

# Kaufvertrag über einen Bauplatz

## I. Vorbemerkung

### Grundbuchstand:

Im Grundbuch des Amtsgerichts Böblingen für Ötlingen, GBH 10044 BV 12 ist

**die Stadt Kirchheim unter Teck**

als Eigentümerin des nachstehend beschriebenen Grundeigentums eingetragen:

### Gemarkung Ötlingen:

**Flurstück 770/xxx, Salbeiweg 10**  
**Gebäude- und Freifläche** **xxx m<sup>2</sup>**

### Belastungen:

In Abt. II und III des Grundbuchs sind jeweils keine Belastungen eingetragen.

Das Grundbuch wurde am xxx elektronisch erhoben.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden

## II. Kaufvertrag

### § 1 Kaufgegenstand

Die Stadt Kirchheim unter Teck

- nachstehend "Stadt" oder „Verkäufer“ genannt -  
verkauft an

xxx

- nachstehend „Käufer“ oder „Erwerber“ genannt -

das in Abschnitt I. näher bezeichnete Grundeigentum.

- nachstehend „Vertragsgegenstand“ genannt-.

Das Grundstück ist in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan eingezeichnet. Diese Planunterlage bildet einen Bestandteil dieser Niederschrift und

wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Der Vertragsgegenstand ist nicht bebaut. Zubehör ist nicht vorhanden.

## § 2 Kaufpreis

1) Der Kaufpreis beträgt xxx EUR (i. W.: xxx Euro).

Der Kaufpreis ist zu bezahlen am xxx [4 Wochen nach Beurkundung] auf das Konto des Verkäufers bei der

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

IBAN: DE88 6115 0020 0048 3011 56

Buchungszeichen: xxx,

*falls Alt. 1 in § 8: nicht jedoch vor Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch, wobei der Vormerkung nur etwaige unter Mitwirkung des Käufers bestellte Belastungen im Rang vorgehen dürfen. Die Notarin wird beauftragt, dem Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzung lit. a) zu bescheinigen und lediglich mit einfachem Brief an die hier genannte Anschrift zu übersenden, der Verkäufer erhält eine Zweitschrift.*

Im Falle des Verzugs, zu dessen Eintritt es keiner besonderen Mahnung bedarf, sind Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz vereinbart. Bei der Prüfung der Rechtzeitigkeit der Kaufpreiszahlung ist die Wertstellung auf dem Konto der Stadt maßgebend.

2) Im Kaufpreis sind folgende Kosten enthalten:

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge, einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und den entsprechenden Gemeindecodesatzungen sowie Kostenerstattungsansprüche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a ff. BauGB, für bis heute bautechnisch begonnene Maßnahmen. Dies gilt unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung, Bekanntgabe oder Fälligkeit der Beitrags- bzw. Kostenpflicht. Für ab heute bautechnisch begonnene Maßnahmen trägt der Erwerber die entsprechenden Kosten.

3) Im Kaufpreis sind **nicht** enthalten:

- a. die Kosten und Gebühren für den Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet;
- b. die Anschlusskosten an das Stromversorgungsnetz;
- c. die Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme in das Kataster;
- d. die Anschlusskosten für den Internetanschluss.

- 4) Nach Angaben der Beteiligten handelt es sich um ein vollentgeltliches Rechtsgeschäft.
- 5) Die Notarin hat auf die Regelungen des § 16 a GwG hingewiesen, insbesondere auf das Barzahlungsverbot, die bestehenden Nachweispflichten und darauf, dass bare Zahlungen keine Tilgungswirkung haben.

### **§ 3 Haftung für Sach- und Rechtsmängel**

- 1) Bei dem verkauften Vertragsgegenstand handelt es sich um einen Bauplatz. Seine Lage und der Zustand sind dem Käufer bekannt, ebenso die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften.

Sofern sich auf dem Grundstück ein Baum befindet, gilt die Baumschutzsatzung sowie etwaige weitere einschlägige Gesetze bzw. Rechtsgrundlagen. Bei einer etwaigen Änderung des Baumbestands auf dem Grundstück trägt die Stadt keine Kosten.

Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass sich eine stillgelegte Wasserleitung auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück befindet. Die Leitung wird nicht mehr benötigt, ist nicht im Grundbuch gesichert und kann im Zuge der Bebauung vom Käufer auf dessen Kosten entfernt werden.

Der Verkäufer haftet lediglich für die Bauplatzeigenschaft als solche, also unabhängig von den konkreten Planungen des Käufers für die allgemeine Bebaubarkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht.

Die Haftung für Rechts- und Sachmängel wird, soweit gesetzlich möglich und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, ausgeschlossen. Besondere Eigenschaften werden nicht zugesichert. Über den sichtbaren Zustand des Vertragsgegenstandes hat sich der Käufer Klarheit verschafft. Die Stadt versichert, dass ihr von versteckten Sachmängeln nichts bekannt ist.

Auch Schadensersatzansprüche des Käufers wegen Sachmängeln werden ausgeschlossen; hiervon unberührt bleibt jedoch die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen; einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

- 2) Das Grundstück wird voll erschlossen gekauft. Im Baulastenverzeichnis sind keine Belastungen eingetragen.
- 3) Die Herstellung der Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser erfolgt bis an die Grundstücksgrenze bzw. 1 - 2 m ab der Grundstücksgrenze in das Grundstück hinein; ab da hat der Käufer Kanal- und Wasseranschluss an das Gebäude selbst anzuschließen.

## § 4 Übergabe

- 1) Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt nach vollständiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises einschließlich etwaiger Verzugszinsen. Mit der Besitzübergabe gehen auch Nutzen, Lasten und die Gefahrentragung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.
- 2) Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht. Die Bestimmungen der §§ 566, 581 BGB sind bekannt.
- 3) Die Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben hat der Käufer ab dem 01.01.2024 an zu tragen.

## § 5 Bebauungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Vertragsgegenstand eine Doppelhaushälfte als KfW-40-Energieeffizienzhaus mit Retentionszisterne innerhalb von 5 Jahren ab heute bezugsfertig herzustellen.

## § 6 Eigennutzungsverpflichtung

- 1) Der Käufer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand [= verkauftes Grundstück] mit dem nach § 5 zu errichtenden Gebäude für die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung des Gebäudes selbst zu nutzen. Eine Weiterübertragung des Vertragsgegenstands oder eine Vermietung ist erst ab Ablauf dieser fünfjährigen Eigennutzungsverpflichtung zulässig. Eine anderweitige Nutzung ist nicht zulässig.
- 2) Eine vollständige oder teilweise Weiterübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand durch den heutigen Käufer vor Ablauf des vorstehenden Zeitraums an einen Dritten ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Weiterübertragung an einen Dritten zulässig, wenn sie mit Zustimmung der Stadt erfolgt. Die Stadt wird die Zustimmung zur Weiterübertragung erteilen, wenn
  - a) ein wichtiger Grund zur Weiterübertragung vorliegt; als wichtiger Grund gelten z.B. Wegzug aus der Region Kirchheim unter Teck aus beruflichen Gründen oder Umzug in ein Pflegeheim wegen Gebrechlichkeit. Der Wunsch nach Veränderung des Wohnumfelds stellt keinen wichtigen Grund dar und
  - b) der Erwerber sich in dem Übertragungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichtet, das Gebäude für die verbleibende Restdauer des vorstehenden Zeitraums selbst zu bewohnen und die nachfolgend bestellte Dienstbarkeit übernimmt und
  - c) der Erwerber der Stadt für die verbleibende Restdauer des vorstehenden Zeitraums das nachfolgend unter § 7 vereinbarte Wiederkaufsrecht einräumt und zur Absicherung eine entsprechende Vormerkung (§ 7) in das Grundbuch einträgt und
  - d) der Erwerber darüber hinaus in dem Übertragungsvertrag sämtliche sich aus dem heutigen Kaufvertrag für den Käufer ergebenden Verpflichtungen übernimmt und sich im Falle einer Weiterübertragung verpflichtet, den weiteren Erwerber wiederum zur Übernahme aller dieser Verpflichtungen zu verpflichten (vgl. § 11).

## § 7 Wiederkaufsrecht der Stadt

Der Verkäufer ist berechtigt, den Vertragsgegenstand zurückzukaufen, wenn bis zum Ablauf der in §§ 5 und 6 genannten Fristen.

- a) der Käufer sich in einem notariellen Vertrag verpflichtet, das Eigentum an dem Vertragsgegenstand ohne die nach den vorstehenden Vereinbarungen erforderliche Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise an einen Dritten zu übertragen oder
- b) einen Termin zur Zwangsversteigerung des Vertragsgegenstands durchgeführt wird oder
- c) über das Vermögen des Eigentümers oder eines Miteigentümers des Vertragsgegenstands das Insolvenzverfahren eröffnet und nicht innerhalb von vier Wochen wieder aufgehoben wird. Dem steht gleich, wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder
- d) der Käufer gegen die Verpflichtung verstößt, den Vertragsgegenstand und das darauf errichtete Gebäude für die Dauer bis zum Ablauf des ## selbst zu nutzen, beispielsweise indem er das Gebäude vermietet oder
- e) der Käufer der Bauverpflichtung nach § 5 innerhalb der vereinbarten Frist nicht nachkommt.

Der Wiederkauf erfolgt zu folgenden Konditionen:

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts erfolgt durch einfaches Schreiben der Stadt gegenüber dem Erwerber. Das Schreiben hat dem Erwerber innerhalb einer Frist von 6 Monaten ab Kenntnisnahme der Stadt des Eintritts der vorstehend genannten Voraussetzungen zuzugehen.

Für den Bodenwert wird der vorstehend vereinbarte Kaufpreis angesetzt, höchstens jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wiederkaufsrechts. Für den Gebäudewert wird der Verkehrswert im Zeitpunkt des Wiederkaufs angesetzt. Der Verkehrswert wird durch den zuständigen Gutachterausschuss oder einen von der Stadt zu bestellenden öffentlich vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Eine Pflicht zur Verzinsung des Kaufpreises besteht unter den gesetzlichen Voraussetzungen erst ab dem Zeitpunkt, ab dem der Verkäufer von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht.

Das vorstehende Wiederkaufsrecht erlischt mit Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung des Gebäudes. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer hat schriftlich (§ 126 Abs. 1 BGB) innerhalb der in §§ 5 und 6 genannten Frist gegenüber dem Käufer bzw. Eigentümer zu erfolgen. Mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den heutigen Verkäufer kommt ein Kaufvertrag zwischen dem heutigen Käufer als Wiederverkäufer und dem heutigen Verkäufer als Wiederkäufer zustande, für den die §§ 456 ff BGB gelten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Rückübertragung hat frei von Belastungen in Abt. II des Grundbuchs zu erfolgen mit Ausnahme der vorstehend von dem Käufer übernommenen Belastungen und mit Aus-

nahme von Belastungen, denen der Verkäufer zugestimmt hat. In Abt. III des Grundbuchs ist das Eigentum lastenfrei zurück zu übertragen. Sämtliche Kosten der Rückübertragung einschließlich der Grunderwerbssteuer hat der heutige Käufer zu bezahlen. Dem Verkäufer dürfen durch den Rückkauf keine Kosten entstehen.

Zur Absicherung des künftigen bedingten durch die Ausübung des Rückkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Rückübereignung des Vertragsgegenstands bewilligt der Käufer die Eintragung einer entsprechenden **Rückerwerbsvormerkung** in das Grundbuch.

Der Vormerkung dürfen in Abt. II nur die vorstehend unter Abschnitt I. (Vorbemerkung) aufgeführten Belastungen im Rang vorgehen und keine Belastungen gleichstehen.

Sofern der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises eine Finanzierungsgrundschuld bestellt, erhält die vorstehende Vormerkung Rang nach dieser.

Die beurkundende Notarin, ihr Vertreter oder Nachfolger werden von den Beteiligten unwiderruflich bevollmächtigt, mit dem Vollzug des Eigentumswechsels auf den Käufer die Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit und der Rückerwerbsvormerkung namens des Käufers zu bewilligen und namens des Verkäufers zu beantragen.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf der Frist, spätestens jedoch 10 Jahre ab heute, die Löschung der Rückerwerbsvormerkung innerhalb von 6 Monaten nach Kenntnis des Eintretens der Voraussetzung, auf einfache Anforderung des Käufers zu bewilligen. Die Löschungskosten trägt die Stadt.

## **§ 8 Auflassung, Vormerkung**

Die Auflassung erfolgt nach vollständiger Bezahlung der Kaufvertragssumme einschließlich etwaiger Verzugschäden sowie dem Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung. Die Stadt Kirchheim unter Teck wird den Eingang des Kaufpreises schriftlich (auch per Fax) der Notarin mitteilen und der Notarin einen Nachweis der unbaren Zahlung vorlegen (mittels Kontoauszug oder Bankbestätigung). Dies gilt als Auflassungsauftrag.

**Alternative 1: Die Eintragung einer Vormerkung an Flst. xxx für den Käufer zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung der Teilfläche wird bewilligt und beantragt.**

*Die Stadt bewilligt, diese Vormerkung mit Vollzug der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen sie nicht zugestimmt hat.*

**Alternative 2: Die Stadt bewilligt die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erwerbers und zulasten des Vertragsgegenstands zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums.**

*Nach Belehrung über die Sicherungswirkung einer Vormerkung gem. §§ 883, 888 BGB stellt der Erwerber vorläufig keinen Eintragungsantrag.*

Auf die Bedeutung der Auflassung, der Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch und den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs ist hingewiesen. Zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch sind folgende behördliche Bescheinigungen und Unterlagen erforderlich:

- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen Grunderwerbsteuer

### **§ 9 Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Er wurde auf die Berechnung der Kosten des Kaufvertrages unter Berücksichtigung der Bauverpflichtung und der Nutzungsbeschränkung hingewiesen.

### **§ 10 Sonstiges**

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass die Eintragung (nicht aber Bestellung) einer Grundschuld zulasten des Vertragsgegenstandes und zugunsten seiner Finanzierungsgläubiger erst mit Eigentumsänderung erfolgen kann und bei einer Finanzierung des Kaufpreises somit eine Zahlung (etwa treuhänderisch) des finanzierenden Kreditinstituts an die Stadt ohne dingliche Sicherheit am Vertragsgegenstand gewährleistet sein muss.

### **§ 11 Weitergabeverpflichtung**

Beide Vertragsteile verpflichten sich alle schuldrechtlichen Vereinbarungen in dieser Urkunde etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung.

### **§ 12 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben.

### **§ 13 Vollzugsvollmacht**

Die Beteiligten erteilen den Mitarbeiterinnen der Notarinnen Jocham und Sienz

Frau Ina Ihring, Frau Sandra Kristl, Frau Kerstin Mangold und Frau Yvonne Wannemacher

- je einzeln -

### **Vollmacht**

für sie Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen jeder Art vorzunehmen und entgegenzunehmen, die nach dem Ermessen der Bevollmächtigten zur Ergänzung oder zum Vollzug dieses Vertrags erforderlich oder zweckdienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist übertragbar und von der Wirksamkeit dieses Vertrags unabhängig.

Von der Vollmacht kann nur zur Urkunde - beurkundet/beglaubigt - der amtierenden Notarin oder ihrer Sozia, ihres Vertreters oder Nachfolgers Gebrauch gemacht werden.

Eine Pflicht zur Ausübung der Vollmacht besteht nicht; die Vollmacht erlischt nach Ablauf von 2 Monaten nach vollständiger Durchführung dieses Vertrags durch Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die beurkundende Notarin, ihre Sozia, amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und den Vollzug zu betreiben.

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: