



Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen

Anwendungsbereich:

Die Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen für das Baugebiet „Nadelhof“ in der Gemeinde Stegen finden Anwendung für die Bauplätze zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, soweit nicht der Gemeinderat beschließt, dass bestimmte Grundstücke zum Höchstgebot verkauft werden sollen.

Zielsetzungen:

Die Gemeinde Stegen will mit der Vergabe der Bauplätze vorrangig die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums ermöglichen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Einfamilienhäuser sollen ausschließlich selbst genutzt werden. Bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten soll zumindest eine Wohnung mit mindestens 75 qm Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) selbst genutzt werden. Da das Angebot an Bauplätzen deutlich kleiner als die erwartete Nachfrage ist, sollen nur Personen teilnahmeberechtigt sein, die bislang weder in Stegen noch in den Angrenzer-/Dreisamtalgemeinden Kirchzarten, Oberried, Buchenbach, St. Peter, Glottertal oder Freiburg über angemessenes Wohneigentum oder einen geeigneten Bauplatz verfügen.

Wenn es mehrere zulässige Bewerbungen für einen Bauplatz gibt, soll die Auswahl nach vorab definierten Auswahlkriterien erfolgen. Dabei sind einerseits unionsrechtliche Vorgaben, insbesondere die Unionsbürgerfreizügigkeit und das Verbot der Ungleichbehandlungen aus Gründen der Staatsangehörigkeit, zu berücksichtigen. Danach müssen auch Bewerber aus dem EU-Ausland eine angemessene Chance auf Erhalt eines Bauplatzes in Stegen erhalten. Andererseits ist raumordnungsrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Stegen ist nach dem Regionalplan Südlicher Oberrhein eine Gemeinde mit Eigenentwicklung (PS 2.4.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein). Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 Landesplanungsgesetz und PS 3.1.5 des Landesentwicklungsplans darf eine Siedlungstätigkeit nur stattfinden, um die gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund wird mit den Auswahlkriterien sowohl Gemeinwohlaspekten Rechnung getragen, denen jeder Bewerber unabhängig von seiner örtlichen Verwurzelung gleichermaßen gut entsprechen kann, als auch solchen Gesichtspunkten, die den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen in Stegen fördern sollen und die daher einen notwendigen Ortsbezug aufweisen. Als ortsunabhängige soziale Kriterien sollen zum Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen die Anzahl und das Alter vorhandener Kinder berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Zur Förderung der Inklusion soll bewertet werden, ob dem Haushalt der Bewerber Menschen mit Behinderung oder Pflegebedarf angehören (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Angesichts der hohen Bedeutung für das Gemeinwesen wird – unabhängig vom Ort der Tätigkeit – berücksichtigt, ob die Bewerber sich ehrenamtlich in einer Rettungsorganisation engagieren. Die übrigen Kriterien weisen bewusst einen Ortsbezug auf. Sie tragen Aspekten Rechnung, die mit Blick auf den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen der örtlichen Gemeinschaft in Stegen von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehört, ob und seit welchem Zeitraum die Bewerber ihren Hauptwohnsitz in Stegen haben, ob und seit welchem Zeitraum die Bewerber in Stegen einer Erwerbstätigkeit nachgehen, ob Eltern oder Kinder der Bewerber ihren Hauptwohnsitz in Stegen haben und inwiefern sich die Bewerber ehrenamtlich in Stegen engagieren.

1. Antragsberechtigung:

Es sind nur Personen antragsberechtigt, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

1.1 Der Bewerber muss **volljährig** sein.

1.2 Der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist nicht bereits **Eigentümer** eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung in Stegen oder in Kirchzarten, Oberried, Buchenbach, St. Peter, Glottertal oder Freiburg.

Ausnahmen:

1.2.1 Das bisherige Wohneigentum entspricht nicht (mehr) der Haushaltsgröße, weil die Wohnfläche zu klein ist. Dabei gilt eine Wohnfläche von 100 m² für einen 4-Personen-Haushalt zzgl./abzgl. 15 m² für jede weitere Person als angemessen.

1.2.2 Das bisherige Wohneigentum ist aufgrund des Zuschnitts nicht mehr angemessen (z.B. nicht jedes minderjährige Kind hat ein eigenes Zimmer) und bauliche Veränderungen sind nicht möglich. Letzteres ist durch das Schreiben eines Architekten nachzuweisen, in dem dargelegt wird, dass bauliche Veränderungen nicht möglich sind.

1.2.3 Ein Neubau ist aufgrund einer Behinderung notwendig. Dies ist durch das Schreiben eines Architekten nachzuweisen, in dem dargelegt wird, dass ein behindertengerechter Umbau des bestehenden Wohneigentums nicht durchführbar ist.

Die Gemeinde Stegen wird anhand des nachfolgend unter Ziff. 2 und 3 genannten Punktesystems die Reihenfolge der Vergabe von Bauplätzen an die nach Nr. 1 antragsberechtigten Bewerber ermitteln.

2. Soziale Kriterien:

2.1	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder. Ungeborene Kinder werden ab der 16. Schwangerschaftswoche berücksichtigt.	
	1 Kind	6 Punkte
	2 Kinder	8 Punkte
	3 und mehr Kinder	10 Punkte
2.2	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)	
	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte
	bis vollendetes 16. Lebensjahr	3 Punkte
	bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte
2.3	Behinderung und/oder Pflegegrad eines oder mehrerer Bewerber oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung mindestens 50 %	10 Punkte
	Mindestens Pflegegrad 2	10 Punkte
	Für Punkt 2.3 werden maximal 10 Punkte pro Bewerbung vergeben.	
2.4	Mitgliedschaft in einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz (z. B. freiwillige Feuerwehr, technisches Hilfswerk, DRK, DLRG; pro Person kann nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden)	
	Bewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz	10 Punkte
	Mitbewerber (Ehegatte / Partner) ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz	10 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Soziale Kriterien:		60 Punkte

3. Ortsbezugskriterien:

3.1	Pro volles Jahr seit Begründung des aktuellen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Stegen werden folgende Punkte berücksichtigt	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind max. 20 Punkte erreichbar.	
3.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Stegen	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind max. 20 Punkte erreichbar	
3.3	Eltern oder Kinder mit Hauptwohnsitz in Stegen	
	Die Bewerber haben Eltern oder Kinder, die ihren Hauptwohnsitz in Stegen haben. Pro Elternteil oder Kind werden 5 Punkte zugesprochen. Die Punkte werden pro Bewerbung mit insg. max. 15 Punkten berücksichtigt.	max. 15 Punkte
3.4	Ehrenamtliches Engagement	
	<i>Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden.</i>	
	3.4.1 Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen mit leitender Funktion (z.B. Vorstand, Schriftführer/in, Rechner/in, Beisitzer/in, Gruppenleiter/in, Trainer/in o.ä.) – hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement – oder hat eine entsprechende leitende Funktion zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Jahre ausgeübt.	10 Punkte
	3.4.2 Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen mit leitender Funktion (z.B. Vorstand, Schriftführer/in, Rechner/in, Beisitzer/in, Gruppenleiter/in, Trainer/in o.ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement oder hat eine entsprechende leitende Funktion zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Jahre ausgeübt.	10 Punkte
	3.4.3 Der Bewerber ist seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen; hierzu zählt kirchliches oder soziales Engagement	5 Punkte

	3.4.4 Der Mitbewerber ist seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/eingetragenen Verein in der Gemeinde Stegen; hierzu zählt kirchliches oder soziales Engagement	5 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien:		60 Punkte

4. Maximale Gesamtpunktzahl:

- 4.1 Pro Bewerbung kann eine maximale Gesamtpunktzahl von 120 Punkte erreicht werden.

5. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien:

- 5.1 Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Verhältnisse von Grundstücksbewerbern ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist.
- 5.2 Sollten sich zwischen der Abgabe der Bewerbung und dem Ablauf der Bewerbungsfrist bewertungsrelevante Änderungen ergeben, so hat der Bewerber die Gemeinde hierüber unverzüglich zu informieren. Kommt der Bewerber seiner Verpflichtung zur Mitteilung von wertungsrelevanten Änderungen, die für die Bewertung seiner Bewerbung nachteilig sind, nicht nach, kann er vom Verfahren ausgeschlossen werden. Meldet der Bewerber für ihn vorteilhafte Änderungen nicht, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt.

6. Pflichten des Antragstellers:

- 6.1 Die Bewerber müssen die Richtigkeit ihrer Angaben bestätigen und die im Bewerberbogen aufgeführten Nachweisen vorlegen.
- 6.2 Bewerber, deren Bewerbung falsche Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.
- 6.3. Die Bewerbungen werden auf ihre Vollständigkeit geprüft. Sollten Unterlagen oder Angaben fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, können die Bewerber unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufgefordert werden. Die Gemeinde / badenovaKONZEPT ist hierzu jedoch nicht verpflichtet.

Die Gemeinde / badenovaKONZEPT behält sich vor, weitere Unterlagen oder Nachweise anzufordern, die über die in diesen Vergaberichtlinien und im jeweiligen Bewerberbogen genannten Unterlagen hinausgehen und erforderlich sind, um die Bewerbung zu prüfen oder zu bewerten.

7. Bauplatzvergabe:

- 7.1 Die Durchführung eines Bewerbungsverfahrens wird im Bundesanzeiger, auf der Homepage der Gemeinde und der badenovaKONZEPT und im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gegeben.
- 7.2 Die Gemeinde / badenovaKONZEPT stellen auf ihrer Homepage einen Bewerberbogen, Informationen zum Ablauf des Verfahren, einen Vermarktungsplan, Bebauungsplanunterlagen sowie einen Musterkaufvertragsentwurf zur Verfügung.
- 7.3 Die Bewerber reichen den auf Basis der beschlossenen Vergaberichtlinien erstellten Bewerberfragebogen ein und geben in der Bewerbung drei Wunschbauplätze an.

- 7.4 Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen. Der/die Bewerber mit der höchsten Punktzahl bekommt/en seinen/ihren Wunschbauplatz Nr. 1 zugeteilt usw.
- 7.5 Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerbungen ist in erster Linie das Gesamtergebnis bei den Kriterien 2.1 und 2.2 (Alter und Anzahl der Kinder im Haushalt) maßgeblich; besteht auch hier Punktgleichheit, entscheidet das Los.
- 7.6 Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktzahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (wenn möglich mit ähnlicher Größe und Ausnutzung) zugeteilt.

8. Vorgaben des Grundstückskaufvertrags hinsichtlich der Bauvorhaben

In den Grundstückskaufverträgen werden die städtebaulichen Ziele der Gemeinde rechtlich gesichert. Als Übersicht für die Bewerber werden im Folgenden (unter Nr. 8 und 9) wichtige inhaltliche Eckpunkte des Kaufvertrags zusammenfassend aufgeführt; bei etwaigen Widersprüchen hat der auf der Homepage bekannt gegebene Musterkaufvertrag (siehe Nr. 7.2) Vorrang.

- 8.1 Der Käufer hat bei der Umsetzung des Bauvorhabens die Bestimmungen des Bebauungsplans Nadelhof einzuhalten.
- 8.2 Die errichteten Gebäude müssen den Neubaustandard Effizienzhaus 40 („KfW 40“) nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 21. Dezember 2023 oder einen mindestens gleichwertiger Energiestandard erfüllen.
- 8.3 Mindestens 50% der Gebäudekonstruktion sind in Holzbauweise zu erstellen.
- 8.4 Jedes Gebäude muss dergestalt mit einem elektrischen Anschluss mit einer Leistung von mind. 11 KW und entsprechenden Leerrohren ausgestattet sein, dass später ohne wesentliche bauliche Veränderungen am Gebäude die Installation einer Ladesäule oder einer Wallbox möglich ist.
- 8.5. Der Käufer hat der Gemeinde die Voraussetzungen nach Nr. 8.2. und 8.3 vor Baubeginn nachzuweisen, und zwar die Anforderung nach Nr. 8.2 durch Vorlage einer Bestätigung eines von der KfW anerkannten Energieberaters und die Anforderungen nach Nr. 8.3 durch eine Bestätigung des Planverfassers (Gebäudeplanung).
- 8.6 Sollte der Käufer vor Vorlage der Nachweise gemäß Nr. 8.5 mit dem Bau beginnen oder sollte der Bau nachweislich den Anforderungen nach Nr. 8.2 oder 8.3 nicht entsprechen, so kann die Gemeinde die sofortige Einstellung des Baus verlangen. Wenn der Käufer vor Vorlage der Nachweise gemäß Nr. 8.5 mit dem Bau beginnt, kann sie zudem die Rückübertragung des Grundstücks verlangen (siehe unten Nr. 9.4). Alternativ zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs kann die Gemeinde die Bezahlung von Zuschlägen auf den Kaufpreis verlangen. Der Zuschlag beträgt bei Verstößen gegen Nr. 8.2. und 8.3 jeweils einmalig bis zu 15.000 € und bei Verstößen gegen Nr. 8.4 einmalig 5.000 €. Der Höchstbetrag der insgesamt zu bezahlenden Zuschläge beträgt 35.000 €.

9. Weitere Eckpunkte des Grundstückskaufvertrags

Des Weiteren werden in den Grundstückskaufverträgen insbesondere folgende Eckpunkte geregelt:

- 9.1 Der Käufer darf das Grundstück nicht unbebaut weiter veräußern. Er muss innerhalb von drei Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrags mit dem Bauvorhaben beginnen und dieses binnen vier Jahren ab der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags bezugsfertig herstellen.
- Auf Antrag des Käufers wird gegen Leistung eines Zuschlages in Höhe 5.000,00 € eine Verlängerung der Bau- bzw. Fertigstellungsverpflichtung um ein weiteres Jahr gewährt. Ein Antrag auf Fristverlängerung gegen Zahlung des Zuschlags ist für maximal zwei Verlängerungsjahre möglich.
- 9.2 Für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Erstbezug als Hauptwohnung (Bindungszeitraum) darf
- a. bei Einfamilienhäusern: das Gebäude
 - b. bei Zweifamilienhäusern: eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 75 qm (berechnet nach der Wohnflächenverordnung)
- nur durch den/die Käufer und die Haushaltsangehörigen zu Wohnzwecken genutzt werden (Bindungszeitraum).
- 9.3 Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstücks im Ganzen oder in Teilen an Dritte sowie eine Vermietung einer Wohneinheit, die nach Satz 1 der Selbstnutzungspflicht unterliegt, an Dritte ist ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde hat die Zustimmung zu erteilen, wenn die weitere Selbstnutzung aus einem wichtigen Grund (z.B. Wegzug aus der Region aus beruflichen Gründen oder Umzug in ein Pflegeheim wegen Gebrechlichkeit, Arbeitsunfähigkeit) unzumutbar ist, die Weiterveräußerung oder die Vermietung daher erforderlich ist und
- a. im Fall einer Weiterveräußerung sich der Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichtet, das Gebäude – in Zweifamilienhäusern: eine Wohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 75 qm (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) – für die Restdauer des Bindungszeitraums selbst zu bewohnen sowie sämtliche Pflichten aus dem Kaufvertrag (mit Weitergabeverpflichtung) zu übernehmen oder
 - b. im Fall einer Vermietung höchstens der ortsübliche Mietzins vereinbart wird.
- 9.4 Der Gemeinde steht ein Recht zur Rückforderung des Grundstücks für den Fall zu, dass der Käufer
- a. mit dem Bau begonnen hat, ohne dass die Bestätigungen nach Nr. 8.5 vorlagen oder
 - b. entgegen Nr. 9.1 das Grundstück unbebaut weiterveräußert, den Bau nicht rechtzeitig beginnt oder nicht rechtzeitig fertigstellt oder
 - c. gegenüber der Gemeinde Stegen vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für die Auswahlentscheidung oder den Vertragsschluss waren.
- 9.5 Zu den Rückforderungsrechten gilt:
- a. Die Rückforderungsrechte werden durch Eintragung von Rückerwerbsvormerkungen im Grundbuch gesichert.
 - b. Die Rückübertragung erfolgt Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen oder eines Verkehrswertausgleichs. Im Falle der Bebauung mit einem nicht bezugsfertigen Gebäude wird für die fertig gestellten Gebäudeteile nur der Betrag erstattet, den die Verkäuferin hierfür selbst bei einer Weiterveräußerung des teilfertigen Gebäudes im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erhält. Für angefangene Bauteile wird der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Rückübereignung durch den zuständigen Gutachterausschuss bestimmt.
 - c. Die Kosten der Rückübereignung an die Gemeinde Stegen einschließlich aller Steuern und Abgaben trägt der Käufer.

- 9.6 Kommt der Käufer der Selbstnutzungsverpflichtung nach Nr. 9.2 nicht nach, kann die Gemeinde einen Zuschlag in Höhe der Differenz zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem dann durch den zuständigen Gutachterausschuss für die Gemeinde für alle Beteiligten verbindlich festzustellenden Verkehrswert auf den bereits bezahlten Kaufpreis zu bezahlen, mindestens jedoch 27 €/qm.

Alternativ zur Geltendmachung des vorgenannten Anspruchs kann die Gemeinde bei schuldhaften Verstößen gegen die Selbstnutzungsverpflichtung nach Nr. 9.2 von dem Käufer die Bezahlung folgender Zuschläge verlangen:

- a. bei einer unberechtigten Weiterveräußerung an Dritte 5.000 € pro Jahr der Restdauer des Bindungszeitraums und
- b. bei einer unberechtigten Vermietung an Dritte 5.000 € pro angefangenem Jahr der Vermietung.

Der Höchstbetrag der insgesamt zu zahlenden Zuschläge beträgt 50.000 €.

- 9.7 Weitere wesentliche Regelungen sind:

- a. Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Fälligkeitsmitteilung des Notars über folgende Voraussetzungen zur Zahlung fällig: Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Vorlage der Negativbescheinigung der Gemeinde wegen Vorkaufsrechten nach BauGB und derjenigen nach WG.
- b. Der Käufer trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags und den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer mit Ausnahme etwaiger Kosten wegen Lastenfreistellung, die der Verkäufer trägt.
- c. Die Haftung für Sachmängel wird im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen. Die Gemeinde haftet ferner nicht für aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Belastungen, etwa altrechtliche Dienstbarkeiten.

10. Bildung von Vermarktungsbereichen

- 10.1 Es werden Vermarktungsbereiche gebildet. Im 1. Vermarktungsbereich werden 6 Einzelhaus-Bauplätze, 18 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte sowie 11 Bauplätze im Wohnhof (2 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte sowie 9 Reihenhausbauplätze) nach den vorgenannten Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen vermarktet.
- 10.2 Im 2. Vermarktungsbereich werden die Flächen für den Geschosswohnungsbau sowie die Bauplatzfläche für die Demenzwohngruppe vermarktet. Für den 2. Vermarktungsbereich wurden noch keine Vergaberichtlinien aufgestellt.

11. Höchstgebotsverfahren/ Nachrückverfahren

- 11.1 Der Gemeinderat Stegen hat beschlossen, dass im 1. Vermarktungsbereich im Rahmen des ersten durchzuführenden Vermarktungsverfahrens kein Höchstgebotsverfahren angewendet wird.
- 11.2 Für die im Bereich des Wohnhofes zu vermarktenden 11 Bauplätze (2 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte sowie 9 Reihenhausbauplätze) wird bei Rückgabe von zugeteilten Bauplätzen ein Nachrückverfahren angewendet. Dies bedeutet, dass der oder die zurückgegebene/n

Bauplatz/Bauplätze dem/den nächsten Bewerber/n auf der Bewerbungsliste zum Kauf angeboten wird.

- 11.3 Für die weiteren 6 Einzelhaus-Bauplätze und 18 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte wird das erste Vermarktungsverfahren nach erster Zuteilung dieser Bauplätze geschlossen. Eventuell zurückgegebene Bauplätze werden in einem weiteren Vergabeverfahren nach Maßgabe eines neuen Beschlusses des Gemeinderats Stegen vermarktet.

Stegen,

Fränzi Kleeb, Bürgermeisterin

Allgemeines\al01 Urkundeneingang.docx%KaufvertragBT71 mit_Identnachweis, 0-0
Veräußerer- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

BT71 mit_Identnachweis, 1-0 Erwerber- nachstehend „**Käufer**“ genannt -

Die Anwesenden erklären zu öffentlicher Urkunde:

Vorbemerkung

1. Alle an den Verhandlungen zu den Urkunden UVZ-Nr. ... / 2024, UVZ-Nr. ... / 2024 und UVZ-Nr. ... / 2024 Beteiligten erklärten, dass sie mit dem gleichzeitigen Verlesen der wörtlich übereinstimmenden Teile dieser Urkunden und mit dem getrennten Vorlesen voneinander abweichender Teile in Gegenwart aller an den Urkunden Beteiligten einverstanden seien, worauf entsprechend verfahren wurde.

(Falls gewünscht)

2. Die Beteiligten erklären: Uns wurde der beabsichtigte Text des heute zu beurkundenden Vertrags vor mehr als 14 Tagen durch den Notar zur Verfügung gestellt. Wir hatten somit ausreichend Zeit, den Inhalt zur Kenntnis zu nehmen, uns damit auseinander zu setzen und uns beraten zu lassen.
3. Die Beteiligten unterliegen nach ihren Angaben keinen güterrechtlichen Verfügungsbeschränkungen.

K a u f v e r t r a g

§ 1

Grundbuchstand

VO Alle, GR95 GB_standard_Rott

Bei dem Grundstück Flst.-Nr. ... handelt es sich um einen Bauplatz im Neubaugebiet „Nadelhof“ der Gemeinde Stegen.

Für Erwerber der Flst.-Nr. 92/50, 92/51, 92/52, 92/53, 92/54, 92/55, 92/59, 92/60, 92/61, 92/62 und 92/63:

Bei dem 1/11-Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 92/82 handelt es sich um einen Weganteil, der der Erschließung des Vertragsgegenstands Flst.-Nr. ... und weiterer Grundstücke dient.

Bei dem ...-Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 92/85 **alternativ:** Flst.-Nr. 92/84 handelt es sich um Anteile an Stellplatzflächen.

(Bitte noch jeweiligen Miteigentumsanteil bzw. Anzahl der Stellplätze auf den beiden Grundstücken angeben)

Über die Bedeutung der Miteigentümergeinschaft und Möglichkeit von Regelungen nach § 1010 BGB wurde belehrt.

§ 2

Kauf

Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft den in § 1 beschriebenen Vertragsgegenstand **Alleineigentum/Alleineigentum/zu je ein Halb Miteigentumsanteil/zu je ein Halb Miteigentumsanteil/01U** ... mit allen Rechten und Bestandteilen einschließlich des gesetzlichen Zubehörs, wobei auf Einzelbeschreibung der Bestandteile und der Zubehörgegenstände verzichtet wird.

§ 3

Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt

EUR Gegenleistung - Kaufpreis

(Euro **Gegenleistung - Kaufpreis in Worten**).

Dies entspricht ... € pro qm für den Bauplatz. Der Verkäufer stellt klar, dass dieser Preis nur aufgrund des berechtigten Interesses des Verkäufers bzw. der Gemeinde Stegen an der Übernahme der in § 4 enthaltenen Verpflichtungen gewährt wird und ohne die Übernahme der Verpflichtungen ein höherer Preis verlangt werden würde.

(Bitte noch Quadratmeterpreis angeben)

Für Erwerber der Flst.-Nr. 92/50, 92/51, 92/52, 92/53, 92/54, 92/55, 92/59, 92/60, 92/61, 92/62 und 92/63:

Für den Weganteil und den Anteil an den Stellplatzflächen ist ebenfalls der vorgenannte Bauplatzpreis zu bezahlen. Der Preis für den Weganteil beträgt unter Berücksichtigung des Umstands, dass nur ein 1/11-Miteigentumsanteil erworben wird, ... € pro qm.

Nach Belehrung des Notars über die geldwäscherechtlichen Vorgaben vereinbaren die Beteiligten, dass sämtliche Beträge, die der Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis leistet, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Beträge durch Überweisungen beleghaft erfolgen. Insbesondere Zahlungen in bar tilgen die Kaufpreisschuld nicht.

2. Der Kaufpreis ist innerhalb vier Wochen nach schriftlicher Mitteilung des Notars an den Käufer, dass die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind, zur Zahlung fällig, frühestens jedoch am ...:
 - a) Eintragung der nachfolgend beantragten Auflassungsvormerkung im Rang nur nach vom Käufer mitbestellter Lasten im Grundbuch.
 - b) Vorliegen der Negativbescheinigung der Gemeinde wegen Vorkaufsrechten nach BauGB und derjenigen nach WG.
3. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug und hat insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen, über deren Höhe der Notar belehrt hat.
4. Die Zahlung des Kaufpreises hat durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bei der Bank, IBAN ... zu erfolgen. **(Bitte noch Bankverbindung angeben)** Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag des Eingangs des Betrages auf dem Empfängerkonto an.

§ 4

Bauverpflichtung, Nachzahlungsverpflichtungen

1. Der Käufer verpflichtet sich – mehrere als Gesamtschuldner nach § 421 BGB – gegenüber **der Verkäuferin** wie folgt:
 - a) Das Grundstück wird nur zur Bebauung nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes „Nadelhof“ in Stegen verkauft. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem verkauften Bauplatz innerhalb von **drei Jahren** seit dem heutigen Vertragsabschluss mit dem Bau eines Gebäude zu beginnen, welches neben den

Vorgaben des Bebauungsplans „Nadelhof“ auch den nachfolgenden Anforderungen entspricht:

- das Gebäude muss den Neubaustandard Effizienzhaus 40 („KfW 40“) nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 21.12.2023 oder einen mindestens gleichwertigen Energiestandard erfüllen,
- **mindestens 50 % der Gebäudekonstruktion muss in Holzbauweise erfolgen, (Platzhalter; noch zu konkretisieren)**
- das Gebäude muss dergestalt mit einem elektrischen Anschluss mit einer Leistung von mind. 11kW und entsprechenden Leerrohren ausgestattet sein, dass später ohne wesentliche bauliche Veränderungen am Gebäude die Installation einer Ladesäule oder einer Wallbox möglich ist.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, dieses Gebäude innerhalb von **vier Jahren** seit den heutigen Vertragsschluss bezugsfertig (dies bedeutet die Bewohnbarkeit des Hauses mit Heizung, Licht und Wasser, Kochgelegenheit sowie Erreichbarkeit des Hauses) hergestellt zu haben.

Der Nachweis, dass die Gebäudekonstruktion zu mindestens 50 % in Holzbauweise erfolgt ist, ist der Verkäuferin vor Baubeginn durch die Bestätigung eines Planverfassers (Gebäudeplanung) nachzuweisen. Der Nachweis, dass das Gebäude die zusätzliche Anforderungen an den Energiestandard (KfW 40) erfüllt, ist der Verkäuferin vor Baubeginn durch die Bestätigung eines von der KfW anerkannten Energieberaters nachzuweisen. Der Notar hat den Käufern dazu geraten, mit dem Architekten bzw. dem Energieberater die Abgabe der entsprechenden Bestätigungen vertraglich zu vereinbaren. Sollte der Käufer vor Vorlage dieser Bestätigungen mit dem Bau beginnen oder sollte der Bau nachweislich die vorgenannten Voraussetzungen nicht einhalten, kann die Verkäuferin die sofortige Einstellung des Baus verlangen.

Sollte der Käufer

- (1) nicht innerhalb von **drei Jahren** seit dem heutigen Vertragsschluss mit dem Bau eines solchen Gebäudes begonnen haben **oder**
- (2) das Gebäude nicht innerhalb von **vier Jahren** seit dem heutigen Vertragsschluss bezugsfertig (dies bedeutet die Bewohnbarkeit des Hauses mit

Heizung, Licht und Wasser, Kochgelegenheit sowie Erreichbarkeit des Hauses) hergestellt haben **oder**

(3) mit dem Bau begonnen haben, ohne dass die entsprechenden Bestätigungen vorlagen **oder**

(4) sollte der Käufer gegenüber der Gemeinde Stegen vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht haben, die für die Auswahlentscheidung oder den Vertragsschluss mitentscheidend waren,

kann die Verkäuferin die Rückübereignung des Grundstücks fordern, wobei der heutige Käufer alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben zu zahlen hat.

Auf Antrag des Käufers ist Zug um Zug gegen Leistung eines Zuschlages in Höhe von EUR 5.000,00 die Verlängerung der Bau- bzw. Fertigstellungsverpflichtung (1) und (2) um ein weiteres Jahr zu gewähren. Ein Antrag auf Fristverlängerung gegen jeweilige Zahlung des Zuschlag ist für maximal zwei Verlängerungsjahre möglich.

Die vorgenannten Rückforderungsrechte (1), (2), (3) und (4) begründen jeweils ein eigenständiges Rückforderungsrecht. Die vereinbarte Rückauflassung kann die Verkäuferin hinsichtlich der Rückforderungsrechte (1) und (2) nach Ablauf der vereinbarten Frist jederzeit verlangen. Die Rückforderungsrechte (3) und (4) können nur innerhalb von **vier** Jahren ab dem heutigen Beurkundungstermin geltend gemacht werden.

Zur Umsetzung der Rückforderungsrechte erteilt der Käufer für sich und die Erben, der Verkäuferin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, die Auflassung des verkauften Grundstückes auf die Verkäuferin zu erklären und sämtliche, zum Vollzug der Auflassung und überhaupt alle zur Durchführung dieser Vereinbarung erforderlichen Grundbucherklärungen in ihrem Namen abzugeben, entgegenzunehmen und zurückzunehmen. Die Rückübertragung erfolgt Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen oder eines Verkehrswertausgleichs. Im Falle der Bebauung mit einem nicht bezugsfertigen Gebäude wird für die fertig gestellten Gebäudeteile nur der Betrag erstattet, den die Verkäuferin hierfür selbst bei einer Weiterveräußerung des teilfertigen Gebäudes im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erhält. Für angefangene Bauteile wird der

Verkehrswert zum Zeitpunkt der Rückübereignung durch den zuständigen Gutachterausschuss bestimmt. Für einen Baubeginn im Sinne dieser Vorschrift nicht ausreichend sind einzelne oder zusammengenommen auch alle der nachfolgenden Maßnahmen:

- die Beauftragung oder Vorlage von Planungsunterlagen,
- die Abfuhr der obersten Bodenschicht,
- die Vornahme von Aushubarbeiten jeder Art.

b) Ferner steht der Verkäuferin, für **dieselbe Dauer** ein Ankaufsrecht zu, falls der heutige Käufer das Grundstück in diesem Sinne unbebaut weiterveräußert. Auch in diesem Falle trägt der jetzige Käufer alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben, soweit sie von der heutigen Verkäuferin zu tragen wären. Als Kaufpreis ist der heutige Kaufpreis vereinbart, ohne Beilage von Zinsen oder eines Verkehrswertausgleichs. Für die Erstattung von Gebäudeteilen gilt die Regelung in lit. a) entsprechend.

2. Alternativ zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs bei Nichteinhaltung der zusätzlichen Voraussetzungen kann die Verkäuferin angesichts des Umstands, dass der Käufer sich durch das Unterlassen der Schaffung der zusätzlichen Voraussetzungen Baukosten erspart und aufgrund des berechtigten Interesses der Verkäuferin bzw. der Gemeinde Stegen an der Übernahme dieser Verpflichtungen, das sich auch im Kaufpreis widerspiegelt (siehe § 3 Ziff. 1), folgende Zuschläge verlangen:

- Bei Verstoß gegen die Pflicht zur Einhaltung des Energiestandards:
 - o Einmalig bis zu 15.000,00 EUR, je nach Maß des Zurückbleibens hinter dem Standard
- Bei Verstoß gegen die Pflicht zur Errichtung des Gebäudes mit mind. 50 % Holzbauweise:
 - o Einmalig 15.000,00 EUR, je nach Maß des Zurückbleibens hinter der Quote
- Bei Verstoß gegen die Pflicht zur Herstellung der Voraussetzungen zur Errichtung einer Wallbox oder einer Ladesäule:
 - o Einmalig 5.000,00 EUR

Die Beweislast für die Einhaltung der Standards bzw. der Quoten trägt der Käufer.

Der Höchstbetrag der insgesamt zu zahlenden Zuschläge beträgt 35.000,00 EUR.

Die vorstehenden Zuschläge können nur bei einer schuldhaften Verletzung der Pflichten des Käufers verlangt werden.

Eine Rückforderung aufgrund der Nichteinhaltung der zusätzlichen Voraussetzungen ist im Falle der Geltendmachung der Zuschläge ausgeschlossen. Die Geltendmachung von weiteren Rückforderungsgründen bleibt jedoch unbeschränkt. Im Fall einer Rückforderung aus anderen Gründen ist der Zuschlag ohne Beilage von Zinsen zurückzuerstatten. Auf dingliche Absicherung wird verzichtet.

3. Zur dinglichen Sicherung des Rückübertragungsanspruches und des Ankaufsrechtes nach Ziff. 1 **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung mit unter sich gleichem Rang zu Gunsten der Verkäuferin im Grundbuch. Die Verkäuferin wird Grundpfandrechten, die nachweislich dem Erwerb des Grundstücks oder der Baufinanzierung dienen, den Vorrang vor den vorgenannten Rechten einräumen.
4. Der Käufer anerkennt, dass die Gemeinde Stegen mit dem Baugebiet „Nadelhof“ zuvörderst die Schaffung selbstgenutzten Wohnraums ermöglichen möchte. Vor diesem Hintergrund wird daher Folgendes vereinbart:
 - a) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin,
 - aa) bei Einfamilienhäusern das gesamte Gebäude
 - bb) und bei Mehrfamilienhäusern eine Wohnung **mit mindestens 75 m²** nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung

für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab Erstbezug als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes selbst (gegebenenfalls mit seinen Haushaltsangehörigen) zu bewohnen und nicht an einen Dritten zu vermieten oder sonst dauerhaft zu überlassen.

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, wird der Verkäuferin angesichts des berechtigten Interesses der Verkäuferin bzw. der Gemeinde Stegen an der Übernahme dieser Verpflichtungen, welches sich auch im Kaufpreis widerspiegelt (siehe § 3 Ziff. 1), das Recht eingeräumt, einen Zuschlag in Höhe der Differenz zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem dann durch den zuständigen Gutachterausschuss für die Gemeinde für alle Beteiligten verbindlich festzustellenden Verkehrswert auf den bereits bezahlten Kaufpreis vom

heutigen Erwerber verlangen zu dürfen, mindestens jedoch .|. EUR / qm. (**Bitte angeben**)

Alternativ zur Geltendmachung des vorgenannten Zuschlags kann der Verkäufer bei einer schuldhaften Verletzung seiner Pflicht folgende Zuschläge beanspruchen:

- bei unberechtigter Weiterveräußerung an Dritte 5.000,00 EUR pro Jahr der Restdauer des Bindungszeitraums und
- bei unberechtigter Vermietung an Dritte 5.000,00 EUR pro angefangenem Jahr der Vermietung.

Der Höchstbetrag der insgesamt zu zahlenden Zuschläge beträgt 50.000,00 EUR.

Der Käufer verpflichtet sich dem Berechtigten gegenüber, diesen über jede Änderung der Nutzungsverhältnisse und ihres Grundes zu informieren. Auf dingliche Absicherung wird nach Belehrung verzichtet.

- b) Die Verkäuferin wird keine Zuschläge nach lit. a) bei Veräußerung und Vermietung an Dritte geltend machen und solchen Überlassungen zustimmen,
 - aa) wenn die weitere Selbstnutzung aus wichtigem Grund (z.B. Wegzug aus der Region aus beruflichen Gründen oder Umzug in ein Pflegeheim wegen Gebrechlichkeit oder Arbeitsunfähigkeit) unzumutbar ist,
 - bb) die Weiterveräußerung oder Vermietung aus diesem Grund erforderlich ist
- cc) der Erwerber sich im Falle der Weiterveräußerung verpflichtet sämtliche Verpflichtungen dieses Paragraphen gegenüber der Gemeinde für die Restlaufzeit zu übernehmen und sich ferner verpflichtet die entsprechenden Verpflichtungen wiederum an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben

oder

sich im Falle der Vermietung höchstens der ortsübliche Mietzins vereinbart wird.

5. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen dieses § 4 einschließlich der Verpflichtung zur Bewilligung neuer Vormerkungen für die restliche Laufzeit seinem Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten. Verstößt der Käufer gegen diese Verpflichtung haftet er dem Verkäufer gegenüber für den daraus resultierenden Schaden.

§ 5

Übergang von Nutzen und Lasten

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes mit Besitz, Nutzen, Lasten, Gefahr und Verkehrssicherungspflicht erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Von diesem Zeitpunkt an hat der Käufer auch die öffentlichen Lasten und Abgaben und die Grundsteuer zu tragen. Der Grundbesitz ist nach Versicherung der Verkäuferin weder vermietet noch verpachtet.

§ 6

Haftung für Sach- und Rechtsmängel

1. Der Verkäufer hat dem Käufer den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, mit Ausnahme der eingangs genannten und der in dieser Urkunde bestellten Lasten, die vom Käufer anerkannt und übernommen werden.
2. Eine Haftung für Flächenmaßrichtigkeit der eingetragenen Grundstücksgröße wird ausgeschlossen. Der Verkäufer übernimmt auch keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten; solche sind ihm nach seiner Versicherung ebenso wie Baulasten nicht bekannt. Solche sind auch nicht beantragt.
3. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks, auch wegen Altlasten und die Umwelt beeinträchtigenden Kontaminationen, sind ausgeschlossen. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, Altlasten oder die Umwelt beeinträchtigenden Kontaminationen nicht bekannt sind.

Vorstehende Haftungsbeschränkung gilt ferner nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder

einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 7 Erschließung

Der Grundbesitz wird voll erschlossen verkauft. Im Kaufpreis enthalten sind der Wasserversorgungsbeitrag, der Entwässerungsbeitrag sowie der Erschließungsbeitrag für die komplette Ersterschließung. Die Verkäuferin trägt sämtliche bezüglich des Grundbesitzes bereits entstandene oder noch entstehende Erschließungsbeiträge und sonstige Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für alle bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Sinne von § 436 BGB begonnenen Erschließungsmaßnahmen. Die Verkäuferin sichert zu, dass sämtliche zur Erschließung des Grundbesitzes erforderlichen öffentlichen Straßen, öffentliche Abwasserleitungen, öffentliche Wasserversorgungsleitungen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entweder bereits hergestellt sind oder jedenfalls mit ihrer Herstellung begonnen wurde. Die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen und sonstigen KAG-Beiträgen wird durch diesen Kaufvertrag nicht ausgeschlossen. Wird der Käufer jedoch später zu Erschließungsbeiträgen und/oder sonstigen KAG-Beiträgen für die Ersterschließung herangezogen, hat die Verkäuferin den Käufer in vollem Umfang freizustellen. Zukünftig durch neue Erschließungsmaßnahmen entstehende Beiträge hat der Käufer zu tragen.

Für Erwerber der Flst.-Nr. 92/50, 92/51, 92/52, 92/53, 92/54, 92/55, 92/59, 92/60, 92/61, 92/62 und 92/63:

Hiervon abweichend erklärt der Verkäufer, dass der Erschließungsweg (Flst.-Nr. 92/82) nicht von der Verkäuferin hergestellt wird, sondern von den Erwerbern der Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flst.-Nr. 92/82 auf eigene Kosten selbst hergestellt werden muss.

Platzhalter Wohnhof; noch zu konkretisieren bzw. zu regeln:

- **evtl. Erforderliche Erschließungsarbeiten am Weg**
- **evtl. Erforderliche Erschließungsarbeiten an den Stellplätzen**
- **evtl. erforderliche Dienstbarkeitsbestellungen**

§ 8

Grundbucheklärungen

1. Auflassungsvormerkung

- a) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung - bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis - zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruches aus dieser Urkunde im Grundbuch.
- b) Diese Vormerkung erhält rangbereite Stelle, tritt jedoch zurück hinter der gegebenenfalls in gesonderter Urkunde zu bestellenden Finanzierungsschuld, was als Vorrangeinräumung zum Vollzug allseits bewilligt und vom Käufer beantragt wird.
- c) Die Löschung dieser Vormerkung beim Eigentumswechsel wird heute schon bewilligt und beantragt, es sei denn, dem Grundbuchamt sind nachrangige Belastungsanträge ohne Zustimmung des Käufers bezüglich des Kaufobjektes zugegangen oder von ihm vollzogen worden.

2. Auflassung

- a) Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang bezüglich des in § 1 genannten Kaufgegenstandes zu dem in § 2 bezeichneten Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung enthält **weder Bewilligung noch Antrag** auf Eintragung der Einigung im Grundbuch; beides kann nur der Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger erklären.
- b) Der Notar wird hiermit von den Beteiligten unwiderruflich angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst dann zu veranlassen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich durch Vorlage einer Zahlungseingangsbestätigung des kontoführenden Instituts nachgewiesen hat, dass der gesamte Kaufpreis bezahlt ist oder der Käufer die Überweisungen durch Zahlungsbestätigung seiner kontoführenden Bank, zu deren unverzüglicher Beibringung er sich verpflichtet, nachgewiesen hat. Vom Grundbuchamt ist dies nicht zu überprüfen.

3. Rückauflassungsvormerkung und Vormerkung für Ankaufsrecht:

siehe: § 4 Abs. 2.

4. Bestimmung nach § 16 GBO

Die Anträge sind unabhängig voneinander vollziehbar.

§ 9

Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers

1. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, die hierzu erforderlichen Grundpfandrechte zu Lasten des Kaufobjekts in dinglicher Haftung mitzubestellen, falls durch die Aufnahme einer eingeschränkten Zweckbestimmungserklärung sichergestellt ist, dass die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung längstens aber bis Eigentumsumschreibung nur zur Sicherung und zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bestellt werden. Der Verkäufer darf dem Gläubiger nicht mit seinem persönlichen Vermögen haften.
2. Zwecks Erfüllung dieser Verpflichtung erteilt hiermit der Verkäufer dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht zu seiner Vertretung bei einer Belastung des Vertragsgegenstandes mit Grundpfandrechten für beliebige Gläubiger in beliebiger Höhe an beliebiger Rangstelle, bei mehreren Käufern jedem allein. Der Käufer ist dabei berechtigt, den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen (§ 800 ZPO). Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden, der die Vollmachtsbedingungen überwacht.
3. Der Käufer übernimmt die Grundsschuld mit dem Kaufobjekt. Er tritt schon jetzt seine Auszahlungsansprüche gegen die Grundschuldgläubigerin bis zur Höhe des Kaufpreises an den dies annehmenden Verkäufer ab und weist die Grundschuldgläubigerin bereits jetzt an, diese Beträge bis zur Höhe des Kaufpreises ausschließlich auf das in dieser Urkunde genannte Konto des Verkäufers oder von eingetragenen Gläubigern mitgeteilten Konten zu überweisen. Die Abtretung wird angenommen. Der Verkäufer überträgt schon heute, jedoch bedingt durch die Kaufpreiszahlung, seine Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an diesen Grundpfandrechten auf den Käufer und bewilligt Grundbuchvollzug.

§ 10

Gegenseitige Vollmacht der Käufer

Mehrere Beteiligte auf der Käuferseite bevollmächtigen sich hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme rechtsgeschäftlicher und rechtsgeschäftsähnlichen Erklärungen aller Art, hinsichtlich die Abwicklung des Vertrags betreffenden Angelegenheiten, einschließlich aller Nachträge, Abgaben von Schuldanerkenntnissen mit persönlicher und dinglicher

Vollstreckungsunterwerfung sowie zur Belastung des Vertragsgegenstandes mit Grundpfandrechten aller Art, außerdem zur Erklärung von Rangrücktritten bezüglich der Auflassungsvormerkung.

§ 11

Kosten

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer mit Ausnahme etwaiger Kosten wegen der Lastenfreistellung, die der Verkäufer trägt.
2. Kosten für Vertretungsbescheinigungen für und Genehmigung oder Bestätigung durch eine Vertragspartei gehen zu deren Lasten.
3. Vorstehende Kostentragung gilt auch gegenüber der Staatskasse.

§ 12

Vollzugauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und (auch gem. § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen. Die Vertragsteile bevollmächtigen die Angestellten an dieser Notarstelle - welche der Amtsinhaber zu bezeichnen bevollmächtigt wird -, insbesondere jedoch Frau Veronika Rösch, Frau Dr. Sandugash Riegel, Herr Ferdinand-David Kempf, Herrn Frank Sutter und Frau Milena Schwandt, je einzeln und befreit von § 181 BGB und über den Tod hinaus, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formellrechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, insbesondere, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Schluss

1. Die Vertragschließenden wurden auf folgendes hingewiesen:
 - den Zeitpunkt und die Voraussetzungen für den Eigentumswechsel,
 - die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für Kosten und Steuern,
 - die Haftung des Vertragsgegenstands und des Käufers für rückständige Grundstückslasten,

- der Notar prüft nicht, ob Baulasten oder sonstige Baubeschränkungen bestehen oder ob Erschließungs- oder Anschlussbeiträge nach dem BauGB oder KAG noch verlangt werden können; dies ist Sache der Parteien,
 - der Vertrag muss alle Bestimmungen - insbesondere den Kaufpreis - richtig und -vollständig enthalten, da sonst die nicht beurkundeten Abreden und damit der gesamte Vertrag unwirksam werden können,
 - der Notar ist nicht zur Beratung über die steuerlichen Folgen dieses Vertrages verpflichtet, eine derartige Beratung wird von ihm auch nicht übernommen.
2. Der Notar hat allerdings darauf hingewiesen, dass ein Gewinn bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung der Einkommensteuer unterliegen kann (Spekulationssteuer) und bei Betriebsvermögen die Hebung stiller Reserven möglich ist.
3. Das Grundbuchamt erhält 1 Ausfertigung zum Vollzug (§ 8) – **Erwerbsvormerkung für Käufer, mit dem Schlussvollzug zur Auflassung sowie zur Eintragung der Rückauflassungsvormerkung und Vormerkung (Ankaufsrecht).**
4. Es werden beantragt Ablichtungen an:
- das zuständige Finanzamt zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung.
 - das zuständige Bürgermeisteramt gem. § 195 BauGB, § 28 BauGB und § 29 Abs. 6 WG.
 - **finanzierende Bank: ... zur Kenntnisnahme.**
 - die Vertragsparteien je eine beglaubigte Ablichtung.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: