

## Notar Christoph Strauß

Bertl-Bormann-Straße 6 ♦ 74821 Mosbach  
Tel.: 06261 898919-0 ♦ Fax: 06261 898919-19

### Mosbach

Beurkundet am Errichtungsdatum - Errichtungsdatum in Worten -

Vor mir, dem Notar Christoph Strauß  
mit dem Amtssitz in Mosbach

erscheinen heute in der Notariatskanzlei:

- 1) [REDACTED]  
geschäftsansässig 74740 Adelsheim, Marktstraße 7,

- persönlich bekannt -

mit der Erklärung, sie handle nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigte aufgrund mit Stadtsiegel versehener Vollmacht vom [REDACTED], die bei Beurkundung in Urschrift vorliegt und dieser Urkunde beigelegt ist, für

Stadt Adelsheim, mit dem Sitz in Adelsheim,  
Postanschrift: 74740 Adelsheim, Marktstraße 7,

- 2) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- ausgewiesen durch gültigen Personalausweis -

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

## K a u f v e r t r a g

### § 1 Bestätigung

Der Erwerber bestätigt, dass er mindestens 14 Tage vor der heutigen Beurkundung von der Notarkanzlei Berlin & Strauß Mosbach einen Entwurf des heutigen Vertrags erhalten habe, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

## § 2 Vertragsgegenstand

Die Stadt Adelsheim  
- nachstehend auch „Veräußerer“ genannt -

v e r k a u f t

an [REDACTED]  
- nachstehend auch „Erwerber“ genannt -

folgendes Grundeigentum  
- nachstehend auch „der Vertragsgegenstand“ genannt -:

**Grundbuch von Adelsheim, Blatt [REDACTED], BV Nr. [REDACTED]**

Gemarkung Adelsheim

Flst.: [REDACTED] Maria-Rigel-Ring  
Gebäude- und Freifläche [REDACTED]

### **Belastungen:**

Im Grundbuch sind in Abt. II und III keine Belastungen eingetragen.

### **Grundbucheinsicht:**

Der Notar hat das elektronisch geführte Grundbuch vor Beurkundung eingesehen. Unter Hinweis auf § 21 Beurkundungsgesetz soll es hierbei sein Bewenden haben.

Der Veräußerer macht zum Grundbesitz folgende Angaben:

- Der Vertragsgegenstand ist unbebaut, es handelt sich um einen Bauplatz im Baugebiet Steinäcker rechts. Für dieses Baugebiet besteht der Bebauungsplan „Steinäcker rechts Stadtteil Adelsheim“.
- Der Vertragsgegenstand ist nicht von einem Umlegungs-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder Entwicklungsverfahren betroffen.
- Auf dem Vertragsgegenstand befindet sich kein Gewässer und kein Gewässerstrandstreifen.

### **Datenverarbeitung:**

Die Erschienenen bestätigen den Erhalt der Hinweise zur Datenverarbeitung der Notare Berlin & Strauß in Textform. Sie sind und waren mit dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen durch unverschlüsselte E-Mail einverstanden. Auf den jederzeit möglichen Widerruf dieser Einwilligung wurde hingewiesen.

### § 3 Auflassung, Eigentumsvormerkung

Wir sind uns einig, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Vertragsgegenstand auf den Erwerber übergehen soll.

Diese Erklärung enthält weder die Eintragungsbewilligung noch den Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch; beides veranlasst nur der Notar, sobald ihm der Veräußerer die Bezahlung des Kaufpreises, ohne etwaige Verzugszinsen, schriftlich bestätigt hat.

Der Veräußerer bewilligt die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch. Der Erwerber beantragt die Eintragung dieser Vormerkung **vorerst nicht**.

### § 4 Kaufpreis

1. Der Verkaufspreis beträgt [REDACTED] Grundstücksfläche
2. Der Kaufpreis beträgt demnach für den gesamten Vertragsgegenstand

[REDACTED]  
[REDACTED]

Im Kaufpreis enthalten sind folgende Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Satzungen der Stadt Adelsheim:

- für den öffentlichen Abwasserkanal	2,60 €
- für den mechanischen Teil des Klärwerks	0,90 €
- für den biologischen Teil des Klärwerks	-,--
- für die Wasserversorgung	4,42 €

jeweils pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) jeweils in Verbindung mit den örtlichen Satzungen der Stadt Adelsheim werden mit diesen Beträgen hiermit abgelöst.

3. Der Kaufpreis ist innerhalb von **vier Wochen ab heute** auf das Konto des Veräußerers [REDACTED] bei der [REDACTED] zur Zahlung fällig.
4. Ist der Erwerber mit der Zahlung des Kaufpreises 4 Wochen in Verzug, so ist der Veräußerer berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief dem Erwerber zu erklären. Dem Notar ist eine Abschrift des Rücktrittsbriefes zuzuleiten. Durch den Rücktritt anfallende und bis dahin angefallene Kosten und Steuern hat der Erwerber zu tragen.
5. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten erst erfolgen kann, wenn der Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer

bezahlt sind und der Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist; eine Rangbescheinigung oder ähnliches kann nicht erteilt werden.

6. Der Notar belehrte die Beteiligten ausdrücklich darüber, dass der Kaufpreis unbar, d.h. durch Überweisung auf ein Konto, bezahlt werden muss (**Barzahlungsverbot**), ansonsten wäre der Kaufpreis nicht bewirkt und der Käufer müsste den Kaufpreis nochmals bezahlen.

### **§ 5 Übergabe, Steuern, Abgaben und Gefahrübergang**

Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen sofort auf den Erwerber über. Die Steuer und sonstigen öffentlichen Abgaben trägt er ab dem nächsten Fälligkeitstermin.

### **§ 6 Erschließungskosten, Straßenbeleuchtung**

Der Veräußerer erklärt, dass der Vertragsgegenstand vom Veräußerer erschlossen, jedoch noch nicht endabgerechnet wurde.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass im Kaufpreis alle Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie die Ablösung der Erschließungsbeiträge für die Straßenherstellung und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sind. Der Vertragsgegenstand wird demgemäß voll erschlossen veräußert und für den Erwerber entsteht keine Beitragspflicht mehr.

Die Stadt versichert, dass es sich um den Erstverkauf des Baugrundstücks handelt und die Erschließungskosten erstmalig erhoben wurden.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Hausanschlüsse und Privatleitungen, also sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Wasser, Strom Gas, Abwasser, Telekommunikation usw.).

### **§ 7 Beschaffenheit, Haftung für Sachmängel**

1. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber den ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang am Vertragsgegenstand zu verschaffen. Er haftet insbesondere für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von grundbuchlichen Belastungen sowie von Miet- und Pachtverträgen, soweit in dieser Urkunde nichts Anderes vereinbart ist.
2. Der Veräußerer schuldet nicht die Freiheit von im Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen Belastungen (insbesondere altrechtliche Dienstbarkeiten) und Baulasten, er erklärt jedoch, dass ihm solche nicht bekannt sind. Vorgenannte altrechtliche Belastungen und Baulasten werden vom Erwerber übernommen. Der Veräußerer erklärt, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Adelsheim Baulasten für das Kaufgrundstück nicht eingetragen sind.

3. Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt und die bisherige Nutzung ist ihm bekannt.
4. Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des veräußerten Grundstücks werden ausgeschlossen. Der Veräußerer haftet somit insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit oder sonstige Geeignetheit des Vertragsgegenstandes für Zwecke des Erwerbers sowie für keine bestimmte Grundstücksgröße.

Der Veräußerer haftet jedoch für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplans oder der für den Bereich des Vertragsgegenstandes zulässigen Bebauung. Die Haftung umfasst jedoch nicht Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem Erwerber bekannt und wurden vom Veräußerer mit dem Erwerber erörtert.

Davon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen gleich.

Unberührt bleiben Ansprüche des Erwerbers bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen des Veräußerers. Daraufhin erklärt der Veräußerer, dass ihm weder schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Vertragsgegenstandes noch ein Verdacht hierauf bekannt sind.

5. Der Ausschluss erfasst nicht solche Sachmängel, die nach Vertragsschluss und vor Übergabe entstehen; diese hat der Veräußerer auf seine Kosten zu beseitigen.

### **§ 8 Wiederkaufsrecht**

1. Der Erwerber verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand innerhalb von drei Jahren ab heute mit einem den Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechenden Wohngebäude zu bebauen. Mit dem Bau von Garagen oder Nebengebäuden wird diese Bauverpflichtung nicht erfüllt.
2. Der Veräußerer behält sich hiermit für die Dauer von 10 Jahren – gerechnet ab heute – das Wiederkaufsrecht am Vertragsgegenstand vor.

Der Veräußerer ist zur Ausübung dieses Wiederkaufsrechts jederzeit berechtigt, wenn:

- a) der Erwerber der vorstehend unter lit. (1) beschriebenen Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt;
- b) der Erwerber den Vertragsgegenstand ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Veräußerers unbebaut ganz oder teilweise weiterveräu-

bert (als Weiterveräußerung gilt dabei bereits der Abschluss eines entsprechenden schuldrechtlichen Vertrags), vor Erfüllung der vorstehenden Bauverpflichtung die Rechte aus diesem Vertrag abgetreten oder einem Dritten eine Stellung eingeräumt hat, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über den Vertragsgegenstand zu verfügen; oder

- c) innerhalb vorgenannter Frist – so lange die Bauverpflichtung nicht erfüllt wurde – die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den Vertragsgegenstand angeordnet, über das Vermögen eines Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Der Erwerber ist verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus der vorstehenden Bau- und Wiederverkaufsverpflichtung an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Wird in einem solchen Fall das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt, so schließt dies dessen Ausübung in einem späteren, weiteren Weiterveräußerungsfall nicht aus.

Das Wiederkaufsrecht erlischt, wenn die vorstehende unter lit (1) vereinbarte Bauverpflichtung vollständig erfüllt wurde, das heißt mit der Erstellung des Rohbaus, einschließlich Dacheindeckung, oder wenn es vom Veräußerer trotz schriftlicher Aufforderung durch den Erwerber hierzu nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Aufforderung oder nach Kenntniserlangung des Veräußerers von den das Wiederkaufsrecht auslösenden Ereignissen ausgeübt wurde.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf zu seiner Wirksamkeit der schriftlichen Erklärung gegenüber dem Erwerber.

Im Falle des berechtigten Wiederkaufs hat der Veräußerer den Kaufpreis für den Grund- und Boden, wie er im heutigen Vertrag vereinbart worden ist, sowie alle bis zum Wiederkaufsfall vom Erwerber bezahlten bzw. mitabgegoltenen Erschließungskosten, Anlieger- und Anschlussbeiträge und ähnliche Kosten (z.B. Klärwerksbeiträge) zurückzuzahlen.

Des Weiteren hat der Veräußerer für auf dem Vertragsgegenstand bereits erstellte Bauwerke und Anlagen zusätzlich den durch amtliche Schätzung zu bestimmenden Verkehrswert zu erstatten, wobei für nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen eine Erstattung/Entschädigung nur erfolgt, wenn diese mit Zustimmung des Veräußerers errichtet worden sind. Ohne diese Zustimmung errichtete Anlagen sind auf Verlangen des Veräußerers entschädigungslos zu entfernen, wobei vom Erwerber der alte, heutige Zustand des Vertragsgegenstands wiederherzustellen ist.

Eine Verzinsung des nach vorstehenden Regeln zu ermittelnden Rückzahlungsbetrags findet nicht statt.

Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Wiedereintragung des Veräußerers im Grundbuch als (Wieder-)Eigentümer des Vertragsgegenstands.

Im Falle des berechtigten Wiederkaufs hat der Erwerber den Vertragsgegenstand lastenfrei an den Veräußerer zu übereignen (ausgenommen hiervon sind heute bereits bestehende Lasten) und trägt er alle mit der Ausübung und dem Vollzug des Wiederkaufs verbundene Steuern, Beiträge, Gebühren und Kosten.

Im Falle des berechtigten Wiederkaufs ist der Erwerber ferner verpflichtet, dem Veräußerer alle aus Kauf und Wiederkauf entstandenen bzw. entstehenden nachgewiesenen Aufwendungen zu ersetzen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Veräußerers auf lastenfreie Übertragung des Eigentums aufgrund des Wiederkaufsrechts bewilligen die Beteiligten und

### **beantragt**

der Veräußerer die Eintragung einer Vormerkung zulasten des Vertragsgegenstands. Dieser Antrag ist mit dem Antrag auf Übertragung des Eigentums auf den Erwerber verbunden.

Der Veräußerer wird Grundpfandrechten, die der Finanzierung der geschuldeten Bebauung dienen, Rang vor der Vormerkung einräumen.

Zu einem Rücktritt der Vormerkung hinter vom Erwerber bestellten Grundpfandrechten ist die Stadt Adelsheim nur einverstanden, wenn die Zweckerklärung solcher Rechte eingeschränkt wird und die Einschränkung in der Bestellsurkunde enthalten ist. Dem Pfandgläubiger darf die Verwertung des Rechts nur erlaubt sein, wenn die Valuation für Grunderwerbsteuer, Baukosten nach Baufortschritt oder Zug um Zug gegen Lieferung eines Fertighauses erfolgt ist. Die vorübergehende Einschränkung der Zweckerklärung endet mit der Löschung der Vormerkung für die Stadt Adelsheim.

Der Erwerber erteilt der Stadt Adelsheim eine von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, unwiderrufliche Vollmacht, ihn bei der Rückauflassung des Vertragsgegenstandes nach Ausübung des Wiederkaufsrechts zu vertreten, und alle die zum lastenfreien Übergang des Grundstücks erforderlichen Erklärungen allen Beteiligten, Ämtern und Behörden gegenüber in seinem Namen abzugeben.

Die Vollmacht ist übertragbar und soll durch den Tod oder Geschäftsunfähigkeit des Vollmachtgebers nicht erlöschen. Sie endet mit der Eintragung der Gemeinde als Eigentümerin im Grundbuch.

Die Stadt Adelsheim wird die Vormerkung auf ihre Kosten löschen lassen, sobald der Erwerber seine Bauverpflichtung gemäß lit. (1) erfüllt hat.

### **§ 9 Vollmacht**

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen unwiderruflich Notarin Anja Berlin und Notar Christoph Strauß, beide in Mosbach, ihre Vertreter, oder Nachfolger im Amt, je einzeln, über den Tod hinaus und befreit von § 181 BGB zur Abgabe von Erklärungen und Bewilligungen jeder Art, sowie zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen im Grundbuchverfahren, sowie überhaupt mittels Eigenurkunde alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die in formeller und materieller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind.

### **§ 10 Wirksamkeitsklausel**

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.

### **§ 11 Kosten und Steuern**

1. Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Die Kosten für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung (Wiederkaufsrecht) gemäß dieser Urkunde trägt der Veräußerer, der Gebührenbefreiung nach § 7 LJKG in Anspruch nimmt.
2. Soweit irgendwelche Genehmigungen, Zeugnisse und Bescheinigungen erforderlich sind, werden diese beantragt und der Notar bevollmächtigt und beauftragt, sie einzuholen. Den Vollzug des Eigentumswechsels werden die Beteiligten selbst überwachen.
3. Es wurde belehrt über:
  - a) Eintritt und Voraussetzungen des Eigentumswechsels,
  - b) die Gefahren von ungesicherten Vorleistungen,
  - c) das Erfordernis der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts,
  - d) die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern aus diesem Vertrag sowie für auf dem Vertragsgegenstand ruhender öffentlicher Lasten und Abgaben,
  - e) das Erfordernis vollständiger und richtiger Angaben.
  - f) die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass der Notar für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt.

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

t:.....

t:.....