbetrags von 30 €/m² der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann jederzeit ohne weitere Nachweise erteilt werden.

4.

Die vorstehenden Verpflichtungen sind an Rechtsnachfolger weiterzugeben mit erneuter Weitergabeverpflichtung.

§ 7

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

Auflassung

Die Parteien sind sich über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese **Auflassung** im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über den Tod hinaus den Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger.

Von dieser Vollmacht soll erst Gebrauch gemacht werden, sobald der gesamte Kaufpreis bezahlt ist und dies dem Notar entweder durch eine **schriftliche Bestätigung** des Verkäufers oder Vorlage einer Bankbestätigung durch den Käufer nachgewiesen wurde.

Vollzugsvollmacht

Die Beteiligten erteilen dem Notar und dessen Angestellten Wyona Amann, Sabine Maier und Laura Weber je einzeln und befreit von § 181 BGB Vollmacht, alle zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben. Der Notar wird beauftragt, alle für die Vertragsdurchführung erforderlichen Erklärungen einzuholen. Alle vorbehaltlos erteilten Erklärungen gelten allen Beteiligten mit Eingang beim Notariat als zugegangen.

Schluss

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

Der Eigentumsübergang erfolgt mit Eintragung im Grundbuch. Die Bedeutung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ist den Beteiligten bekannt.

Beantragt werden:

- Grundbuchamt elektr. begl. Ablichtung zum Vollzug gegen Anzeige
- Veräußerer 2 und Erwerber 1 Abschrift
- Abschrift an Finanzamt mit Antrag auf Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Gutachterausschuss zur amtlichen Kaufpreissammlung

Vorgelesen nebst Anlage, genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: