

Notar Jörg Dettinger

Bahnhofstraße 3 • 72622 Nürtingen

Tel.: 07022 27976-00 • Fax: 07022 27976-06

info@notare-dgh.de

Nürtingen

Beurkundet am

- i. W.: -

Vor mir, dem

Notar Jörg Dettinger

mit dem Amtssitz in Nürtingen,

erscheint heute in meinen Amtsräumen:

1. **N.N.**, geboren am **[•]**, geschäftsansässig in 70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 28, von Person bekannt,
2. **N.N.**, geboren am **[•]**, wohnhaft in **[•]**, ausgewiesen durch Personalausweis,

3. **N.N.**, geboren am **[•]**, wohnhaft in **[•]**, ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Erschienene zu **Nr. 1** erklärt, nachfolgend wie folgt zu handeln:

für die

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit dem Sitz in Stuttgart,

Postanschrift: Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart
(Amtsgericht Stuttgart, HRB 4830),

aufgrund **Vollmacht vom [•]**, welche in Ausfertigung vorliegt und von der eine beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift beigelegt ist,

Die Erschienenen erklären, für eigene Rechnung bzw. in Vertretungsfällen auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen zu handeln; eine etwaige geldwäscherechtliche Relevanz hat sich nicht ergeben.

Die Erschienenen erklären Folgendes zur notariellen Beurkundung:

Kaufvertrag

§ 1 Vertragsparteien und Vertragsgegenstand

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

- nachfolgend auch „Veräußerer“ genannt -,

verkauft an

N.N., zum Alleineigentum,

- nachfolgend auch „Erwerber“ genannt -,

folgenden, in dieser Urkunde „Vertragsgegenstand“ genannten Grundbesitz:

**1. Grundbuch des Amtsgerichts für
Blatt**

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am eingesehen und heute auf Aktualität überprüft.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Die Erwerber wurden auf die rechtlichen Folgen des Miteigentums hingewiesen.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat die Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsanlagen, öffentliche Wasserversorgung inkl. Grundstücksanschluss bis zu ca. 1 m in das Grundstück, öffentliche Abwasserbeseitigung inkl. Grundstücksanschluss bis zu ca. 1 m in das Grundstück) fertiggestellt, abgenommen und im April 2023 an die Gemeinde Oberboihingen übertragen.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Veräußerers seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums abzutreten oder zu verpfänden.

§ 2 Vorbemerkungen

1. Der Veräußerer erschließt und vermarktet eigenverantwortlich die im Wohnbaubereich „Erweiterung Wohngebiet – Pfanne – Koch-/Neuffen-/Zollernstraße“ in der Gemeinde Oberboihingen gelegenen Wohnbaugrundstücke.
2. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung wird hierdurch eine Baulandentwicklung im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) umgesetzt, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde Oberboihingen.
3. Der Erwerber hat sich in einem vom Veräußerer durchgeführten Vergabeverfahren für den Kauf qualifiziert und möchte das vorstehend aufgeführte Grundstück erwerben. Der Erwerber bestätigt sein Einverständnis mit dem Vergabeverfahren und dessen ordnungsgemäßem Ablauf.

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

€

(in Worten: Euro)

Der Kaufpreis ist nach Ablauf von vier Wochen ab heute zur Zahlung fällig, nicht jedoch vor Ablauf von zehn Werktagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Erwerber mit Kopie an den Verkäufer (maßgeblich ist das Datum der Fälligkeitsmitteilung), dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Eintragung der Erwerbsvormerkung gemäß § 13 zugunsten des Erwerbers, wobei ihr nur die bereits heute eingetragenen und die mit Zustimmung des Erwerbers bestellten sowie gemäß diesem Kaufvertrag vom Erwerber zu übernehmenden künftigen Belastungen im Rang vorgehen dürfen.
2. Dem Notar liegt hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine Erklärung der Gemeinde Oberboihingen in grundbuchtauglicher Form vor, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden.

Der Kaufpreis ist auf das Konto der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, **IBAN: DE37 6115 0020 0103 4344 49**, zu überweisen.

Maßgebend für die rechtzeitige Zahlung ist die Gutschrift auf dem Empfängerkonto. Barzahlungen sind verboten und erfüllen die Kaufpreisschuld nicht. Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen, auf die wir vom Notar hingewiesen wurden.

Die vom Veräußerer erschlossenen Baugrundstücke sind durch den Veräußerer freigestellt von der erstmaligen Erhebung aller nach Bundes- und Landesrecht in Verbindung mit den Satzungen der Gemeinde Oberboihingen zu erhebenden Anlieger- und Anschlussbeiträgen in diesem Bebauungsplangebiet, somit für Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB, die Straßenbeleuchtung, die Kanalisation zur Ableitung des Abwassers einschließlich je eines Grundstücksanschlusses für Schmutz- und Regenwasser bis ca. ein Meter hinter die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks, die Wasserversorgungsanlagen einschließlich eines Grundstücksanschlusses bis ca. ein Meter hinter die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks, der Klärbeitrag gemäß § 33 der Abwassersatzung der Gemeinde Oberboihingen). Diese sind mit der Kaufpreiszahlung abgegolten. **[ZUSATZ Bewerbergemeinschaft oder Bewerber und Dritter: Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für einen zweiten Grundstücksanschluss auf dem geteilten Grundstück. Die Kosten tragen [•].]** Nicht im Kaufpreis enthalten sind Kosten für den weiteren Anschluss dieser Leitungen bis zum zu errichtenden Gebäude sowie die Anschlusskosten für die weiteren öffentlichen und privaten Versorgungsunternehmen, wie bspw. Kosten für Energieeinrichtungen, Telekommunikation und Medien.

Der Veräußerer hat den Vertragsgegenstand gemäß beigefügtem Plan bereits abmarken lassen. Weitere etwa erforderliche Abmarkungen sind vom Erwerber vorzunehmen und kostenmäßig zu tragen.

Der Erwerber – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung in Höhe des vorgenannten Kaufpreises und der Verzugszinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung dem Veräußerer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Veräußerer kann jederzeit auf Antrag ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Eine Beweislastumkehr in einem gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden.

§ 4 Kaufpreisfinanzierung

Der Veräußerer verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers bei der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten am Vertragsgegenstand mitzuwirken, soweit Gläubiger solcher Rechte der deutschen Finanzdienstleistungsaufsicht unterstehen.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber die von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängige Vollmacht zur Belastung des Vertragsgegenstandes mit Grundpfandrechten mit beliebigen Bestimmungen, zur dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung, zur Vereinbarung von Zweckbestimmungserklärungen und zur Abgabe aller für den Grundbuchvollzug erforderlichen Erklärungen, einschließlich Rangbestimmungen und Rangänderungen.

Vorstehende Mitwirkungsverpflichtung und Vollmacht gelten nur, wenn die Bestellungsurkunde die hier vereinbarte Einschränkung der Zweckerklärung enthält:

„Der Gläubiger darf das Pfandobjekt nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers gezahlt hat. Andere Sicherungsabreden gelten erst ab Eigentumsumschreibung auf den Erwerber. Bis dahin beschränken sich Rückgewähransprüche auf den Löschungsanspruch. Sämtliche Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche sind aufschiebend bedingt mit der Eigentumsumschreibung an den Erwerber abgetreten.“

Der Veräußerer erteilt vorstehende Vollmacht jedem Erwerber einzeln. Die Erwerber erteilen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht im vorstehenden Umfang und zusätzlich zur Abgabe persönlicher Schuldanerkenntnisse und zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in persönlicher Hinsicht. Diese Vollmacht erlischt mit Eigentumsumschreibung. Wir wurden vom Notar über den Umfang und die Rechtswirkungen dieser Vollmacht eingehend belehrt.

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtung. Der Erwerber ist verpflichtet, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

§ 5 Rücktrittsrecht

Die Beteiligten vereinbaren zugunsten des Erwerbers ein Rücktrittsrecht von diesem Kaufvertrag für den Fall, dass der Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne – Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“ aus dem Jahr 2021 unwirksam ist und dem Erwerber aufgrund der Unwirksamkeit die Erfüllung seiner in § 6 begründeten Verpflichtungen unmöglich ist.

Der Rücktritt bedarf der Schriftform. Der Notar ist nicht zum Empfang einer Rücktrittserklärung bevollmächtigt. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens dann, wenn für das gemäß § 6 zu errichtende Gebäude eine Baugenehmigung erteilt ist und der Baubeginn erfolgt ist.

Wird der Rücktritt nicht form- und fristgerecht erklärt, erlischt das Recht.

Gesetzliche Rücktrittsrechte der Parteien bleiben unberührt.

§ 6 Bau- und Selbstnutzungsverpflichtung, Veräußerungsverbot

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer,

1. innerhalb einer Frist von 15 Monaten ab Kaufvertragsabschluss den Bauantrag in vollständiger, genehmigungsfähiger Form bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen oder das Kenntnissgabeverfahren einzuleiten und innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kenntnissgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns nach § 59 Abs. 4 LBO auf dem Vertragsobjekt ein Wohngebäude entsprechend den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften bezugsfertig zu errichten (Bauverpflichtung). Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist auch der Gemeinde Oberboihingen auf deren Anforderung nachzuweisen.

Der Veräußerer kann einem Antrag des Erwerbers auf Verlängerung dieser Fristen privatschriftlich zustimmen. Der Veräußerer hat einer Fristverlängerung zuzustimmen, wenn der Erwerber die Verzögerung nicht zu vertreten hat. Der Antrag ist, soweit zumutbar, mindestens zwei Wochen vor Fristablauf zu stellen. Die Gründe für die Fristverlängerung und gegebenenfalls die nicht zu vertretende Verzögerung ist mit Antragstellung darzulegen und auf Verlangen dem Veräußerer in angemessener Frist nachzuweisen.

2. dem Veräußerer den Beginn und den Abschluss der Hochbaumaßnahmen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben.
3. sofern noch nicht geschehen – seinen Erstwohnsitz für die Dauer von mindestens zehn Jahren ab dem Erstbezug auf den Vertragsgegenstand nach Oberboihingen zu verlegen und diesen dort aufrecht zu erhalten und das zu errichtende Gebäude auch selbst zu bewohnen und nicht einem Dritten zur Nutzung zu überlassen (die Aufnahme von Angehörigen i.S.d. § 15 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 AO in den Hausstand des Erwerbers ist davon ausgenommen) - Selbstnutzungsverpflichtung -. Vorgenannte Pflichten gelten insoweit nicht, als wichtige Gründe entgegenstehen (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Ehescheidung oder Tod). Eine etwaige Einlieger-

wohnung darf auf Risiko des Erwerbers von diesem zu Wohnzwecken vermietet werden.

4. zur Vermeidung von Grundstücksspekulation und zur Sicherung der mit der Erschließung des neuen Baugebietes verfolgten städtebaulichen Ziele, den Grundbesitz oder Teile davon binnen zehn Jahren nach Erstbezug nicht ohne Zustimmung des Veräußerers zu veräußern (Weiterveräußerungsverbot). Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile des Erwerbers an einen Dritten. Entsprechendes gilt für die Begründung von Erbbaurechten, Nießbrauchrechten und Ähnlichem. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn ein wichtiger Grund (insbesondere beruflich bedingter Wohnortwechsel, Ehescheidung oder Tod) vorliegt.

5. [ZUSATZ, keine Bewerbergemeinschaften oder Bewerber und Dritter:

Wenn der Erwerber auf dem Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses plant, wird der Veräußerer die Zustimmung zur Teilung des Grundstücks und zur Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücksteils an einen Dritten erteilen, wenn sichergestellt ist, dass dem Veräußerer gegenüber dem Dritten dieselben Rechte zu stehen wie nach diesem Vertrag, insbesondere

der Dritte im Veräußerungsvertrag gegenüber dem Veräußerer die Verpflichtungen gemäß § 6 bis § 9 als echter Vertrag zugunsten Dritter übernimmt,

zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs des Veräußerers gegen den Dritten auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstücksteil eine Vormerkung an rangbereiter Stelle im Grundbuch zu Lasten des Grundstücksteils und zu Gunsten des Veräußerers eingetragen ist. § 8 gilt entsprechend.]

Der Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne – Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“ für das vertragsgegenständliche Grundstück wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB a.F. aufgestellt und ist am 09.12.2021 in Kraft getreten und dem Erwerber bekannt. Der Erwerber hatte vor Abschluss dieses Kaufvertrags ausreichend Gelegenheit zu Prüfung und bestätigt, dass die dortigen Festsetzungen der Erfüllung seiner Bau- und Nutzungspflichten gemäß § 6 diesem nicht entgegenstehen.

Der Erwerber ist verpflichtet, beim Aushub der Baugrube zu den hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen einen ausreichenden Abstand zu halten, damit die Erschließungsanlagen nicht beschädigt werden. Reicht der Platz hierfür nicht aus, so hat der Erwerber einen Verbau fachgerecht zu errichten.

Der Erwerber ist verpflichtet es zu unterlassen, öffentliche Fahrbahn- und Parkplatzflächen für seinen Erdaushub, Baucontainer, Baukran, etc. in Anspruch zu nehmen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Oberboihingen.

§ 7 Mehrerlösabschöpfung

Zur Vermeidung von Grundstücksspekulation und zur Sicherung der mit der Erschließung des neuen Baugebietes verfolgten städtebaulichen Ziele ist der Erwerber verpflichtet bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes vor Fertigstellung oder vor Ablauf von zehn Jahren ab Erstbezug, den erzielten Mehrerlös (Differenz zwischen dem gemäß § 3 geschuldeten Kaufpreis und dem mit dem dritten Erwerber bei der Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis für Grund und Boden) an den Veräußerer - abzuführen, wenn dieser nicht sein Wiederkaufsrecht gemäß § 8 ausübt. Der Veräußerer erhält das Recht, seinen Anspruch auch an die Gemeinde Oberboihingen abzutreten.

Liegt der mit dem dritten Erwerber für Grund und Boden vereinbarte Kaufpreis unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Grundstücks oder wurde mit dem dritten Erwerber kein Kaufpreis(anteil) für den Grund und Boden vereinbart, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grund und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung. Einigen sich die Beteiligten über den auf Grund und Boden entfallenden Kaufpreis bzw. den maßgeblichen Verkehrswert nicht, so wird dieser für die Beteiligten verbindlich durch den für die Gemeinde Oberboihingen zuständigen Gutachterausschuss auf Kosten des Erwerbers festgestellt.

§ 8 Wiederkaufsrecht

Der Veräußerer und der Erwerber vereinbaren ungeachtet etwaiger Schadensersatzansprüche ein Wiederkaufsrecht gem. §§ 456 ff BGB gegen den Erwerber zugunsten des Veräußerers, für den Fall, dass der Erwerber seiner Bauverpflichtung oder dem Weiterveräußerungsverbot gemäß § 6 Nr. 1 und § 6 Nr. 4 nicht nachgekommen ist. Es wird klargestellt, dass dem Veräußerer - ein Wiederkaufsrecht in jedem Fall nur für die Dauer von zehn Jahren ab dem Erstbezug des Erwerbers zusteht.

Bei Verstößen gegen die Bauverpflichtung oder das Veräußerungsverbot gemäß § 6 Nr. 1 und § 6 Nr. 4 ist jedoch Voraussetzung für das Wiederkaufsrecht, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß gegen die vorgenannten Pflichten handelt. Ein Verstoß gilt zumindest dann als wesentlich, wenn der Veräußerer den Erwerber unter angemessener Fristsetzung von mindestens vier Wochen aufgefordert hat, die Pflichtverletzung zu beenden und der Erwerber sie dennoch fortsetzt. Für den Beginn der Frist ist der Tag des Zugangs des schriftlichen Anforderungsschreibens des Veräußerers beim Erwerber maßgebend.

Die Übertragung des Vertragsgegenstands bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat zu denselben Bedingungen zu erfolgen, wie diese für die heutige Veräußerung bzw. Übertragung des Eigentums vereinbart worden sind; der Erwerber schuldet in Bezug auf Abteilung III des Grundbuchs in jedem Fall Lastenfreiheit.

Darüber hinaus wird für den Wiederkauf Folgendes vereinbart:

1. Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Wiederkauf- bzw. der Übertragung des Eigentums zusammenhängen, hat der heutige Erwerber – mehrere als Gesamtschuldner – im Verhältnis seines Erwerbs zu tragen.

2. Als Kaufpreis (Wiederkaufspreis) gilt der in der heutigen Urkunde vereinbarte Kaufpreis. Klarstellend wird vereinbart, dass der Übertragungsanspruch des Veräußerers - mit Zahlung des vorgenannten Wiederkaufspreises fällig wird.
3. Im Falle des Wiederkaufs hat der Veräußerer zusätzlich vom Erwerber entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstige Anliegerleistungen zu erstatten, soweit der Erwerber diese nachweist und den Veräußerer zur Zahlung auffordert.
4. Zinsen für den Kaufpreis oder für sonstige Aufwendungen sowie für evtl. entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen bezüglich des Vertragsgegenstandes können vom Erwerber gegenüber dem Veräußerer - nicht geltend gemacht werden.
5. Der Veräußerer hat dem Erwerber im Falle des Wiederkaufs den Wert des auf dem Vertragsgegenstand vom Erwerber ggf. erstellten Bauwerks zu erstatten, und zwar in dem Umfang als dieses Bauwerk, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Veräußerers an der künftigen Nutzung des Vertragsgegenstands, zu einer Werterhöhung des Vertragsgegenstands gegenüber dem Zustand bei Besitzübergang geführt hat, abzüglich der evtl. zu übernehmenden Belastungen auf dem Vertragsgegenstand. Der für die Wertbestimmung maßgebliche Zeitpunkt ist der Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts; verringert sich der Wert des Bauwerks im Zeitraum zwischen der Ausübung des Wiederkaufsrechts und dem Eigentumswechsel, ist der verringerte Wert maßgeblich. Der Wert des Bauwerks wird vom Gutachterausschuss nach §§ 193 ff. Baugesetzbuch auf Kosten des heutigen Erwerbers (im Verhältnis seines Erwerbs) – nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff. BGB – ermittelt.
6. Sofern im Falle des Wiederkaufs ein auf dem Vertragsgegenstand vom Erwerber ggf. erstelltes Bauwerk, unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Veräußerers an der künftigen Nutzung des Vertragsgegenstands, nicht zu einer Werterhöhung des Vertragsgegenstands gegenüber dem Zustand bei Besitzübergang geführt hat, ist der Erwerber auf Verlangen des Veräußerers verpflichtet, das Bauwerk rückstandsfrei und fachgerecht auf seine Kosten zu beseitigen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs des Veräußerers auf Rückübertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Beteiligten mit der Umschreibung des Eigentums (verbundener Antrag gemäß § 16 Abs. 2 GBO) die Eintragung einer

Vormerkung

im Grundbuch zu Lasten des Vertragsgegenstands und zu Gunsten des Veräußerers.

Nach Fertigstellung und Bezugsfertigkeit des Gebäudes und nach Ablauf aller Fristen gemäß § 6 wird der Veräußerer auf Anforderung des Erwerbers die Löschungsbewilligung bzgl. dieser Vormerkung erteilen.

Der Veräußerer verpflichtet sich schon heute, mit dieser Vormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Erwerber ausschließlich zur Kaufpreisfinanzie-

rung gemäß dieser Urkunde auf dem Vertragsgegenstand bestellt oder darlegt, dass diese Rechte zur Finanzierung des Bauvorhabens auf dem Vertragsgegenstand dienen.

Der Veräußerer ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht (einschließlich des Rückübertragungsanspruchs) oder seinen Rückübertragungsanspruch nach Ausübung des Wiederkaufsrechts an die Gemeinde Oberboihingen abzutreten.

§ 9 Vertragsstrafe

Bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Selbstnutzungsverpflichtung (in Form des Ansiedlungsgebots / Wohnverpflichtung) gemäß § 6 Nr. 3 innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Erstbezug hat der Erwerber eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises an den Veräußerer zu zahlen, wobei sich der zu zahlende Betrag je vollem Jahr der Eigennutzung bzw. einer gemäß § 5 zulässigen Nutzung jeweils um 1/10 reduziert.

Im Falle des Verstoßes gegen diese Selbstnutzungsverpflichtung ist jedoch Voraussetzung für die Zahlungspflicht des Erwerbers, dass es sich um einen wesentlichen Verstoß handelt. Ein Verstoß gilt als wesentlich, wenn der Veräußerer den Erwerber unter angemessener Fristsetzung von mindestens vier Wochen aufgefordert hat, die Nutzungsverpflichtung zu erfüllen und der Erwerber sie dennoch nach Fristablauf nicht erfüllt. Für den Beginn der Frist ist der Tag des Zugangs der schriftlichen Anforderung des Veräußerers beim Erwerber maßgebend.

Im Falle des Verstoßes gegen das Weiterveräußerungsverbot nach diesem Vertrag findet ein etwa vom Erwerber nach diesem Vertrag zu zahlender Mehrerlösbetrag auf die Vertragsstrafe Anrechnung.

Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt dem Erwerber vorbehalten.

Der Veräußerer ist berechtigt, seine Rechte an die Gemeinde Oberboihingen abzutreten.

§ 10 Übergabe und Bauvorbereitung

Die Besitzübergabe erfolgt mit Beginn des auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Tages (0:00 Uhr). Mit der Besitzübergabe gehen auf den Erwerber über Nutzungen, Lasten, wie z.B. Grundsteuer, gegebenenfalls zeitanteilig, die Gefahren, die Verkehrssicherungspflicht, die Haftung für schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Altlasten, jedoch nur soweit diese nicht vom Veräußerer verursacht worden sind, sowie Rechte des Veräußerers wegen Mängeln am Vertragsgegenstand gegenüber Dritten.

Auf die Haftung des jeweiligen Eigentümers im Außenverhältnis für rückständige öffentliche Lasten (wie z.B. Erschließungskosten und Grundsteuer) wurden wir hingewiesen. Wir verpflichten uns im Innenverhältnis gemäß den vorstehenden Vereinbarungen zu entsprechenden Haftungsfreistellungen und Erstattungen.

Der Veräußerer gestattet dem Erwerber und / oder von ihm beauftragten Dritten vom heutigen Tage an, den Vertragsgegenstand auf eigenes Risiko zu betreten, den Vertragsgegenstand zu vermessen und auf dem Vertragsgegenstand sowie an den auf dem Vertragsgegenstand befindlichen Baulichkeiten Boden- und Schadstoffuntersuchungen vorzunehmen oder fortzuführen. Solche Untersuchungen hat der Erwerber dem Veräußerer vor Beginn

anzuzeigen, damit diese koordiniert ablaufen und den weiteren Erschließungs-/Baubetrieb nicht behindern oder gefährden. Daraus gewonnene Untersuchungsberichte und -ergebnisse hat der Erwerber dem Veräußerer zur Kenntnis zu bringen. Die Nutzung des Vertragsgegenstands hat schonend zu erfolgen. Der Erwerber trägt die Verkehrssicherungspflicht. Darüber hinaus bevollmächtigt der Veräußerer den Erwerber – auf dessen Wunsch auch in gesonderter Vollmachtsurkunde – dazu, bei Ämtern und / oder Behörden bzgl. des Vertragsgegenstandes und dessen angedachter Entwicklung Auskünfte und Informationen einzuholen, behördliche Akten und Unterlagen einzusehen und Kopien zu fertigen. Die Vollmacht ist für die Zukunft frei widerruflich. Der Erwerber ist verpflichtet, dem Veräußerer Kopien vom im Namen des Veräußerers erbetener Auskünfte etc. unaufgefordert zu übermitteln.

§ 11 Rechte bei Mängeln

Der Veräußerer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit sie der Erwerber nicht in diesem Vertrag übernimmt oder er bei deren Bestellung mitgewirkt hat.

Option 1: In Abteilung II und III des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

Option 2: In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

Option 3: In Abteilung II des Grundbuchs ist Folgendes eingetragen:

Lfd. Nr.	belastete BV.Nr.	Inhalt der Eintragung

Option 4: Der Erwerber übernimmt diese Belastung XX: XX des Gesamtgrundstücks und tritt in alle sich aus ihr XX ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Option 5: In Abteilung III des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Der Erwerber übernimmt alle etwa vorhandenen und zukünftigen aus dem Grundbuch oder aus sonstigen Registern nicht ersichtlichen, insbesondere nicht eintragungsfähigen, altrechtlichen, nachbarrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Belastungen und Beschränkungen, einschließlich etwaiger Abstandsflächen. Solche Belastungen sind dem Veräußerer nicht bekannt, soweit sich nicht etwas anderes aus diesem Vertrag ergibt.

Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt, er kauft diesen im gegenwärtigen Zustand.

Dem Erwerber sind alle in dieser Urkunde genannten Informationen und Unterlagen (insbesondere der Bebauungsplan „Erweiterung Pfanne – Koch- / Neuffen- / Zollernstraße“, inklusive Anlagen (Gutachten) und dessen Festsetzungen bekannt.

Der Erwerber hat ausreichend Gelegenheit erhalten, zu allen den Vertragsgegenstand betreffenden Fragen von sich aus Erkundigungen einzuholen. Er bestätigt, dass seine im Vor-

feld dieses Vertragsabschlusses gestellten Fragen hinreichend beantwortet wurden und er alles gefragt hat, was für seine Bewertung von Bedeutung ist. Dies alles hat der Erwerber im Rahmen des Kaufpreises berücksichtigt.

Der Veräußerer hat dem Erwerber und einem Vertreter der Gemeinde Oberboihingen mindestens 14 Tage vor dem heutigen Beurkundungstermin jeweils einen USB-Stick (Datenträger) übergeben, auf dem die in Anlage 1 genannten Unterlagen zum Vertragsgegenstand enthalten sind.

Die Anlage 1 wurde zudem zur Durchsicht mitvorgelegt und von den Parteien genehmigt. Auf sie wird verwiesen. Der Erwerber konnte, die in Anlage 1 enthaltenen Informationen und Unterlagen prüfen und hat diese bei der Kaufpreisbildung und seiner Ankaufsentscheidung vollumfänglich berücksichtigt.

Er hatte Gelegenheit, die Übereinstimmung der Daten des ihm übergebenen USB-Sticks (Datenträger) mit dem bei der Gemeinde Oberboihingen verwahrten zu überprüfen.

Der dem Vertreter der Gemeinde Oberboihingen ausgehändigte USB-Stick wurde mit dem Auftrag übergeben, den USB-Stick für einen Zeitraum von 10 Jahren in Verwahrung zu nehmen, die Gemeinde hat den Auftrag angenommen.

Jede Vertragspartei ist berechtigt, die bei der Gemeinde Oberboihingen in Verwahrung genommenen Datenraum-Datenträger im Beisein eines Vertreters der Gemeinde Oberboihingen jederzeit auf eigenen elektronischen Geräten und auf eigene Kosten bei der Gemeinde Oberboihingen einzusehen und hiervon Kopien zu ziehen.

Die auf dem dem Erwerber übergebenen USB-Stick (Datenträger) befindlichen Dokumente gelten damit als dem Erwerber bekannt.

Die Art und Weise der Verwahrung steht im Ermessen der Gemeinde Oberboihingen. Die Gemeinde Oberboihingen ist nicht verpflichtet, während des Verwahrungszeitraums Maßnahmen zur Sicherung des auf dem USB-Stick befindlichen Datenbestandes zu ergreifen.

Die Gemeinde Oberboihingen hat darauf hingewiesen, dass sie selbst weder für den Inhalt des Datenraum-Datenträgers noch dafür einstehen kann, dass er im Zeitraum der Verwahrung nicht beschädigt oder aus anderem Grund unleserlich wird.

Der Veräußerer schuldet nicht die Freiheit des Vertragsgegenstands von Umweltschäden und Bodendenkmälern; eine Haftung oder sonstige Einstandsverpflichtung des Veräußerers ist insoweit ausgeschlossen. Der Veräußerer erklärt, dass er den Erwerber über alle ihm bekannten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Vertragsgegenstands und alle bei ihm vorhandenen wesentlichen Informationen zu Umweltschäden und Bodendenkmälern unterrichtet hat. Ihm ist insbesondere nichts bekannt von versteckten Sachmängeln oder Altlasten. Der Erwerber hat auch die in den Projektunterlagen befindliche Auskunft aus dem Altlastenkataster zur Kenntnis genommen.

Der Veräußerer versichert, dass er Eintragungen im Baulastenverzeichnis bislang nicht veranlasst hat und nicht veranlassen wird. Der Erwerber übernimmt etwa bestehende Baulas-

ten. Der Notar hat den Erwerber auf mögliche Einträge im Baulastenverzeichnis hingewiesen und darauf, dass deren Überprüfung durch den Erwerber selbst vorzunehmen ist.

Garantien werden nicht übernommen. Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand selbst freizuräumen.

Im Rahmen der Baugebietserkundung für die Erschließungsarbeiten wurde in zwei Bohrungen hangseitig der Neuffenstraße Grundwasser festgestellt (s.a. Anlage 2). Dabei hat sich herausgestellt, dass es zu oberflächlichen Wasseraustritten im Hang kommt, die u.a. zu einer Vernässung der Böschung hangseitig der Neuffenstraße führen.

Bei der Herstellung von Baugruben muss daher zeitweise mit Grundwasserandrang gerechnet werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, die tatsächlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse objektbezogen unter Einbeziehung geeigneter Fachleute zu erkunden und die Ergebnisse entsprechend zu dokumentieren. Dabei sollten möglichst mehrfach Kontrollmessungen in den Bohrlöchern durchgeführt werden. Arbeiten, die sich auf die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, bedürfen der Zustimmung der Wasserbehörde und sind dieser mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten schriftlich unter Beifügung von aussagekräftigen Unterlagen mitzuteilen.

Die bisherigen Erkenntnisse haben voraussichtlich zur Folge, dass erdberührte Bauteile des zu errichtenden Gebäudes gegen drückendes Wasser abzudichten und auftriebssicher herzustellen sind.

Der Verkäufer weist zudem in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Vorschriften des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) hin. Nach § 43 Abs. 6 des WG haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser unverzüglich der zuständigen Wasserbehörde mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen solange einzustellen, bis die Wasserbehörde die erforderlichen Anordnungen trifft.

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels oder eines Rechtsmangels des Vertragsgegenstands, ungeachtet der Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs, sind ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Größe, Güte, Beschaffenheit und Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands.

Für Verschlechterungen des gegenwärtigen Zustands des Vertragsgegenstands bis zum Gefahrübergang gemäß § 446 BGB haftet der Veräußerer jedenfalls nicht, wenn es sich bei der Verschlechterung um eine gewöhnliche Abnutzung handelt.

Soweit in diesem Vertrag Haftungsbeschränkung oder Haftungsausschlüsse vereinbart sind, gelten diese nicht für Ansprüche des Erwerbers wegen eines Mangels den der Veräußerer dem Erwerber arglistig verschwiegen hat sowie nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen sowie nicht für Ansprüche auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 12 Genehmigungen

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist keine gerichtliche oder behördliche Genehmigung erforderlich.

Es können güterrechtliche oder lebenspartnerschaftliche Zustimmung- oder Mitwirkungspflichten bestehen, insbesondere wenn ein Beteiligter in Gütergemeinschaft oder einer Erungenschaft- oder Gütergemeinschaft nach ausländischem Recht lebt. Wir versichern, dass diese Voraussetzungen nicht vorliegen. Vorsorglich stimmt jeder Ehegatte den Erklärungen des anderen Ehegatten in dieser Urkunde zu.

§ 13 Auflassung und Grundbuchvollzug

Der Veräußerer und der Erwerber sind sich über den Eigentumsübergang, wie in § 1 dargestellt, einig (unbedingte Auflassung).

Der Veräußerer bewilligt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der beurkundende Notar diese durch notarielle Eigenurkunde beantragt. Dieser Antrag ist mit der Eintragung der Erwerbsvormerkung nach § 8 des Vertrages zu verbinden.

Wir weisen den Notar unwiderruflich an, den Eigentumsumschreibungsantrag erst zu stellen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises (ohne Zinsen) nachgewiesen wurde.

Der Veräußerer ist verpflichtet, die Zahlung originalunterschriftlich per Post, Fax oder Scan unverzüglich gegenüber dem Notar zu bestätigen.

Wir wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass dieser die Eigentumsumschreibung erst beantragen darf, wenn ihm schlüssige Nachweise über die Überweisung des Kaufpreises vorgelegt wurden. Werden Änderungen des Kaufvertrages, insbesondere des Kaufpreises und der Fälligkeit, nachträglich vereinbart, sind wir nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, den Notar hierüber gleichlautend zu informieren.

Der Erwerber wird erst mit Eigentumsumschreibung Eigentümer. Hierzu ist außerdem erforderlich die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer.

Um den vereinbarten Eigentumsübergang bis dahin zu sichern, bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer

Erwerbsvormerkung

am Vertragsgegenstand für den Erwerber. Der Erwerber **beantragt** deren Eintragung im Rang unmittelbar nach etwa bestehenden Grundbucheintragungen, die in diesem Vertrag aufgeführt sind. Der Vormerkung dürfen auch Grundpfandrechte vorgehen, an deren Bestellung der Erwerber mitgewirkt hat.

Der Erwerber weist den Notar an, die Vormerkung gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung auf ihn löschen zu lassen, wenn im Rang mit oder nach ihr keine Eintragungen ohne Zustimmung des Erwerbers vorgenommen oder beantragt worden sind.

Außerdem kann die Löschung der Vormerkung vom Notar veranlasst werden, falls der Veräußerer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen Nichtzahlung des Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist und nach schriftlicher Aufforderung des Notars an den Erwerber an dessen letztbekannte Adresse, dieser dem Notar nicht innerhalb von vier Wochen nach der Absendung dieser Aufforderung die Kaufpreiszahlung oder die Anhängigkeit eines gerichtlichen Verfahrens zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts nachweist.

Sämtliche Beteiligten bevollmächtigen unwiderruflich den Notar zur uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren, auch zur Feststellung, Änderung oder Ergänzung des Vertragsgegenstandes, sowie zur Erteilung aller nach seinem Ermessen erforderlichen Ausfertigungen und Abschriften.

Sämtliche den beurkundenden Notar betreffenden Regelungen dieser Urkunde gelten für dessen Sozien, Vertreter oder Amtsnachfolger entsprechend.

§ 14 Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen

Der Erwerber verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Vertragsgegenstandes oder von Teilen desselben, dem Erwerber (Rechtsnachfolger) alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser seine etwaigen Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet.

Der Veräußerer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, insbesondere seine Rechte aus den §§ 6-9, im Wege der Vertragsübernahme ganz oder teilweise an die Gemeinde Oberboihingen weiterzugeben. Der Erwerber ist hiervon unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Er stimmt bereits heute einer solchen Vertragsübernahme unter Freistellung des Veräußerers zu.

§ 15 Kosten und Steuern

Der Erwerber hat die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzuges und die Grunderwerbsteuer zu tragen.

Wir wurden auf die Gebührenpflicht für vollziehende und sonstige Nebentätigkeiten des Notars sowie auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und die Grunderwerbsteuer hingewiesen.

Der Notar hat über die steuerlichen Auswirkungen des Vertrages nicht beraten oder belehrt. Es ist zweckmäßig, diese mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder dem Finanzamt abzuklären.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Alle aus Anlass dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen und Verknüpfungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, insbesondere auch die Kaufpreishöhe, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
2. Eine unwirksame Vertragsbestimmung soll nicht zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen.
3. Wir bestätigen, dass wir ausreichend Gelegenheit hatten, uns vorab mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung auseinander zu setzen. Der beabsichtigte Vertragstext stand uns rechtzeitig mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung zur Verfügung.
4. Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:
 - a) 1 beglaubigte Abschrift für die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH und eine einfache PDF-Datei des Vertrages
 - b) 1 beglaubigte Abschrift für d. Erwerber
 - c) 1 einfache Abschrift für den Gutachterausschuss
 - d) 1 einfache Abschrift für die Gemeinde Oberboihingen zur Einholung des Negativtestes nach § 28 BauGB
 - e) 1 einfache Abschrift für das Finanzamt Nürtingen- Grunderwerbsteuerstelle
 - f) 1 elektronisch beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt
 - g) 1 beglaubigte Abschrift für die kaufpreisfinanzierende Bank des Erwerbers

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: