



Trossingen

Beurkundet am 2021 –zweitausendeinundzwanzig -

Vor mir, dem

Notar Christian Schmid mit dem Amtssitz in Trossingen

erscheinen heute in meinen Kanzleiräumen in Trossingen, Dr.-Karl-Hohner-Straße 10:

1. Herr Bürgermeister Simon Axt, geschäftsansässig in 78591 Durchhausen, Dorfstraße 51

- persönlich bekannt -

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Vertreter für die

Gemeinde Durchhausen
(Postanschrift wie vor).

- 2.

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -.

...erklärt vorab, dass er vom beurkundenden Notar am2021 den beabsichtigten Text dieses Kaufvertrags übersandt erhalten hat.

Sodann erklären die Beteiligten folgendes zu meiner notariellen Niederschrift:

I. KAUFVERTRAG

Die Gemeinde Durchhausen

Verkäufer/Veräußerer

verkauft an

.....

Käufer/Erwerber

zum *Miteigentum je zu* das folgende Kaufobjekt:

Grundbuch von Durchhausen, Blatt, BV Nr.:

Gemarkung Durchhausen

Flst. zu 150,00 qm
Gebäude- und Freifläche

zu folgenden Bedingungen:

1. KAUFPREIS UND BEZAHLUNG

Der Kaufpreis beträgt EUR (.....Euro).

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen, von heute an gerechnet, zur Zahlung fällig, durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bei der Kreissparkasse Tuttlingen, IBAN: DE37 6435 0070 0000 9004 92 oder bei der Volksbank Trossingen eG, IBAN: DE53 6429 2310 0023 3000 00. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr 5 % über dem Basiszinssatz beträgt und sich zum 01. Januar und 01. Juli jedes Jahres verändern kann.

2. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der Käufer hat sämtliche auf das Kaufgrundstück entfallenden Erschließungs-, Anlieger-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge zu tragen. Diese Beträge sind bereits abgelöst und im Kaufpreis enthalten.

Mit Ablösung sind der Erschließungs-, Anlieger-, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeitrag abgelöst. Die Beitragspflicht des Käufers ist damit erloschen. Zu weiteren Zahlungen wird der Käufer daher nicht mehr herangezogen.

Die Kosten der Stromversorgung und Telekom sind in vorstehender Ablösesumme nicht enthalten. Die Kosten hierfür werden den Käufern von den jeweiligen Unternehmen direkt in Rechnung gestellt.

3. RECHTE DES KÄUFERS BEI SACH- UND RECHTSMÄNGELN

a. Rechtsmängel

Die Rechte des Käufers bei Vorliegen eines Rechtsmangels richten sich nach dem Gesetz, soweit in dieser Urkunde keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Bestehende Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen. Dem Verkäufer ist von öffentlichen Abgaben und öffentlichen Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind, nichts bekannt.

Im Grundbuch sind derzeit keine Belastungen eingetragen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen.

Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgegenstand nicht vermietet oder verpachtet ist.

b. Sachmängel

Der Verkäufer haftet für Sachmängel, die er dem Käufer verschwiegen hat und soweit er eine Garantie übernommen hat. Weitere Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere auch sogenannte Altlasten nicht bekannt sind. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt.

Der Käufer weiß, dass er auftauchende Mängel in der Regel auf eigene Kosten beseitigen muss.

Dem Käufer ist weiter bekannt, dass das Grundbuch über die Lage des Grundstücks und dessen Bebaubarkeit keine Auskunft gibt und eine Bebauung nur unter Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans möglich ist.

Ein in dieser Urkunde vereinbarter Haftungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel gilt jedoch nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens,

des Körpers und der Gesundheit des Käufers, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4. BESITZÜBERGABE, NUTZEN UND LASTEN, STEUERÜBERGANG

Die Besitzübergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

Mit der Übergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über.

Die Steuern und sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Abgaben werden vom Käufer zum nächsten Fälligkeitstermin übernommen.

5. AUFLASSUNG, VORLAGESPERRE, EIGENTUMSVORMERKUNG

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Erwerber zu dem bezeichneten Beteiligungsverhältnis übergeht (Auflassung).

Diese Auflassung enthält jedoch ausdrücklich noch nicht die Bewilligung der Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

Diese Bewilligung soll durch den Notar aufgrund der ihm in dieser Urkunde erteilten Vollzugsvollmacht erst erteilt werden, wenn ihm der Veräußerer die vollständige Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers dem Notar unverzüglich schriftlich (auch per Fax) mitzuteilen.

Die Eintragung einer Eigentumsvormerkung wird nach Belehrung nicht gewünscht.

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand erst mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dass diese erst erfolgen kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

6. KOSTEN, STEUERN

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbssteuer. Der Käufer erwirbt den Vertragsgegenstand zur Eigennutzung.

Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern wurden die Vertragsbeteiligten hingewiesen.

7. WIEDERKAUFSRECHT

Die Verkäuferin behält sich am Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht vor.

Der Wiederkauf kann ausgeübt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Wenn der Käufer nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren ab heute gerechnet ein Wohnhaus auf dem Vertragsgrundstück vollständig fertig gestellt hat,
o d e r
- b. der Käufer das Grundstück ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde unbebaut oder während der Bebauung weiterveräußert;

Jeder der vorgenannten Gründe berechtigt für sich allein zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Das Wiederkaufsrecht wird ausgeübt durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem heutigen Käufer, wobei bei mehreren Käufern die Mitteilung an einen von ihnen genügt.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Wiederkaufsberechtigte dem Käufer zu ersetzen:

- aa. die aufgrund der heutigen Vereinbarung geleisteten Zahlungen, jedoch nicht entrichtete Verzugszinsen;
- bb. den Wertzuwachs, den das Grundstück infolge der Bauleistung erfahren hat. Der Wertzuwachs wird ermittelt durch ein Gutachten des nach dem BauGB bestellten Gutachterausschusses, welcher Schiedsgutachter i.S.d. § 317 BGB ist. Bauaufwendungen, die keinen Wertzuwachs erbringen, werden nicht vergütet.

Der Wiederkaufspreis wird nicht verzinst. Alle Kosten und Steuern, die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen, fallen dem heutigen Käufer zur Last.

Soweit Baukosten entstanden und von der Käuferseite noch nicht bezahlt sind, ist die Wiederkaufsberechtigte berechtigt, diese Kosten selbst zu bezahlen und vom Wiederkaufspreis abzuziehen.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist auf die Dauer von fünf Jahren ab heute befristet.

Die Zahlungsfälligkeit des Wiederkaufspreises tritt nur ein Zug um Zug gegen Rückübereignung des Vertragsgrundstücks und dessen Lastenfreistellung von solchen Lasten, die vom heutigen Käufer oder dessen Rechtsnachfolger bestellt worden sind.

Der Käufer hat seine Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

Der Käufer bewilligt hiermit für die Verkäuferin zur Sicherung des bedingten Anspruchs derselben aus dem Wiederkaufsrecht auf Übertragung des Eigentums die Eintragung

einer Vormerkung gem. § 883 BGB zu Lasten des Kaufgrundstücks. Eintragungsantrag wird zur Zeit von der Verkäuferin nicht gestellt.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, mit dieser Vormerkung hinter die entsprechend dem Baufortschritt erforderlich werdenden Grundpfandrechte im Range zurückzutreten.

8. RÜCKTRITTSRECHT

Der Käufer behält sich das Rücktrittsrecht von diesem Vertrag vor.

Das Rücktrittsrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn das Vertragsgrundstück aus tatsächlichen Gründen, die im Zustand des Grundstücks liegen, nicht bebaubar ist.

Das Rücktrittsrecht wird ausgeübt durch eingeschriebenen Brief gegenüber der Gemeinde Durchhausen.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts haben die Vertragsparteien die empfangenen Leistungen unverzinst zurückzugewähren. Weitere Forderungen, insbesondere Schadenersatz wegen Nichterfüllung oder Ersatz sonstiger Aufwendungen stehen der Käuferseite im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts nicht zu. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

9. GENEHMIGUNGEN, BELEHRUNGEN

Eine behördliche Genehmigung zu diesem Vertrag ist nicht erforderlich.

Die Beteiligten wurden entsprechend den Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes belehrt und über die in der Urkunde enthaltenen Belehrungsvermerke hinaus noch darauf hingewiesen, dass

- alle Vertragsbestimmungen beurkundet werden müssen, schriftliche oder mündliche Nebenabreden unwirksam sind und zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrags führen können,
- der beurkundende Notar über steuerliche Auswirkungen dieses Vertrags nicht belehrt und steuerliche Auskünfte bei einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe eingeholt werden müssen.

10. VOLLZUGSVOLLMACHT

Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen den Mitarbeiterinnen des beurkundenden Notars

Frau 
Frau 

Frau [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Frau [REDACTED],
Frau [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Frau [REDACTED] und
Frau [REDACTED]

- je einzeln berechtigt -, die unbedingte und von der Vertragswirksamkeit unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen materiell- und formellrechtlicher Art zu vertreten.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

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

Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht – unbeschadet einer etwaigen Haftung des beurkundenden Notars - besteht nicht.

Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden.

Der Notar ist zur Stellung, Ergänzung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen – insbesondere beim Grundbuchamt – sowie zur Abgabe aller etwa noch erforderlicher oder zweckdienlicher Verfahrenserklärungen – insbesondere zur Bewilligung der Eigentumsänderung im Grundbuch - berechtigt.

II. SALVATORISCHE KLAUSEL

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam sein, so ist sie durch eine wirksame Vereinbarung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

III. ABSCHRIFTEN

Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:

elektronisch beglaubigte Abschrift an:

- Amtsgericht –Grundbuchamt- Sigmaringen

beglaubigte Abschriften:

- Veräußerer

- Erwerber

- die Stadt Trossingen -Gutachterausschuss-

- dem Finanzamt –GrESt-Stelle-

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