

UZ 1745/2025

Veräußerungsan-
zeige erteilt

am

Dr. Thomas Kauffer,
Notar

Entwurf vom 04.07.2025

Urkunde des Notars

Dr. Thomas Kauffer

Illenauer Allee 50 - 52, 77855 Achern

Tel. Nr. 07841 6349750

Mail info@notar-kauffer.de



Verhandelt
in Achern am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar in Achern, Dr. Thomas Kauffer, erschienen heute in den Amtsräumen in 77855 Achern, Illenauer Allee 50 - 52:

Hier folgen die Daten der Person, welche für die Gemeinde Kappelrodeck auftritt:

Hier folgen die Daten des Käufers/der Käufer:

(Name der Person, welche für die Gemeinde auftritt) handelt für die

Gemeinde Kappelrodeck, Anschrift: Hauptstr. 65, 77876 Kappelrodeck.

Sie/Er legt ihre/seine Vollmacht im Original vor, eine Kopie davon wird der Urkunde beigelegt und hiermit beglaubigt.

Die Gemeinde Kappelrodeck wird im Folgenden „Verkäufer“, Beteiligtenreihung anhand von Spezial-Datenfeldern wird / werden „Käufer“ genannt.

Die Vertragsparteien erklären, jeweils im eigenen wirtschaftlichen Interesse zu handeln.

Die Frage nach einer Vorbefassung des Notars im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Die Beteiligten erklären zur Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist folgender Grundbesitz:

Hier folgen die Daten des Grundstücks:

Das Grundbuch weist keine Lasten aus.

§ 2

Kauf

Kaufpreis:

Der Verkäufer verkauft den vorgenannten Grundbesitz an den Käufer, mehrere erwerben zu gleichen Teilen.

Es handelt sich um einen voll erschlossenen Bauplatz. Für die Ersterschließung fallen keine Beiträge mehr an.

Auf dem Grundbesitz befindet sich kein Gewässerrandstreifen.

Der Kaufpreis, für den jeder Käufer als Gesamtschuldner haftet, beträgt

€
0,00
Euro null.

Zahlungsfälligkeit:

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zwei Wochen nach Mitteilung des Notars (es gilt das Datum des Schreibens) über den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen.

Die Zahlung hat auf folgendes Konto zu erfolgen:

Kontoinhaber:
IBAN:

Fälligkeitsvoraussetzungen:

Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit sind:

Eintragung der zugunsten des Käufers bestellten Auflassungsvormerkung im Grundbuch, ohne dass ihr im Rang andere als solche Grundbuchlasten vorgehen, an denen der Käufer selbst mitgewirkt hat.

Die Parteien beauftragen den Notar, sie über den Eintritt der Voraussetzungen zu benachrichtigen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf deren Eingang an.

Sicherung der Kaufpreiszahlung:

Wegen des Kaufpreises einschließlich Zinsen und Kosten unterwirft sich der Käufer, mehrere je einzeln und als Gesamtschuldner, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen gegenüber dem Verkäufer. Dieser ist vom Nachweis der Fälligkeit und des Verzuges befreit und kann jederzeit auf Kosten des Käufers vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde verlangen.

Finanzierung des Kaufpreises:

Dem Käufer ist bekannt, dass zu Lasten des Kaufgegenstandes eine Grundschuld erst im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn er als Eigentümer eingetragen wird und dies nicht geschieht, bevor er den Kaufpreis gezahlt hat. Er hat dies bei seiner Finanzierung berücksichtigt.

§ 3 **Übergabe**

Übergabezeitpunkt:

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Eingang des Kaufpreises. Gleichzeitig gehen Nutzungen und die privaten und öffentlichen Lasten auf dem Kaufgegenstand, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Belegung der Kaufsache:

Der Kaufgegenstand steht leer und ist nicht vermietet oder verpachtet.

Baulasten:

Auf dem Kaufgegenstand ruhen keine Baulasten.

§ 4 **Gewährleistungsausschluss**

Ausgeschlossen wird die Gewährleistung für jegliche Mängel des Kaufgegenstandes (nicht jedoch für solche, die bis zur Übergabe neu entstehen), insbesondere also die Gewährleistung für

- die Richtigkeit des Flächenmaßes,
- die Bodenbeschaffenheit, insbesondere für Altlasten,
- den Zustand, insbesondere für Sachmängel, gleich ob offen oder verdeckt,
- nicht eingetragene, dinglich wirksame Lasten.

Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht eingetragene, dinglich wirksame Lasten und insbesondere wesentliche verborgene Sachmängel und Altlasten nicht bekannt sind. Dem Käufer ist der Kaufgegenstand von vorheriger Besichtigung bekannt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass wegen dieses Gewährleistungsausschlusses bei etwaigen Mängeln dem Käufer seine gesetzlichen Ansprüche wie z.B. Rücktritt, Herabsetzung des Kaufpreises, Schadensersatz oder Nacherfüllung verwehrt sind (arglistig verschwiegene Mängel bleiben hiervon unberührt).

Der Verkäufer garantiert jedoch den Übergang des Kaufgegenstandes frei von Lasten im Grundbuch, welche vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen wurden oder an deren Entstehung der Käufer nicht mitgewirkt hat.

Der vorstehende Gewährleistungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrläs-

sigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen und nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

§ 5

Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers gemäß dem oben genannten Erwerbsverhältnis an dem Kaufgegenstand im Grundbuch.

Es wird beantragt, dem Notar eine Grundbuchabschrift zu senden.

Jeder Käufer bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit Vollzug des Eigentumswechsels, sofern zu diesem Zeitpunkt keine ohne Mitwirkung des Käufers getroffenen Zwischenverfügungen im Grundbuch eingetragen sind oder dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegen.

§ 6

Baugebot

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Grundstück binnen drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kenntnissgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns (die Baugenehmigung ist binnen 15 Monaten ab heute zu beantragen, ein Kenntnissgabeverfahren im selben Zeitraum einzuleiten) ein Wohngebäude nach den Vorschriften des geltenden Bebauungsplanes bezugsfertig zu erstellen. Der Bau hat binnen 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Kenntnissgabeverfahren ab Zulässigkeit des Baubeginns zu beginnen. Der Verkäufer kann einen Nachweis verlangen.

Das Wohngebäude muss bei Bauplätzen mit einer Grundstücksgröße von

- 313 m² bis 365 m² mindestens 60 % der zulässigen Grundfläche ausschöpfen,
- 446 m² bis 483 m² mindestens 50 % der zulässigen Grundfläche ausschöpfen.
- 502 m² bis 572 m² mindestens 47 % der zulässigen Grundfläche ausschöpfen.
- 642 m² bis 807 m² mindestens 45 % der zulässigen Grundfläche ausschöpfen.

Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen, Balkone und Loggien werden hierbei nicht angerechnet.

Auf den Flst. Nr. 5548, 5549, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592, 5593, 5594 und 5595 sind Doppelhaushälften zu errichten.

Wenn für Bauplatz WA 1 des Bebauungsplans gilt, folgen hier andere Regeln:

.....

Falls der Käufer seiner Bauverpflichtung nicht nachkommt, kann der Verkäufer das Kaufgrundstück zum heute vereinbarten Kaufpreis ohne Zwischenzinsen zurückverlangen.

Der heutige Käufer hat sämtliche durch eine Rückübereignung entstehenden Kosten und Steuern zu tragen. Der Verkäufer behält sich vor, im Falle der Rückübertragung den Verwaltungsaufwand auf der Grundlage der Verwaltungsgebührenordnung in Ansatz zu bringen und vom Rückerstattungsbetrag einzubehalten.

Zur Sicherstellung obiger Rückübereignungsansprüche soll eine Auflassungsvormerkung für den Verkäufer im Grundbuch mit Rang vor eventuellen Finanzierungsgrundschulden eingetragen werden. Die Eintragung wird hiermit bewilligt. Die Eintragung soll im Rahmen der Auflassung beantragt werden.

Wenn der Käufer den Bauplatz im Vergabeverfahren nach Bewertungskriterien oder im Losverfahren erhalten hat, gilt zusätzlich folgender § 7:

§ 7

Nutzungsverpflichtung/Weiterveräußerung

Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnhaus für die Dauer von mindestens zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu beziehen und als tatsächliche Hauptwohnung zu bewohnen. Bei mehreren Käufern genügt es, dass einer der Käufer diese Voraussetzung erfüllt.

Ferner verpflichtet sich der Käufer, das Grundstück im vorgenannten Zeitraum nicht ohne Zustimmung des Verkäufers zu veräußern oder sonst einem Dritten zu überlassen. Die Vermietung eines Teiles des Hauses (z.B. Einliegerwohnung) zu Wohnzwecken ist zulässig. Durch Scheidung, Insolvenz oder Wegzug aus beruflichen Gründen veranlasste Verkäufe sind ebenfalls zulässig.

Käufer der Flst. Nr. 5566, 5567, 5571, 5572, 5573, 5574, 5575, 5576, 5577 und 5578 dürfen dieses teilen und ein Teilstück unter der Maßgabe veräußern, das auf beiden entstandenen Teilgrundstücken jeweils Doppelhäufte errichtet werden und der Erwerber des Teilgrundstücks gegenüber der Gemeinde die gleichen Verpflichtungen übernimmt, die der heutige Käufer in der heutigen Urkunde eingeht.

Bei Nichteinhaltung der obigen Verpflichtungen hat der Käufer das Wohngrundstück gegen Zahlung des Bodenpreises, wie ihn der Käufer an den Verkäufer bezahlt hat, zuzüglich eventuell zwischenzeitlich vom Käufer gezahlter öffentlich-rechtlicher Beiträge und dem Wert des Bauwerks (höchstens jedoch den Betrag, der bei einer Weiterveräußerung erzielbar ist) an den Verkäufer zu übereignen.

Zur Sicherstellung obiger Rückübereignungsansprüche soll eine Auflassungsvormerkung für den Verkäufer im Grundbuch mit Rang nach obiger Vormerkung und vor eventuellen Finanzierungsgrundschulden eingetragen werden. Die Eintragung wird hiermit bewilligt. Die Eintragung soll im Rahmen der Auflassung beantragt werden.

Bei einer Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren von heute an, die nicht zu einem Rückerwerb des Kaufgegenstandes durch den Verkäufer führt, hat der heutige Käufer, den Unterschiedsbetrag zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden) zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung als zusätzlichen Kaufpreis nachzuentrichten. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss festgesetzt. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 8

Pflichtenweitergabe

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Kaufvertrages gelten auch für die Rechtsnachfolger des Käufers. Der Käufer hat sie seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

§ 9

Auflassungsvollmacht/Kaufpreisüberwachung

Die Beteiligten bevollmächtigen Notar Dr. Thomas Kauffer, dessen Vertreter, Nachfolger im Amt und Mitarbeiter

Christina Banasch-Dotter, Jennifer Findling, Bettina Hoheisel, Nadine Jäger, Laura Küstner und Marina Wolf sowie jeden weiteren (auch künftigen) Mitarbeiter des Notars, den dieser selbst namentlich bezeichnen kann,

jeweils allein und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, die Einigung über die Übertragung des Eigentums (**Auflassung**) zu erklären, die in §§ 6 und 7 vereinbarten **Vormerkungen im Grundbuch mit Rang vor eventuellen Finanzierungsgrundschulden eintragen** zu lassen, die Löschung von Lasten im Grundbuch zu beantragen und alle zur Ausführung dieses Vertrages notwendigen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurück zu nehmen. Die Bevollmächtigten dürfen den Vertrag sowie eventuell bestellte Finanzierungs- pfandlasten auch inhaltlich ändern, Genehmigungen entgegennehmen, anderen mitteilen und die Mitteilungen empfangen. Die Vollmacht gilt über den Tod der Vollmachtgeber hinaus. Eine Pflicht zum Tätigwerden ist damit nicht verbunden.

Der Notar wird angewiesen, die Auflassung erst dem Grundbuchamt weiterzuleiten, wenn der Verkäufer den Eingang des vollständigen Kaufpreises bestätigt oder der Notar sich anderweitig die Überzeugung vollständiger Kaufpreiszahlung verschafft hat. Der Verkäufer ist zur baldmöglichsten Kaufpreisbestätigung verpflichtet. Das Ausstehen etwaiger Zinsen entbindet ihn nicht von dieser Pflicht.

§ 10

Geldwäsche

Die Parteien werden dem Notar die bargeldlose Zahlung des Geldes durch die Vorlage von Kontoauszügen, Überweisungsbelegen oder Zahlungsbestätigungen von Kreditinstituten gemäß § 16a GwG nachweisen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, erst dann den Antrag auf Eintragung des Erwerbers als Eigentümer beim Grundbuchamt stellen zu dürfen.

§ 11

Kosten

Die Kosten dieses Vertrages, seines Grundbuchvollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten der Löschung nicht übernommener Lasten im Grundbuch und eventuelle Treuhandgebühren. Auf die gesetzliche Haftung aller Parteien hat der Notar hingewiesen.

§ 12

Entwurf

Die Parteien haben bereits vor über zwei Wochen einen Entwurf des Vertrages vom Notar erhalten.

§ 13
Hinweise

Der Notar hat darüber belehrt, dass

alle Vertragsabreden in dieser Urkunde mitenthalten sein müssen, da ansonsten der gesamte Vertrag nichtig sein könnte;

die Kapitalbeschaffung, insbesondere Darlehensaufnahme und die Schaffung der für Darlehen erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich Sache des Käufers ist;

der Eigentumswechsel im Grundbuch nicht vollzogen wird, bevor die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt;

der Grundbesitz für öffentliche Abgaben und Lasten haftet.

§ 14
Schluss

Die Beteiligten sind damit einverstanden, dass der Notar ihre Daten speichert und verwendet.

Beantragt werden:

Veräußerungsanzeige für das Finanzamt;

Abschrift der Urkunde dem Gutachterausschuss der Kommune;

begl. Abschrift der Urkunde für das Grundbuchamt zum Vollzug;

je eine Abschrift der Urkunde den Parteien;

Abschrift der Urkunde der finanzierenden Bank.

Vorbehaltlos erteilte Atteste, Zustimmungen und Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen gelten.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben