

Urkundenverzeichnis Nr. UVZ-Nr. ▪ (UZ R 724 / 2022)

Notare Reiner Hammel • Anja Schmidt • Dr. Christian Rupp  
Münchner Straße 17 • 89073 Ulm • Tel. 0731/14048-0

**Bauplatzvertrag Muster Stadt Erbach Merzenbeund III**

Beurkundet am Errichtungsdatum  
- Errichtungsdatum in Worten -

Vor mir,

**Notar Dr. Christian Rupp Vertretungsbefugnis** mit dem Amtssitz in Ulm

sind heute im Rathaus Erbach anwesend:

Frau Titel Petra Namensvorsatz SchniererKeine Auswahl Geburtsname ,  
Stadtverwaltungsrätin,  
geschäftsansässig Erlenbachstraße 50 in 89155 Erbach

dem Notar von Person her bekannt Sonstige Identifizierung

handelnd als einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der

Bauland-Erschließungsgesellschaft Erbach mbH  
Postanschrift: 89155 Erbach, Erlenbachstraße 50

#####Als Käufer

Es wird erklärt mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgender

## **Kaufvertrag**

### **§ 1 Vorbemerkungen**

Der Notar hat die Beteiligten auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2 a) Satz 2 BeurkG hingewiesen.

Hierzu bestätigen die Beteiligten, mindestens vierzehn - 14 - Tage vor dem heutigen Beurkundungstermin vom beurkundenden Notar ein Entwurf der heutigen Urkunde erhalten zu haben.

**Grundbucheinsicht:**

Der Notar hat das Grundbuch vor Beurkundung eingesehen.

**Pflichten nach dem Geldwäschegesetz:**

Im Hinblick auf geldwäscherelevante Vorgänge und geforderte Mitteilungspflichten erklären die Vertragsbeteiligten, jeder für sich, dass sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln und sie (oder ein Familienmitglied) weder eine politisch exponierte Person (PeP) sind oder in den letzten zwölf Monaten waren oder einer solchen Person „bekanntermaßen nahestehen“.

Die Vertreter juristischer Personen des Privatrechts bestätigen weiterhin, dass aus Eintragungen und Dokumenten des eingetragenen Rechtsträgers im entsprechenden Register (Handelsregister/Transparenzregister) die wirtschaftlich Berechtigten (Eigentümerstruktur) zutreffend wiedergegeben werden und hiervon keine Abweichungen bestehen (Treuhandverhältnis; abweichendes Stimmrecht, Stimmbindungsvereinbarungen o.ä.).

**§ 2 Objektbeschreibung**

**1. Vertragsgegenstand**

Im Grundbuch ist die Bauland-Erschließungsgesellschaft Erbach mbH als Eigentümer des nachstehend beschriebenen Grundeigentums eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Ulm für Erbach Blatt 7669 BV

Gemarkung Erbach

Flurstück 3734#	Wernauer Weg Gebäude- und Freifläche	445 m <sup>2</sup>
--------------------	---	--------------------

- nachstehend auch „**Vertragsgegenstand**“ genannt -

**2. Belastungen**

Die derzeit nach Abt. II bestehenden Belastungen werden am Vertragsgegenstand zur Löschung gebracht.

**§ 3 Verkauf**

Die Bauland-Erschließungsgesellschaft Erbach mbH

- nachstehend auch „Veräußerer“ genannt -

v e r k a u f t

an ### Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern

- nachstehend auch „Erwerber“ genannt -

- Erwerbsverhältnis erwerbend - den in § 2 dieser Urkunde näher bezeichneten Vertragsgegenstand.

Zubehör oder sonstige bewegliche Sachen werden ausdrücklich nicht mitveräußert.

#### **§ 4 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **270 €/m²**,

somit insgesamt € Betrag der weiteren Leistungen

- i.W. Euro Betrag der weiteren Leistungen -Betrag der weiteren Leistungen in Worten

Der Kaufpreis, sowie die darin enthaltenen Erschließungskosten gem. § 5 wurde vom Käufer auf das Konto der Baulanderschließungsgesellschaft Erbach mbH bei der Sparkasse Erbach IBAN: DE83 6305 0000 0008 5523 23 BIC: SOLADES1ULM oder bei der Donau-Iller Bank eG IBAN DE05 6309 1010 0261 5000 07; BIC: GENODES1EHI überwiesen und ist bereits gutgeschrieben.

Eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird nicht gewünscht.

#### **§ 5 Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten inklusive der Kosten für den Naturschutzausgleich, nach derzeit geltendem Recht (Kommunalabgabengesetz und den jeweiligen Satzungen der Stadt) - erstmalige Erschließung -, werden von der Verkäuferin übernommen und sind im Kaufpreis enthalten.

Nicht enthalten sind die Hausanschlusskosten für Wasser und Abwasser auf dem Verkaufsgrundstück sowie die Kosten für den Strom-/Gasanschluss und den Telefon-/Breitbandkabelanschluss. Diese Kosten sind vom Käufer selbst zu tragen.

Mit der Bezahlung des Kaufpreises besteht keine Verpflichtung, die Gesamterschließung in einem bestimmten Zeitraum herzustellen.

Nicht enthalten sind die Hausanschlusskosten für Wasser und Abwasser auf dem Verkaufsgrundstück sowie die Kosten für den Strom- und Gasanschluss. Diese Kosten sind vom Käufer selbst zu tragen.

#### **§ 6 Bebauungsplanfestsetzungen**

Auf die Bedeutung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde vom Notar hingewiesen. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass es Sache des Käufers ist, sich zu vergewissern, was er mit dem Kaufgrundstück tun darf und unterlassen muss.

#### **§ 7 Hinweise**

Der Erwerber wurde auf folgende Besonderheiten hingewiesen:

- a.) Zur Entlastung der Abwasseranlagen sind Dachflächen von flachen und geneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht extensiv zu begrünen. Bei Satteldächern ist je Gebäude eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,2 l/s anzulegen. Das überschüssige Regenwasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
- b.) Zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung von Straßenlampen, Verkehrsschildern etc. sind in allen den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Hinterbeton von Randeinfassungen) erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Sofern bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege Böschungen entstehen, sind sie auf dem angrenzenden Grundstück ebenfalls zu dulden.
- c.) Sofern Straßenlampen und/oder öffentliche Hinweis-, Straßen- und Verkehrsschilder vorgesehen sind, sind Standorte bis 50 cm innerhalb des Baugrundstücks vom Käufer zu dulden.
- d.) Nordöstlich des Baugebiets Merzenbeund III befindet sich der Kindergarten Merzenbeund. Die Zufahrt und Andienung des Kindergartens erfolgt direkt durch das Neubaugebiet Merzenbeund III. Der Bebauungsplan weist im östlichen Bereich der Erschließungsstraße Parkplätze aus. Diese sind für bringende/abholende Eltern bzw. das Kindergartenpersonal vorgesehen.
- e.) Bei den im beigefügten Lageplan rot markierten Flächen, handelt es sich um private Anliegerstraßen. Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Anliegerstraße Winter nicht von der Stadt geräumt und auch nicht gesäubert/gekehrt wird und keine Andienung des Müllfahrzeugs bis an die Grundstücksgrenze erfolgt. Die Räumung und Säuberung der privaten Anliegerstraße ist alleinige Sache der Anlieger.
- d.) Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus Starkregen, welches direkt auf das Plangebiet fällt, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte, Kellerabgänge und Tiefhöfe müssen überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
- g.) Eine Verlegung der bestehenden "Bauminseln" und der Straßenbeleuchtung sind nur sehr selten und sehr eingeschränkt und nur auf Kosten des Bauherren möglich. Die genaue Lage der Straßenbeleuchtung und der Bauminseln können dem Funktionsplan entnommen

werden. Dieser ist diesem Kaufvertrag als Anlage 1 beigelegt. Auf ihn wird verwiesen; er wurde den Beteiligten vorgelegt.

### **§ 8 Rechts- und Sachmängel**

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt; er kauft ihn im gegenwärtigen Zustand.

Die Haftung des Veräußerers für Rechtsmängel bestimmt sich nach dem Gesetz soweit nachstehend nichts Anderes vereinbart ist.

### **§ 9 Übergabe des Kaufgegenstandes, Übergang der Steuern**

Die Übergabe erfolgt sofort. Nutzen, Lasten und die Gefahr (des zufälligen Untergangs und Verschlechterung) einschließlich Verkehrssicherungspflicht gehen vom Tag der Übergabe auf die Käufer über. Stichtag über den Übergang der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben ist der 01.01.2023.

### **§ 10 Kosten**

Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Vermessungskosten für die Erstvermessung hat der Käufer bereits mit dem Kaufpreis bezahlt. Die Kosten für die Gebäudeaufnahme in das amtliche Kataster hat der Käufer zu tragen.

### **§ 11 Versicherung, Vergaberichtlinien**

Der Käufer hat im Vergabeverfahren gegenüber der Stadt Erbach entsprechend den vom Gemeinderat der Stadt Erbach Angaben gemacht, die in der Anlage 2 zu diesem Kaufvertrag enthalten sind und auf die hiermit verwiesen wird. Sie wurden vom Notar vorgelesen und genehmigt.

Der Käufer versichert hiermit, dass sämtliche Angaben wahr und vollständig sind.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine oder mehrere Angaben nicht der Wahrheit entsprechend bzw. unvollständig sind, steht der Verkäuferin nach ihrer Wahl ein Wiederkaufsrecht entsprechend § 13 dieses Vertrags oder eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 80 € je qm Grundstücksfläche zu. Auf ein Verschulden des Käufers bei der Abgabe der Erklärungen kommt es nicht an.

Die Kaufpreisnachzahlung ist zahlbar innerhalb von vier Wochen von dem Zeitpunkt an gerechnet, in dem die Verkäuferin ihr Wahlrecht ausübt, wobei der Tag der Absendung der Erklärung durch die Verkäuferin für die Fristberechnung maßgebend ist.

Im Verzugsfall sind vom Erwerber Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz für rückständige Beträge zu bezahlen.

Die Ausübung des Wahlrechts durch die Verkäuferin zwischen dem Wiederkaufsrecht und der Kaufpreisnachzahlung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Hat die Verkäuferin von ihrem Wahlrecht einmal Gebrauch gemacht, so ist sie an diese Wahl gebunden. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Verkäuferin die Zahlung der Schadenspauschale verlangt hat und der Erwerber mit der Zahlung mit mehr als einem Monat in Verzug gerät. In diesem Fall ist die Verkäuferin berechtigt, ihr Wiederkaufsrecht geltend zu machen, wobei dann die Kaufpreisnachzahlung entfällt.

## **§ 12 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht**

Der Käufer verpflichtet sich,

- a) auf dem Grundstück unter Beachtung des für das Baugebiet geltenden Bebauungsplanes innerhalb von 3 Jahren vom Tag der Übergabe an gerechnet ein Einzelhaus bezugsfertig zu errichten;
- b) das Grundstück nicht unbebaut, d.h. vor Erfüllung seiner Bauverpflichtung ohne Zustimmung der Verkäuferin weiter zu veräußern, auch umfassend den Fall:
  - aa) der Bestellung eines Erbbaurechtes;
  - bb) der Begründung und Verkauf von Wohn- und Teileigentum,
  - cc) jeder sonstigen schuldrechtlich oder dinglichen vertragswidrigen Veräußerungsverfügung (z.B. Tausch).

Eine Weiterveräußerung vor Erfüllung der Verpflichtung steht gleich, wenn die Zwangsversteigerung in den Kaufgegenstand oder das Insolvenzverfahren in das Vermögen des Eigentümers angeordnet wird.

Für den Fall, dass vorstehende Verpflichtungen nicht eingehalten oder die dort genannten Bedingungen eintreten, so hat die heutige Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht (§§ 456 ff BGB) am gesamten Kaufgegenstand. Bei einer Mehrzahl von Käufern genügt es, wenn die Voraussetzungen in der Person eines Käufers gegeben sind. Bei Teilveräußerung kann die Verkäuferin das Wiederkaufsrecht nach ihrer Wahl am betreffenden Grundstücksteil oder ganzen Kaufgegenstand ausüben.

Der Wiederkaufspreis ist der heutige Kaufpreis einschließlich der weiteren vom Käufer bezahlten Erschließungskosten und zwar je ohne Zinsvergütung. § 459 BGB bleibt unberührt. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.

Falls mit dem Bau bereits begonnen wurde, sind nur die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen reinen Baukosten ohne die Baugesuchskosten und Architektenleistungen zusätzlich zu erstatten.

Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind, also auch dann, wenn den Käufer an der Nichterfüllung seiner Verpflichtung kein Verschulden trifft. Er kann sich insbesondere nicht auf die Veränderung der Umstände berufen.

Sämtliche Kosten und Steuern, die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts und der Rückübertragung entstehen, trägt der heutige Käufer. Die Rückübertragung hat lastenfrei zu erfolgen; soweit die Stadt Ausfallbürgschaften übernommen hat, ist die Freistellung der Stadt aus diesen Bürgschaften bzw. soweit Grundpfandrechte eingetragen sind, die Löschung der eingetragenen Grundpfandrechte, vor der Rückzahlung sicherzustellen.

Von der zu erstattenden Kaufpreissumme Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübertragung wird bei Ausübung des Wiederkaufs ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% (null/fünf) der Kaufpreissumme einbehalten. Der Nachweis durch den Käufer ist möglich, dass die tatsächlich entstandenen Verwaltungskosten niedriger sind.

Zur Sicherung dieser bedingten Ansprüche der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums am Kaufgrundstück bewilligt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Verkäuferin und zu Lasten des Kaufgrundstücks. Die Verkäuferin ist berechtigt, jederzeit Eintragungsantrag zu stellen. Die Kosten der Eintragung trägt der Käufer.

Der Käufer verpflichtet sich, der Rückauflassung des Grundstücks unverzüglich nach Ausübung des Wiederkaufsrechts zuzustimmen. Sollte der Verkäuferin in der Zeit nach Ausübung des Wiederkaufsrechts und notarieller Rückauflassung ein nachweisbarer Schaden entstehen, verpflichtet sich der Käufer diesen Schaden zu ersetzen.

### **§ 13 Eigennutzung**

Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Grundstück zu errichtende Wohngebäude ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst zu nutzen und dort mindestens auf 5 Jahre ununterbrochen seine Hauptwohnung zu begründen. Sollte diese Verpflichtung nicht eingehalten werden, ist eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 80 € je qm Grundstücksfläche an die Verkäuferin zu entrichten.

Diese Nachzahlung ist bei Vermietung bzw. sonstiger Überlassung an einen Dritten oder Wegzug und Abgabe der Hauptwohnung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig.

Bei Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum entsteht die Nachzahlungspflicht im Verhältnis des Miteigentumsanteils zum Gesamtwert. Die Nachzahlungspflicht besteht nicht beim Verkauf an Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie.

Berufs-, familien- und gesundheitsbedingte kurzzeitige Unterbrechungen von insgesamt weniger als zwei Jahren lösen diese Kaufpreisnachzahlung nicht aus. In diesem Falle verlängert sich die Frist von 5 Jahren um die Zeiten der Unterbrechung.

### **§ 14 Beschädigung von Erschließungsanlagen**

Der Käufer verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass bei seinen künftigen Baumaßnahmen keine Beschädigungen an den Erschließungsanlagen im Bereich seines Grundstücks verursacht werden. Sofern Beschädigungen an den Erschließungsanlagen auftreten, hat der Käufer dies unverzüglich der Verkäuferin anzuzeigen.

### **§ 15 Genehmigungen, Vorkaufsrecht**

Weitere behördliche Genehmigungen zu diesem Vertrag sind nicht erforderlich, es handelt sich um Baugelände. Nach Angabe der Verkäuferseite besteht für das Kaufgrundstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Stadt Erbach hat bereits vorab erklärt, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. ein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

### **§ 16 Weitergabe der Verpflichtung an Rechtsnachfolger**

Der Käufer verpflichtet sich, die von ihm hinsichtlich des Kaufgrundstückes übernommenen Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, entsprechende Auflegungspflichten für seinen Rechtsnachfolger zu übernehmen. Dies gilt insbesondere, soweit die vorstehend eingegangenen Verpflichtungen nicht dinglich wirken bzw. eine dingliche Sicherung nicht vereinbart oder nicht möglich ist.

### **§ 17 Hinweise**

1. Der Käufer anerkennt vom Notar darüber belehrt zu sein:

- a) dass das Eigentum nicht schon mit diesem Vertrag übergeht, sondern erst mit Eintragung im Grundbuch. Diese Eintragung kann erst erfolgen, wenn alle evtl. erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Vollmachten in grundbuchmäßig erforderlicher Form, sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen Grunderwerbsteuer vorliegen. Dies kann einige Zeit in Anspruch nehmen.
- b) dass die Beschaffung des Kaufpreises und etwaiger Darlehen, die zur Kaufpreiszahlung benötigt werden, einschließlich der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Darlehenssicherung, Sache des Käufers ist. Eintragungen im Grundbuch auf seinen Antrag können erst erfolgen, wenn das Eigentum auf ihn übergegangen ist.

2. Sämtliche Vertragsbeteiligten wurden belehrt:

- a) über die Unwirksamkeit von nichtbeurkundeten Nebenabreden und die sich daraus ergebenden Folgen.



- b) über die gesamtschuldnerische Steuer- und Kostenhaftung, die durch diesen Vertrag zur Entstehung gelangen.
- c) auf die Vorleistung durch eine Vertragspartei und die damit verbundene Gefahr.

3. Den Beteiligten ist weiter bekannt, dass die Prüfung dieses Vertrages in steuerlicher Hinsicht und der steuerlichen Auswirkungen für alle Vertragsteile nicht durch den Notar erfolgt und dieser in Steuerfragen keine Auskünfte erteilt und deshalb dafür keine Haftung übernimmt, was allseits anerkannt wird.

### § 18 Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Lasten des Kaufgegenstandes und zugunsten des Käufers im obigen Erwerbsverhältnis bewilligt. Trotz Belehrung über die Bedeutung und Sicherungswirkung der Vormerkung wird heute kein Antrag gestellt.

### § 19 Auflassung

Über den Eigentumsübergang des oben näher bezeichneten Vertragsgrundstückes auf den Käufer (bei mehreren Käufern im Rechtsverhältnis wie oben angegeben) besteht Einigkeit. Die Verkäuferin bewilligt, der Käufer **beantragt** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

### § 20 Abschriften/Ausfertigung

Abschriften, Ausfertigung sind zu erteilen an:

- Verkäuferin (1)
- Käufer (2)
- Finanzamt Ehingen (1)
- Abt. Grunderwerb -
- Gutachterausschuss (1)
- Finanzierungsgläubiger Erwerber (1)

Vorstehende Niederschrift wurde samt Anlage 2 vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: