

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 Vorlesen 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.
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 den 1/11-Miteigentumsanteilen an Flst.-Nr. 92/85 und Flst.-Nr. 92/84 handelt es sich um Anteile an Stellplatzflächen.

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 540,00 € 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 § 5 enthaltenen Verpflichtungen gewährt wird und ohne die Übernahme der Verpflichtungen ein höherer Preis verlangt werden würde.

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 die Anteile an den Stellplatzflächen ist ebenfalls der vorgenannte Bauplatzpreis zu bezahlen. Der Preis für den Weganteil und für die Stellplätze 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 Dienstbarkeit nach § 4 an rangerster Stelle im Grundbuch.
 - b) Eintragung der nachfolgend beantragten Auflassungsvormerkung im Rang nur nach vom Käufer mitbestellter Lasten im Grundbuch. Klargestellt wird, dass die Dienstbarkeit nach § 4 der Vormerkung vorgehen darf.
 - c) 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. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag des Eingangs des Betrages auf dem Empfängerkonto an.

§ 4

Duldung von Immissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. ... duldet Immissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb auf benachbarten, nicht unbedingt angrenzenden Grundstücken, namentlich Geruchs- und Geräuschemissionen in den Grenzen der allgemeinen gesetzlichen Zulässigkeit solcher Immissionen. Er kann weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche wegen der von einem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen und Immissionen im vorgenannten Sinne erheben.

Diese Duldungsverpflichtung ist auf dem verkauften Hausgrundstück (Bauplatz) Flst. Nr. ... durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Stegen dinglich zu sichern. **Nur bei mitverkauftem Stellplatz/Weganteil: Auf dingliche Sicherung der Duldungspflicht auch auf dem mitverkauften Stellplatz-/Carport-/Garagen-/ Wegegrundstück wird verzichtet.** Die Dienstbarkeit erhält Rang vor der

Vormerkung aus der Wiederkaufsvereinbarung in § 5 und stets Rang vor Belastungen nach Abt. III des Grundbuchs.

Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Immissionsduldungsdiestbarkeit) zu Gunsten der Gemeinde Stegen und zu Lasten des Grundstücks Flst.-Nr. ... mit dem vorgenannten Inhalt und an der vorgenannten Rangstelle wird allseits **bewilligt** und **beantragt**.

§ 5

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 Vertragschluss 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 ab Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte (Außenwand, tragende Innenwände, Decken, Dach) sind in Holzbauweise zu erstellen,
 - 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.

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:

- die einheitliche Gestaltung der zusammengehörenden Reihenhäuser muss gewährleistet sein. Dies ist der Fall, wenn mit den Eigentümern der

Grundstücke Flst.-Nrn. ... und ... Einigkeit über die einheitliche Gestaltung der Fassadentypologie, der Dachform und -neigung, der Dacheindeckung und der Dachüberstände (und soweit zulässig auch der Gaubengestaltung) besteht und eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt.

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 Grundbucheintragungen 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 27,00 EUR / qm.

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
und
 - 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 Paragraphen 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.

§ 6

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.

§ 7

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. Klargestellt wird, dass die Dienstbarkeit nach § 4 vom Käufer übernommen wird.
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.

§ 8

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) und die Stellplätze (Flst.-Nrn. 92/84 und 92/85) nicht von der Verkäuferin hergestellt werden, sondern von den Erwerbern der Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flst.-Nrn. 92/82, 92/84 und 92/85 auf eigene Kosten selbst hergestellt werden müssen. Die von den Erwerbern selbst und auf eigene Kosten vorzunehmenden Erschließungsarbeiten umfassen insbesondere die Planung und Herstellung des Erschließungswegs (inklusive des Straßenbelags und der Beleuchtung) sowie die Planung und Herstellung der Stellplätze.

§ 9

Grundbucheklärungen

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung)

Siehe § 4.

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

Finanzierungsgrundschuld, 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: § 5 Abs. 2.

4. Bestimmung nach § 16 GBO

Die Anträge nach § 9 Ziff. 3 und Ziff. 4 werden gem. § 16 Abs. 2 GBO verbunden. Im Übrigen sind die Anträge unabhängig voneinander vollziehbar.

§ 10

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 Grundschuld 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.

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

Vollzugsauftrag

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 ..., 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 (§ 9) – **zur Eintragung der Duldungsdienstbarkeit und der Erwerbsvormerkung , 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: