

K a u f v e r t r a g

Heute, am

- Datum -

erschieden vor mir,

Dr. Christoph Koch,

Notar in Obernburg a. Main,

in meinen Amtsräumen in Obernburg, Römerstraße 6a:

1. Frau Sabrina S c h l e ß m a n n , geborene Schlüter,
Technische Angestellte,
geboren am 25. Februar 1980,
geschäftsansässig in 63820 Elsenfeld,
Marienstraße 29,
persönlich bekannt.

Frau Sabrina Schließmann nicht handelnd im eigenen Namen, sondern aufgrund der in Ur-
schrift vorliegenden und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht
sowie vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat für den

Markt Elsenfeld

(Geschäftsadresse: 63820 Elsenfeld, Marienstraße 29),

2. Herr Max M u s t e r m a n n ,
...,
geboren am ...,
ausgewiesen durch seinen Personalausweis,

sowie dessen Ehefrau

3. Frau Lisa-Marie M u s t e r m a n n ,
...,
geboren am ...,
ausgewiesen durch ihren Personalausweis,

nach Angabe ...,
beide wohnhaft in ...,
....

Auf Antrag beurkunde ich ihre gleichzeitig vor mir abgegebenen Erklärungen nach Grundbucheinsicht wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Obernburg a. Main für Elsenfeld Blatt ... ist der Markt Elsenfeld als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes vorgetragen:

Gemarkung Elsenfeld

Flst. Nr. ... zu ... qm ...

Anmerkung: Die konkreten Grundstücksdaten werden nach der Vermessung ergänzt.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

Sanierungsvermerk.

Abteilung III:

keine Rechte.

§ 2 Veräußerung

Der Markt Elsenfeld

- im Folgenden „der Verkäufer“ genannt -

verkauft den in § 1 beschriebenen Grundbesitz mit allen Rechten und dem gesetzlichen Zubehör

an

Herrn Max Mustermann und Frau Lisa-Marie Mustermann

- im Folgenden „der Käufer“ genannt -

zum **Eigentum je zur Hälfte**.

Neben dem gesetzlichen Zubehör sind keine beweglichen Gegenstände mitverkauft.

Der Markt Elsenfeld als Sanierungsträger erteilt hiermit die Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB.

§ 3

Vormerkung

Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird nach Hinweis des Notars auf deren Sicherungszweck nicht gewünscht.

§ 4

Kaufpreis; Fälligkeit

I. Kaufpreis

Der Kaufpreis für Grund und Boden beträgt --,-- € / qm Grundstücksgröße, somit bei einer Grundstücksgröße von ... qm ...,00 €

- in Worten: ... Euro -.

Anmerkung: Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke bis zur Beurkundung vermessen sind, die Abmarkungsarbeiten durchgeführt sind und die Grundstücksgröße endgültig und final feststeht. Sollte dies nicht der Fall sein, kann ggfs. eine Vereinbarung zur Kaufpreisanpassung bei Änderung der Grundstücksgröße ergänzt werden.

II. Erschließung

Zu diesem Kaufpreis kommen noch die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die Beiträge nach Artikel 5 des Kommunalabgabengesetzes für die erstmalige Erschließung des Vertragsgrundbesitzes. Diese sollen nach § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB, Art. 5 Abs. 9 KAG abgelöst werden.

Nach den Ablösungsbestimmungen des Marktes Elsenfeld vom ... ergibt sich für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche ein Ablösebetrag von --,-- € / qm Grundstücksgröße, somit bei einer Grundstücksgröße von ... qm ein Ablösebetrag von ...,00 €
- in Worten: ... Euro -.

Dieser Betrag ist zusammen mit dem Kaufpreis für das Grundstück an den Markt Elsenfeld zu entrichten. Die Ablösungswirkung tritt mit Zahlung des Betrages und Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein. Das Recht des Marktes Elsenfeld zur Beitragserhebung aufgrund abgaberechtlicher Vorschriften bleibt unberührt. Sollte die Ablösung nicht zulässig sein, ist der vom Käufer bezahlte Ablösebetrag als Vorausleistung auf die per Bescheid zu erhebenden Erschließungsbeiträge anzurechnen; hierüber sind die Vertragsteile einig. Diese Vorauszahlung ist auch bei einem Eigentumswechsel mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen.

III.

Für Grund und Boden einschließlich der Ablösung der Erschließungsbeiträge und Beiträge nach Art. 5 KAG hat der Erwerber somit insgesamt einen Gesamtkaufpreis von --,-- € / qm Grundstücksgröße, somit insgesamt ...,00 €
- in Worten: ... Euro -

zu bezahlen.

Bis zur Fälligkeit ist dieser Betrag nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

IV. Fälligkeit

Der Gesamtbetrag ist fällig innerhalb von zwei Wochen nach dem Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars, in welcher dieser dem Käufer bestätigt, dass die zu dieser Urkunde erforderliche Genehmigung durch den Gemeinderat in grundbuchtauglicher Form vorliegt.

Der Kaufpreis ist ausschließlich durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bei der ***Bank***, IBAN: ***IBAN***, zu bezahlen.

V. Verzug, Vollstreckungsunterwerfung

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Maßgeblich ist das Datum des Zahlungseingangs.

Der Notar hat auf die gesetzlichen Verzugsfolgen hingewiesen.

Mehrere Käufer sind Gesamtschuldner.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des vorläufigen Gesamtkaufpreises (Kaufpreis einschließlich Ablösungsbetrag für Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung erteilt der Notar gemäß dem Inhalt der Fälligkeitsmitteilung, im Übrigen ohne weitere Nachweise.

VI. Versicherung des Verkäufers

Der Markt Elsenfeld versichert, dass die heutige Veräußerung nicht unter Wert erfolgt.

§ 5 Auflassung

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang im Erwerbsverhältnis einig. Diese

Auflassung

enthält jedoch ausdrücklich nicht die Eintragungsbewilligung. Zu deren Erklärung wird der Notar, sein Vertreter oder Nachfolger unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von § 181 BGB **bevollmächtigt**.

Der Notar soll die Eigentumsumschreibung erst bewilligen, wenn ihm der Verkäufer schriftlich bestätigt oder der Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Gesamtkaufpreis (Kaufpreis einschließlich Ablösebeträge - ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist.

§ 6 Besitzübergabe; Erschließung

I. Besitzübergang

Besitz, Nutzungen und Lasten, Haftung, Verkehrssicherungspflichten und Gefahr gehen mit vollständiger Zahlung des Gesamtkaufpreises (Kaufpreis einschließlich Ablösebeträge) auf den Käufer über.

II. Erschließung

Die Zahlung der Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben richtet sich nach der Regelung in § 4 Ziffer II. der Urkunde.

III. Vermietung, Verpachtung

Der Vertragsbesitz ist nach Angabe nicht vermietet oder verpachtet.

IV. Ausübung von Vorkaufsrechten

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz besteht in diesem Fall nicht.

§ 7

Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum an dem Grundbesitz zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Im Grundbuch nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten werden vom Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt.

Die Beteiligten beantragen den Vollzug aller zur Lastenfreistellung geeigneten Erklärungen, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

§ 8

Sachmängel

Der Käufer erwirbt das Objekt im gegenwärtigen, ihm bekannten Zustand. Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt. Garantien werden nicht abgegeben. Der Käufer kann jedoch zurücktreten, wenn eine Bebauung des Grundstücks im Zeitpunkt des Besitzübergangs zu Wohnzwecken wider Erwarten bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist; ein bestimmtes Maß der Bebaubarkeit wird nicht zugrunde gelegt.

Dieser Ausschluss von Rechten des Käufers wegen offener oder verborgener Mängel gilt nicht:

1. für arglistiges oder vorsätzliches Verhalten;
2. für mindestens grobfahrlässig verursachte Schäden sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich in unmittelbarer Nähe zu dem Vertragsobjekt ein Kindergarten befindet und dass insoweit mit gewissen Immissionen zu rechnen ist.

§ 9

Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, den Verkauf etwaigen Vorkaufsberechtigten anzuzeigen, Rangerklärungen vorzunehmen und sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Vollzugsmitteilungen sind dem Notar zu erteilen.

Die jeweiligen Angestellten des Notars werden einzeln und befreit von § 181 BGB ermächtigt, alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen.

Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

§ 10

Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung auch vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe für deutsche Geldinstitute an dem Vertragsobjekt mitzuwirken.

Hierzu wird vereinbart:

1. Sicherungsabrede

Die Gläubigerin darf die Grundschuld nur als Sicherheit verwerten oder behalten, soweit sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Vereinbarungen gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

2. Zahlungsanweisung

Zahlungen sind ausschließlich gemäß den Vereinbarungen in dem Kaufvertrag zu leisten.

3. Kosten

Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung frei.

4. Fortbestand der Grundschuld

Der Verkäufer überträgt alle Rechte, die ihm wegen der Grundschuld zustehen, ab Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer im Erwerbsverhältnis und bewilligt die Grundbucheintragung.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese

Vollmacht

gilt nur, wenn in der Grundschuldurkunde die oben unter 1. und 2. genannten Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann nur an der Notarstelle Herrmann und Dr. Koch in Obernburg ausgeübt werden.

§ 11

Hinweise des Notars

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- Es besteht ein Barzahlungsverbot beim Erwerb von Immobilien.
- Der Käufer wird erst mit Umschreibung im Grundbuch Eigentümer. Hierzu müssen vorliegen: Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes; die zur Wirksamkeit erforderliche Genehmigung des Gemeinderats; schlüssiger Nachweis der Kaufpreiszahlung durch zulässige Mittel.
- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für Erschließungsbeiträge und öffentliche Abgaben. Alle Vertragsteile haften für Grunderwerbsteuer und Kosten als Gesamtschuldner;
- Der Vertrag ist nur bei vollständiger und richtiger Beurkundung aller Vereinbarungen wirksam.

- Der Notar hat steuerlich nicht beraten, hat jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung von Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

§ 12

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Von dieser Urkunde erhalten Abschriften:

- Vertragsteile
- Grundbuchamt (beglaubigt)
- Kaufpreisfinanzierungsgläubiger (beglaubigt)
- Grunderwerbsteuerstelle
- Gutachterausschuss

§ 13

Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, das Vertragsobjekt innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab heute mit einem ..geschossigen Wohngebäude, das im Übrigen den bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften entsprechend muss, und entsprechend dem nachfolgenden Absatz bezugsfertig zu errichten. Der Käufer verpflichtet sich weiter gegenüber dem Verkäufer, dieses sodann für die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit überwiegend zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

Die Bebauung des Grundstücks erfolgt nach dem Bebauungsplan mit Doppelhaushälften. Die Bebauung soll dabei so erfolgen, dass die Außengestaltung der beiden Doppelhaushälften aufeinander abgestimmt ist und dadurch städtebaulichen Anforderungen genügt wird. Der Markt Elsenfeld behält sich insoweit vor, die Außengestaltung der Doppelhaushälften nach billigem Ermessen für die Errichtung festzulegen. Zu diesem Zweck hat der Käufer den Bauantrag vor Einreichung einem von dem Verkäufer zu benennenden Architekten oder Ingenieur auf eigene Kosten zur Prüfung vorzulegen. Der Verkäufer benennt insoweit das Büro Klingenneier Beratende Ingenieure in Amorbach. Die von diesem geäußerten Gestaltungsanordnungen gelten als Anordnungen des Verkäufers im Sinne des vorstehenden Leistungsbestimmungsrechts, solange der Verkäufer nichts anderes mitteilt.

Dem Käufer ist bewusst, dass aufgrund der bauordnungsrechtlichen Rechtslage und der vorstehenden Regelung derjenige Grundstückseigentümer, der zuerst seine Pläne vorlegt, faktisch einen Teil der Gestaltung festlegt.

Der Erwerber verpflichtet sich weiter gegenüber dem Verkäufer, das Vertragsobjekt während der Errichtung sowie der anschließenden zehn-Jahres-Phase ab Bezugsfertigkeit nicht an Dritte zu veräußern; als Dritter gilt nicht der jeweilige Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner bzw. ein Abkömmling, sofern dieser die Eigennutzungspflicht auf die Restdauer übernimmt.

Der Käufer räumt dem Markt Elsenfeld das Recht ein, den Vertragsbesitz Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises sowie etwa gezahlter Erschließungsbeiträge und Anschlusskosten zurückzuerwerben, wenn

1. er seine vorbezeichnete Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt oder
2. er gegen seine vorbezeichnete Verpflichtung zur Selbstnutzung oder Verpflichtung, nicht zu veräußern, verstößt.

Der Notar hat auf das geltende Gebot angemessener Vertragsgestaltung und darauf hingewiesen, dass eine Verpflichtung zur Selbstnutzung und zur Nichtveräußerung Einschränkungen unterliegt.

Im Falle eines solchen Rückerwerbs durch den Markt Elsenfeld hat der Käufer alle am Vertragsbesitz etwa eingetragenen Belastungen auf seine Kosten zur Löschung zu bringen, ausgenommen Dienstbarkeiten, welche der Sicherung von Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen dienen.

Aufwendungen des Käufers auf den Vertragsbesitz hat der Markt Elsenfeld nur insoweit zu erstatten, als sie dessen Wert zum Zeitpunkt der Ausübung des Rückerwerbsrechtes bleibend erhöhen. Die Höhe der Wertsteigerung ist durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Miltenberg zu ermitteln.

Der Markt Elsenfeld kann die von ihm aus Anlass des Rückerwerbs an den Käufer zu leistenden Zahlungen solange zurückhalten, bis dieser seine Verpflichtung zur Lastenfreistellung des Vertragsbesitzes Zug um Zug erfüllt.

Alle durch einen solchen Rückerwerb entstehenden Kosten und Steuern, einschließlich der Kosten eines etwaigen Gutachtens hat der Käufer zu tragen.

Das R ckerwerbsrecht kann nur binnen sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem der Markt Elsenfeld von einem Verstoß des Käufers gegen eine der vorbezeichneten Verpflichtungen Kenntnis erlangt hat. Ein Rückerwerb ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Käufer bis zur Ausübung des R ckerwerbsrechtes einen vertragsmäßigen Zustand hergestellt hat. Wenn das R ckerwerbsrecht erlischt, hat der Markt Elsenfeld auf Kosten des Käufers eine Löschungsbewilligung wegen der Vormerkung zu erteilen.

Zur Sicherung des vorbezeichneten bedingten R ckerwerbsanspruchs wird die Eintragung einer

Vormerkung

gemäß § 883 BGB zugunsten des Marktes Elsenfeld am Vertragsbesitz

bewilligt und beantragt.

Die Vormerkung erhält Rang nach einer nach § 10 noch einzutragenden Finanzierungsgrundschuld für die Bank in Höhe von ...  , im übrigen erste, hilfsweise n chstoffene Rangstelle.

Der Notar hat auf die Bedeutung der Rangstelle hingewiesen. Der Berechtigte weiß, dass seine Rechte ersatzlos entfallen können, wenn aus einem vorrangigen Recht die Zwangsversteigerung betrieben wird.

§ 14

Grundstücksverkehrsgesetz

Der Verkäufer versichert, innerhalb der letzten drei Jahre einschließlich heute zusammen nicht mehr als einen Hektar land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz veräußert zu haben.

§ 15

K ufererkl rung

Die Käufer bestätigen, dass sie mindestens 14 Tage vor Beurkundung einen vollständigen Entwurf dieses Kaufvertrages vom Notariat in Obernburg erhalten haben.

Vorgelesen vom Notar,

von den Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben: