



Lörrach

Geschehen am Errichtungsdatum

i.W.: Errichtungsdatum in Worten

Vor mir,

Notar Moritz Kleiderman

mit Amtssitz in Lörrach

erschieden heute in meinen Amtsräumen in der Weinbrennerstraße 4, 79539 Lörrach,
jeweils unbedenklich geschäftsfähig:

- 1) Herr Arno Linder, geb. am 13.12.1961
wohnhaft in 76139 Karlsruhe, Am Storrenacker 1 b

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -

handelnd als Geschäftsführer für die

- a) GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH
mit Sitz in Karlsruhe
(Amtsgericht Mannheim HRB 106886)
Postanschrift: Am Storrenacker 1 b, 76139 Karlsruhe

sowie handelnd *aufgrund in Urschrift vorgelegter öffentlich beglaubigter Vollmacht vom ... , von der eine Abschrift – hiermit beglaubigt – dieser Niederschrift beigefügt ist, für die*

b) Gemeinde Schwörstadt
Postanschrift: Hauptstraße 107, 79739 Schwörstadt

2) Anrede Platzhalter Käufer, geb. am Geburtsdatum
wohnhalt in Adresse - Postleitzahl Adresse - Ort, Adresse - Straße Adresse - Hausnummer

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -

Aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg (HRB 106886) bescheinige ich, der Notar, dass dort die Gesellschaft in Firma GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH mit Sitz in Karlsruhe vorgetragen ist und Herr Arno Linder als einzelvertretungsberechtigter, aber nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur Vertretung der vorgeannten Gesellschaft berechtigt ist.

Die Anwesenden erklären, ausschließlich im eigenen Namen und für eigene Rechnung bzw. im Namen und für Rechnung der von ihnen Vertretenen zu handeln.

Verkäufer und Käufer bestätigen, dass ihnen vor mehr als 14 Tagen durch den Notar ein Entwurf dieses Vertrages (ggf. samt Anlagen) zugeleitet wurde und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Vertragsgegenstand auseinanderzusetzen.

Auf Ersuchen der Anwesenden beurkunde ich ihren übereinstimmenden Erklärungen gemäß was folgt:

Kaufvertrag

§ 1 Sachstand

1. Grundbuchstand

Die GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Zur aktuellen Liste wurden keine Einträge ermittelt

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

In Abt. II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

In Abt. III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am # eingesehen. Die Beteiligten verzichten nach Belehrung über die Risiken von Zwischeneintragungen und unerledigten Anträgen gem. § 21 BeurkG auf weitergehende Grundbucheinsicht.

2. Erschließung

Die GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH hat mit der Gemeinde Schwörstadt in öffentlich-rechtlicher Form die Erschließung des Baugebietes vereinbart und ist damit beauftragt, die Erschließung des Grundbesitzes durchzuführen. Die GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH hat sich dabei der Kostentragung der erforderlichen Maßnahmen verpflichtet. Die GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH wird die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen entsprechend des Städtebaulichen Vertrages vom _____ im Einvernehmen mit der Gemeinde Schwörstadt selbst vornehmen. Im Hinblick auf die mit der Gemeinde Schwörstadt getroffenen Vereinbarungen sind sich die Beteiligten darüber einig, dass der Verkäufer dem Käufer keine diesbezüglichen Arbeiten schuldet; der Verkäufer ist dem Käufer gegenüber jedoch verpflichtet, die betreffenden Vereinbarungen mit der Gemeinde Schwörstadt nicht aufzuheben oder zu ändern.

Der Städtebauliche Vertrag wird dieser Urkunde zu Beweis Zwecken auszugsweise und zwar die §§ 6 bis 26 als **informativische Beilage 1** beigelegt. Aus diesem Vertrag ergeben sich die vom Verkäufer zu erbringenden Leistungen für die Erschließung. Klargestellt wird, dass die Verpflichtung zur Vornahme der Erschließungsleistungen nicht Gegenstand dieses Vertrages ist.

§ 2 Verkauf

Die GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH

- nachstehend auch „der Verkäufer“ genannt -

verkauft den in § 1 näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Bestandteilen an

Frau Platzhalter Käufer

- nachstehend auch „der Käufer“ genannt-

zu Bruchteileigentum je zur Hälfte / zu Alleineigentum.

Zubehör ist nicht mitverkauft.

§ 3 Kaufpreis und Fälligkeit

1. Betrag

Der Kaufpreis beträgt

0,00 €

(i.W. minus Euro).

Hiervon entfallen auf

- den Grundbesitz _____ €

- die Erschließungsmaßnahmen _____ €

Im Kaufpreis enthalten sind die oben genannten Kosten, die sich aus der Verpflichtung des Verkäufers zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß dem vorgenannten Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Schwörstadt ergeben.

Nicht enthalten sind die Kosten, die mit dem Anschluss an Strom, Gas, Kabel und Telefon verbunden sind, sowie die Kosten für zukünftige, außerhalb des Erschließungsgebietes

durchgeführte Erschließungsmaßnahmen, für die der Grundstückseigentümer herangezogen werden kann, wenn diese für das Grundstück vorteilhaft sind.

2. Fälligkeit

Der Kaufpreis wird wie folgt beglichen:

- a) Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung sämtlicher Kaufpreiszahlungen ist die Mitteilung des Notars über das Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen:
- (1) *Vorliegen der Genehmigungserklärung des Vertretenen in grundbuchgemäßer Form beim Notar;*
 - (2) *Eintragung des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch;*
 - (3) *Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch mit Rang nur nach den in § 1 genannten Belastungen und nach Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;*
 - (4) *Vorliegen der zur Lastenfreistellung für vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragene und nicht vom Käufer übernommene Grundstücksbelastungen erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form beim Notar, wobei allfällige Treuhandauflagen für deren Verwendung insgesamt aus dem Kaufpreis erfüllt werden können;*
 - (5) *Vorliegen des Negativattests bzw. der Verzichtserklärung der zuständigen Gebietskörperschaft bzgl. gesetzlicher Vorkaufsrechte nach BauGB beim Notar;*

Der Notar wird beauftragt, dem Käufer das Vorliegen der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen mittels einfachem Brief mitzuteilen.

- b) Nach Vorliegen der vorstehenden Allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen ist der Kaufpreis in Raten wie folgt fällig:
- (1) *Ein Kaufpreisteilbetrag, in Höhe von 50 % des Gesamtkaufpreises in Höhe von _____ EUR nach Ablauf von vierzehn Tagen nach der Mitteilung des Notars beim Käufer (maßgeblich ist das Datum der Absendung des Schreibens) über das Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen.*
 - (2) *Der Restkaufpreis in Höhe von _____ EUR innerhalb von 14 Tagen nach Herstellung der Erschließungsanlagen, wie sie im Erschließungsvertrag vereinbart sind, und Vorlage der Bestätigung der Gemeinde, dass die Abnahme erfolgt ist und die Erschließungsanlagen übernommen worden sind.*

Klargestellt wird insgesamt, dass vor dem Ablauf von vierzehn Tagen nach der Mitteilung des Notars beim Käufer (maßgeblich ist das Datum der Absendung des Schreibens) über das Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen überhaupt keine Zahlungen geschuldet sind.

3. Zahlstelle

Die einzelnen Kaufpreistraten sind jeweils auf folgendes Konto des Verkäufers zu bezahlen:

Inhaber	GkB mbH - BG „Am Rhein“
IBAN	DE87 6849 0000 0046 4186 03
BIC	GENODE61BSK

4. Verzug

Zahlt der Käufer den fälligen Kaufpreis nicht rechtzeitig, muss er Verzugszinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zahlen. Der Nachweis eines höheren Schadens bleibt unbenommen.

§ 4 Besitz, Nutzen, Lasten

1. Räumung und Besitzübergabe

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt innerhalb von 14 Tagen nach Herstellung der Erschließungsanlagen, wie sie im Erschließungsvertrag vereinbart sind, von sämtlichen Materialien und Gerätschaften, die im Zuge der Erschließungsarbeiten auf das Grundstück verbracht wurden, zu räumen. Eine weitergehende Räumung, bspw. von Bäumen oder Sträuchern oder eine Herstellung von Außenanlagen schuldet der Verkäufer dagegen ausdrücklich nicht.

Der Verkäufer muss den Besitz übergeben am Tag nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (voraussichtlich 31.05.2025), vollständige Zahlung des Kaufpreises vorausgesetzt.

Der Verkäufer ermächtigt den Käufer mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht auf ausschließlich eigene Kosten und Gefahr, verbunden mit der Verpflichtung zur Haftungsfreistellung des Verkäufers, hinsichtlich des Kaufgegenstandes:

- bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten in Ablichtung aushändigen zu lassen,
- Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen,
- Abriss- und Bauanträge sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen und
- Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Da sich auf dem Kaufobjekt noch eine Baustelle befindet, gestattet der Verkäufer dem Käufer und dessen Beauftragten jedoch ausdrücklich nicht, den Kaufgegenstand vor Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zwecks Maßnahmen für Planung und/oder Bebauung zu begehen und zu befahren.

2. Nutzen, Lasten und Gefahr

Mit dem Besitz gehen Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über – jedenfalls im Innenverhältnis. Auch die Grundsteuer hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt zu tragen, wobei die Beteiligten die Beträge für das laufende Jahr untereinander auszugleichen haben.

3. Verkehrssicherungspflicht

Mit dem Besitz übernimmt der Käufer zugleich die Verkehrssicherungspflicht. Ab Besitzübergabe ist der Käufer insoweit zur Haftungsfreistellung verpflichtet.

§ 5 Erschließung und öffentliche Abgaben

Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs ist noch nicht erfolgt. Die Erschließungsmaßnahmen für die äußere Erschließung (Wasser, Abwasser, Straße) werden jedoch bis zum 31.05.2025 abgeschlossen sein, wozu der Verkäufer gegenüber der Gemeinde

Schwörstadt verpflichtet ist. Alle Erschließungsleitungen werden dabei bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt.

Sollten doch noch Erschließungsbeiträge für die äußere Erschließung (Wasser, Abwasser, Straße) des Grundstücks anfallen, so muss diese der Verkäufer tragen. Über die gesetzliche Haftung des jeweiligen Grundstückseigentümers für die Erschließungskosten wurde belehrt. Auch wurde darauf hingewiesen, dass über etwaige Nachforderungen verbindlich nur die Gemeinde Auskunft geben kann.

In diesem Zusammenhang und im Hinblick darauf, dass der heutige Verkäufer der Gemeinde gegenüber die erstmalige Erschließung des Kaufgegenstandes schuldet, verzichtet die Gemeinde Schwörstadt hiermit darauf, den Käufer für Erschließungsbeiträge und/oder Mängel bei der **erstmaligen** äußeren Erschließung (Wasser, Abwasser, Straße) des Kaufgegenstandes in Anspruch zu nehmen. Der Käufer nimmt diesen Verzicht an.

Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten, Kosten der inneren Erschließung, d.h. insbesondere alle weiteren Leistungen innerhalb des privaten Grundstücks und Nacherhebungen von Erschließungskosten, die anlässlich einer Bebauung des Kaufobjektes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen den Käufer, soweit sie noch nicht bezahlt sind. Vorausleistungen des Verkäufers sind dem Käufer anzurechnen; etwaige Erstattungsansprüche werden an den Käufer abgetreten.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Schwörstadt dazu, die von ihm zu verlegenden Leitungen (innere Erschließung) an die vom Verkäufer bereitgestellten Anschlüsse anzuschließen.

§ 6 Behandlung der Belastungen

In § 1 genannte Belastungen in Abt. II werden samt den zugrundeliegenden Verpflichtungen übernommen.

§ 7 Rechte bei Mängeln

1. Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts Anderes vereinbart ist.

Soweit Baulasten bestehen, werden diese übernommen. Von Abstandsflächenübernahmen oder nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten (z.B. altrechtliche Dienstbarkeiten) ist dem Verkäufer nichts bekannt.

Der Notar hat angeraten, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen. Den Beteiligten ist bekannt, dass der Notar keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis nimmt.

2. Sachmängel

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grunds und Bodens sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

- a) ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
- b) vorsätzlich zu vertretender Mängel oder arglistig verschwiegener Umstände. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen nach dem BBodSchG oder Umweltaftlasten, früheren Auffüllungen des Grund- und Bodens arglistig verschwiegen. Weiter erklärt er, er habe keine Fundamentreste, Abfälle oder Ähnliches, die die Bebauung erschweren, insbesondere verteuern könnten oder sonstige überraschende Umstände, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjektes einen Hinweis erwarten durfte, arglistig verschwiegen.
- c) solcher Mängel, die zwischen Vertragsschluss und unmittelbarer Übergabe entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate verkürzt.
- d) von Ansprüchen aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei grobem Verschulden, § 309 Nr. 7 BGB.

Ein bestimmtes Flächenmaß ist nicht vereinbart.

Im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung wird die Bauplatzeigenschaft des Grundstücks als solche, also ausdrücklich ohne Gewähr für eine bestimmte Art bzw. ein bestimmtes Maß der Bebaubarkeit des Grundstücks, vereinbart.

Über die einschneidenden Folgen des Gewährleistungsausschlusses wurden die Beteiligten belehrt. Dem Käufer ist insbesondere bekannt, dass er bei Mängeln keine Ansprüche gegen den Verkäufer hat und diese grundsätzlich auf eigene Kosten beseitigen muss.

Klargestellt wird, dass dem Käufer auch keine Ansprüche wegen eines Sachmangels der Erschließungsanlagen zustehen, da der Verkäufer die Erbringung der Leistung nur gegenüber der Gemeinde schuldet.

§ 8 Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte

Über etwaige gesetzliche Vorkaufsrechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, wurden die Beteiligten belehrt. Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, gleich welches, ist jeder Vertragsteil zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt - unbeschadet der Verpflichtungen gegenüber dem Vorkaufsberechtigten. Der Verkäufer tritt seine Kaufpreisforderung in Höhe dem Käufer etwa zustehender Rückgewähransprüche erfüllungshalber an diesen ab.

Das Kaufobjekt liegt nach Angaben weder in einem Umlegungs-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder Naturschutzgebiet noch in der Kernzone eines Biosphärengebietes.

Auf dem Kaufobjekt befinden sich nach Angaben weder Privatgewässer noch Gewässerstrandstreifen noch Waldflächen noch ein flächenhaftes Naturdenkmal.

§ 9 Besondere Vereinbarungen

1. Bauverpflichtung

Das Kaufgrundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Am Rhein“. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Schwörstadt dazu, den Vertragsgegenstand innerhalb von

X Jahren ab Besitzübergang entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplans mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen.

Die Beteiligten sind ferner über Folgendes einig:

Innerhalb von fünf Jahren ab der Besitzübergabe muss mindestens der Rohbau errichtet sein.

2. Weiterveräußerungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Schwörstadt ferner dazu, den Vertragsgegenstand nicht ohne Zustimmung des Berechtigten innerhalb von 10 Jahren ab Besitzübergang zu veräußern.

3. Ankaufsrecht

Der Käufer räumt der Gemeinde Schwörstadt an dem Vertragsgegenstand ein Ankaufsrecht für folgende Fälle ein:

- a) falls die Bebauung mit einem Wohnhaus in der genannten Frist aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht oder in der genannten Frist nicht zumindest rohbaufertig erfolgt ist;

oder

- b) falls das Grundstück oder Teile davon in der genannten Frist ohne Zustimmung des Berechtigten weiterveräußert werden, oder das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet wird; Weiterveräußerung in diesem Sinne ist (notariell beurkundet)

- der Abschluss eines Verpflichtungsvertrages oder

- die Abgabe eines entsprechenden Vertragsangebotes.

oder

- c) wenn innerhalb von 5 Jahren ab Besitzübergang an gerechnet die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung an dem Kaufgrundstück angeordnet wird, oder über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

Der Berechtigte hat das Ankaufsrecht jeweils innerhalb von 6 Monaten ab Kenntnis vom Eintritt eines Ankaufsfalles auszuüben.

Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechtes besteht der Ankaufpreis aus dem heute vereinbarten Kaufpreis. Der Ersatz für Verwendungen auf das Grundstück, für die Planungskosten, die Baukosten, aber auch Zinsen, ist vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen.

Etwa bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge sind vom Berechtigten zu übernehmen. Der Berechtigte ist berechtigt, mit etwaigen Ansprüchen entsprechend § 457 Abs. 2 BGB gegen die Käufer aufzurechnen.

Ist auf dem angekauften Grundstück ein nur teilweise errichteter Rohbau vorhanden, so hat der Berechtigte hierfür den Verkehrswert (Gebäudewert) zu entrichten, soweit der Rohbau legal und entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen durchgeführt wurde.

Im Streitfall stellt ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmender Sachverständiger den Verkehrswert als Schiedsgutachter fest. Die Sachverständigenkosten trägt die Partei, deren Wertvorstellungen vom Schätzwert weiter entfernt waren.

Der Ankaufspreis ist fällig innerhalb zwei Wochen nach Sicherstellung der Rückübertragung des Eigentums entsprechend § 458 BGB, d.h. frei von Rechten Dritter, insbesondere von zwischenzeitlich auf Veranlassung der Käufer eingetragenen Belastungen.

Der Berechtigte ist bei einer Weiterveräußerung innerhalb von 3 Jahren – gerechnet ab Ausübung des Ankaufsrechts – verpflichtet, einen etwaigen Mehrerlös abzüglich

- d) der ihm entstandenen Kosten für den Ankauf einschl. Grundbuchvollzug und Grunderwerbsteuer,
- und
- e) einer angemessenen Verzinsung für die Vorhaltung
- sowie

f) eines Verwaltungskostenbeitrages in Höhe von 1 % des Verkaufserlöses an die Käufer abzuführen.

Zur Sicherung des vorstehend näher bestimmten Ankaufsrechts wird die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zu Lasten des Kaufgegenstands im Grundbuch mit Vollzug des Eigentumswechsels bewilligt und beantragt.

4. Sonstiges

Sowohl die Frist für die Bauverpflichtung, als auch die Frist für die Ausübung des Ankaufsrechts können einvernehmlich durch privatschriftliche Vereinbarung verlängert werden.

Die Berechtigte verpflichtet sich, die für sie eingetragene Vormerkung im Grundbuch löschen zu lassen, sobald der Eintritt eines Ankaufsfalls in jeglicher Hinsicht ausgeschlossen ist. Der Nachweis der Erfüllung ist durch den Käufer zu erbringen.

Ist die Bauverpflichtung sechs Monate vor Fristablauf noch nicht erfüllt, sind beide Vertragsparteien berechtigt, in Verhandlungen über das weitere Vorgehen einzutreten. Die Partei, die Verhandlungen wünscht, hat dies der anderen Partei durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Die Verhandlungsphase dauert dann solange, bis eine der Parteien durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei diese für beendet erklärt. Solange demnach Verhandlungen geführt werden, ist der Fristablauf der Bauverpflichtung gehemmt.

Schließlich verpflichten sich die Berechtigte, mit ihrer Vormerkung im Rang zurückzutreten hinter Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens dienen. Die Berechtigte kann den Rangrücktritt davon abhängig machen, dass der Finanzierungsgläubiger ihr gegenüber vorher bestätigt hat, dass bis zur Bewilligung der Löschung der Vormerkung die Valutierung des Grundpfandrechts nur zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens erfolgen wird (Sicherungszweckabrede). Die finanzierende Bank hat dies den Berechtigten entsprechend schriftlich zu bestätigen.

§ 10 Kaufpreisfinanzierung

Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in

Deutschland oder der Schweiz mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur bei Einhaltung der folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen, Vereinbarungen:

1. Sicherungsabrede

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers bzw. als er nach Kaufpreiszahlung Zahlungen zur Herstellung des auf dem Kaufobjekt zu errichtenden Wohnhauses geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

2. Zahlungsanweisung

Zahlungen sind zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars auf die dort benannten Gläubigerkonten, im Übrigen auf das in § 3 dieser Urkunde näher bezeichnete Verkäuferkonto zu leisten. Nach Zahlung des Kaufpreises sind Zahlungen nur insoweit zu leisten, als sie mittelbar oder unmittelbar der Herstellung des auf dem Kaufobjekt zu errichtenden Wohnhauses dienen.

3. Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

4. Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen.

5. Belastungsvollmacht und Vollmacht zum Rangrücktritt

Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer – bei mehreren jedem einzeln – Vollmacht zu seiner uneingeschränkten Vertretung bei der Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsgegenstand sowie zu dessen Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz. Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die vorstehenden Vereinbarungen zumindest sinngemäß in der Grundschuldbestellungsurkunde enthalten sind.

Ggf. bei mehreren Käufern zusätzlich:

Mehrere Käufer bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig entsprechend und darüber hinaus zur Abgabe von Schuldanerkenntnissen, zur Erklärung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen sowie zum Rücktritt mit der Vormerkung.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird jeweils Befreiung erteilt.

Darüber hinaus erteilt hiermit die Gemeinde Schwörstadt dem Käufer – bei mehreren jedem einzeln – Vollmacht, mit der nach Maßgabe des § 9 Nr. 3 bestellten Vormerkung im Rang hinter die Finanzierungsgrundschulden zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland oder der Schweiz in beliebiger Höhe zurückzutreten.

Die Vollmachten sind von der Wirksamkeit dieses Vertrags jeweils unabhängig.

Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozium, deren jeweiligen Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

§ 11 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzugs und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der Lastenfreimachung, insbesondere auch die dadurch veranlassten Treuhänderkosten, trägt der Verkäufer. *Die Kosten der Einholung der Nachgenehmigung/Vollmachtbestätigung trägt der Vertretene selbst.*

Die Kosten der Eintragung der Vormerkung für das Ankaufsrecht sowie für etwaige Vorrangseinräumungen gegenüber Grundpfandrechten nach Maßgabe des § 9 dieser Urkunde trägt die Gemeinde. Diese nimmt Gebührenbefreiung gem. § 7 LJKG in Anspruch.

Die Kostenregelung gilt auch gegenüber der Staatskasse.

§ 12 Vormerkung und Auflassung

1. Vormerkung

Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Käufers bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch.

Anstelle einer Eintragungsbekanntmachung wird das Grundbuchamt gebeten, dem Notar nach Eintragung der Vormerkung einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug per EGVP zu übersenden. Die Kosten sind beim Käufer zu erheben.

2. Auflassung ohne Bewilligung

Die Beteiligten sind sich über den Eigentumswechsel nach Maßgabe dieser Urkunde einig. **Diese Erklärung enthält ausdrücklich nicht die Bewilligung zur Eintragung im Grundbuch.** Ein Anwartschaftsrecht soll nicht entstehen.

Der Notar wird allseits bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung sowie die Löschung der Auflassungsvormerkung im Zuge des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen. Der Notar wird hiermit unwiderruflich angewiesen, die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erst zu veranlassen, wenn ihm die Bezahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne Zinsen) entweder schriftlich durch den Verkäufer oder per Bankbestätigung durch den Käufer nachgewiesen wurde.

§ 13 Vollzugsauftrag und Vollmacht

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, dessen Sozium, deren jeweiligen Vertreter oder Amtsnachfolger

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und
- die zur Wirksamkeit und Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen, mitzuteilen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Alle Beteiligten bevollmächtigen ferner die Angestellten an der Notarstelle – welche die Amtsinhaber ihrerseits zu bezeichnen bevollmächtigt werden – und zwar jede(n) einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, alle zur Durchführung dieses Vertrages und der zugehörigen Finanzierungsschuld des Käufers erforderlichen und dienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, den Vertragsgegenstand neu zu bezeichnen und die Auflassung zu erklären und etwa erforderliche Pfandhaftentlassungs-, Lösungs- und Teilungsanträge zu stellen sowie Vermessungsanerkennungen und Identitätserklärungen bezüglich der Grundstücksvermessung abzugeben und dazu Anträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen. Von dieser Vollmacht darf nur an dieser Notarstelle Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängig.

§ 14

Hinweise des Notars und Abschriften

1. Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

- Zur Rechtswirksamkeit des Vertrages und aus steuerlichen Gründen müssen sämtliche Vereinbarungen der Beteiligten richtig und vollständig beurkundet sein.
- Das Eigentum geht erst über mit Umschreibung im Grundbuch. Über die Bedeutung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts für den Grundbuchvollzug wurde belehrt.
- Zahlt der Käufer vor dem in dieser Urkunde vereinbarten Fälligkeitstermin oder übergibt der Verkäufer den Besitz vor Kaufpreiszahlung (oder lässt er die Grundbuchumschreibung vorher zu) wäre dies eine ungesicherte Vorleistung.

- Auf das Barzahlungsverbot wurde hingewiesen. Käufer und Verkäufer verpflichten sich gegenseitig und dem Notar gegenüber, dem Notar die unbare Kaufpreiszahlung durch Vorlage entsprechender Kontoauszüge nachzuweisen.
 - Unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertragsteile gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern und haftet der Grundbesitz für öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
2. Der Notar wies darauf hin, dass er keine steuerliche Beratung übernommen hat.
3. Zu erteilen sind die für die Vertragsdurchführung erforderlichen Abschriften, insbesondere:
- Grundbuchamt elektr. begl. Abschrift zum Grundbuchvollzug
 - Vorkaufsrechtsstelle Abschrift zur Einholung Negativattest
 - Jedem Beteiligten je 1 Abschrift
 - Finanzierungsgläubiger Abschrift
 - Finanzamt Abschrift mit Antrag auf Erteilung der UB
- Hinweis bei Käufern mit Wohnsitz in der Schweiz:**
Der Grunderwerbsteuerbescheid ist # zu übersenden, der hiermit zum Empfang bevollmächtigt wird.
- Gutachterausschuss Abschrift zur amtlichen Kaufpreissammlung

Vorgelesen, genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: