

# KAUFVERTRAG

## § 1 Vertragsgegenstand

Die Stadt Buchen ist im Grundbuch als Eigentümer von folgendem Grundbesitz eingetragen:

**Grundbuchamtsbezirk Tauberbischofsheim, Grundbuch von Buchen, Blatt [•],**  
BV-Nr. [•], Flst.Nr. [•], Gebäude- und Freifläche, [•] mit [•]qm.

Bei dem vorstehenden Grundbesitz handelt es sich nach den Angaben der Erschienenen um einen derzeit noch unbebauten Bauplatz.

Der vorstehende Grundbesitz wird nachfolgend auch als der **-Vertragsgegenstand-** oder der **-Vertragsgegenständliche Grundbesitz-** bezeichnet.

## § 2 Grundbuchstand

Der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ ist unbelastet.

## § 3 Verkauf, Kaufpreis

### a) Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit den oben beschriebenen VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ an [Käufer] Miteigentum.

Mitverkauft sind die gesetzlichen Bestandteile und die sonstigen Zubehörstücke des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES, diese jeweils jedoch nur, soweit sie dem Verkäufer zu Eigentum gehören.

Sodann verzichten die Beteiligten auf Einzelverzeichnung der mitverkauften Gegenstände (sofern es solche gibt).

### b) Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **EUR [•]**, in Worten: [•], und stellt auf Seiten der Käufer eine Gesamtschuld dar.

## § 4 Fälligkeit, Zahlung

### a) Fälligkeit

Der Kaufpreis ist am [•] zur Zahlung fällig.

### b) Hinweise und Belehrungen

Der amtierende Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass vorbehaltlich etwaiger Leistungsverweigerungsrechte der Käufer, die Käufer ohne Mahnung in Verzug geraten, sollten zum vorstehenden Fälligkeitsdatum den Kaufpreis nicht vollständig und vorbehaltlos an den Verkäufer zahlen.

### c) Zahlung

Zum Fälligkeitsdatum haben die Käufer den Kaufpreis auf das Konto mit der IBAN DE[•] bei der [•], Kontoinhaber: Stadt Buchen zu bezahlen.

Der Kaufpreis gilt erst mit Eingang auf dem vorstehenden Konto des Verkäufers als bezahlt.

#### d) Hinweise und Belehrungen

Der amtierende Notar hat die Beteiligten darüber belehrt, dass einseitige Vorausleistungen eines Beteiligten für diesen gefährlich sein können.

Der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ unterliegt bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch der Verfügungsgewalt des Verkäufers und der Haftung für dessen Verbindlichkeiten. Daher ist für die Käufer die Zahlung des Kaufpreises vor grundbuchmäßiger Sicherung ihres Eigentumserwerbs Vertrauenssache, für deren Nichterfüllung seitens des Notars keinerlei Haftung übernommen werden kann.

### **§ 5 Verzug der Käufer, Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

#### a) Verzug

Im Falle des Verzugs ist der Kaufpreis oder sein Rest p.a. mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB zu verzinsen.

Kommen die Käufer länger als vier Wochen in Verzug, so steht dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht vom schuldrechtlichen Teil des vorliegenden Kaufvertrags zu, das mittels eingeschriebenen Briefs auszuüben ist.

Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

#### b) Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises aus diesem Vertrag unterwirft sich jeder Käufer, mehrere als Gesamtschuldner, hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes jeweiliges Vermögen. Der Verkäufer ist berechtigt sich ab dem Fälligkeitsdatum der Kaufpreisschuld, im Übrigen ohne weitere Nachweise, vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde erteilen zu lassen.

#### c) Hinweise und Belehrungen

Der amtierende Notar hat die Käufer über die Bedeutung der vorstehenden Zwangsvollstreckungsunterwerfung eingehend belehrt.

### **§ 6 Mängelrechte der Käufer**

#### a) Rechtsmängel

Die Rechte der Käufer wegen Rechtsmängeln am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ richten sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Kaufvertrag, soweit im vorliegenden Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Der amtierende Notar belehrte die Beteiligten darüber, dass nicht sämtliche möglicherweise bestehenden Rechtsmängel aus dem Grundbuch ersichtlich sind, wie zum Beispiel bestehende Baulasten oder altrechtliche Servituten, und es deshalb Sache der Beteiligten sei, sich hierüber zu vergewissern.

#### b) Baulasten

Auf die Möglichkeit, das bei der Stadt Buchen geführte Baulastenverzeichnis für den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ einzusehen, wurde seitens des amtierenden Notars bereits im Vorfeld der heutigen Beurkundung hingewiesen.

Der Verkäufer garantierte daraufhin im Wege eines selbständigen Garantieverprechens gemäß § 311 Abs. 1 BGB, dass der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ baulastfrei

sei.

#### c) Sachmängel

Die Rechte der Käufer wegen Sachmängeln am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ sind -soweit rechtlich möglich und zulässig, jedoch vorbehaltlich nachstehender Einschränkung- ausgeschlossen, wobei der vorliegende Haftungsausschluss auch die Tauglichkeit des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES zur Verfolgung irgendeines Zwecks umfasst.

Lage, Zustand und Umfang des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES sind den Beteiligten bekannt; der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ wird im heutigen Zustand verkauft.

In Einschränkung des vorstehenden Haftungsausschlusses und zur Vermeidung von Missverständnissen vereinbaren die Beteiligten, dass der vorstehende Haftungsausschluss etwaige Ansprüche der Käufer auf Schadensersatz wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit nicht erfasst, sofern der Verkäufer die zugrundeliegende Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auch etwaige Ansprüche der Käufer auf Ersatz sonstiger Schäden nicht erfasst werden, sofern sie auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

#### d) Garantien

Vorbehaltlich der nachstehenden Garantie übernimmt der Verkäufer im Hinblick auf den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ keine Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantie, auch nicht bezüglich Bodenverunreinigungen aller Art.

Der Verkäufer garantiert jedoch den Käufern, dass der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ nach den für den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ anwendbaren örtlichen Bauvorschriften aus bauplanungsrechtlicher Sicht mit einem Wohnhaus bebaut werden kann.

#### e) Keine bekannten verborgenen Mängel

Verborgene Mängel des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES sind weder dem Verkäufer, noch seinem hier handelnden Stellvertreter bekannt.

#### f) Hinweis des Notars

Der amtierende Notar hat die Beteiligten bereits im Vorfeld der heutigen Beurkundung über die Möglichkeit belehrt, das Altlastenkataster des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES einzusehen.

### **§ 7 Übergabedatum, Übergabefolgen**

#### a) Übergabedatum

Die Übergabe des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES erfolgt am Tag der vollständigen und vorbehaltlosen Kaufpreiszahlung; der Eintritt dieses Ereignisses wird nachfolgend auch als das **-Übergabedatum-** bezeichnet.

Jede Vertragsseite ist berechtigt, den Eintritt des ÜBERGABEDATUMS von der anderen Vertragsseite verlangen zu können, sobald sie die von ihr geschuldete Leistung der anderen Vertragsseite vertragsgemäß angeboten hat, nicht jedoch vor dem Datum der Fälligkeit der Kaufpreisschuld nach Maßgabe der vorliegenden Urkunde.

## b) Übergabefolgen

Ab dem ÜBERGABEDATUM:

- geht der Besitz am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ auf die Käufer über;
- haben die Käufer sämtliche Steuern, insbesondere die Grundsteuer, und alle anderen auf den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ entfallenden öffentlichen Abgaben und Lasten zu tragen;
- gebühren den Käufern die Nutzungen des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES; und
- gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs sowie der zufälligen Verschlechterung des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES, wie auch die mit dem VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ verbundenen Verkehrssicherungspflichten auf die Käufer über.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ den Käufern wie folgt zu übergeben:

- frei von nicht übernommenen und im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen;
- vorbehaltlich der spezielleren Regelungen in § 8 (*Erschließungskosten und Anliegerbeiträge*) dieses Vertrags, frei von Steuern, Beiträgen, Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben und Lasten, die bis zum ÜBERGABEDATUM angefallen sind; und
- unvermietet/unverpachtet.

## **§ 8 Erschließungskosten und Anliegerbeiträge**

### a) Lastenverteilung

Der Verkäufer erklärt, dass der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ von ihm erstmals als Baugrundstück erschlossen wurde und im Übrigen, jedoch mit Ausnahme der (Straßen-)Erschließungsbeiträge, auch schon endabgerechnet ist.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Beteiligten:

- dass mit Zahlung des Kaufpreises die Beiträge für die erstmalige Straßenerschließung/Straßenherstellung als Ablösungsbeträge und die Beiträge für den erstmaligen Anschluss des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES im Hinblick auf dessen Abwasser- (Kanalisation und Klärwerk) und Wasserversorgung (mit-)abgegolten sind, und
- dass (Haus-)Anschlusskosten und -gebühren im Übrigen derjenige trägt, der anschließt.

Ergänzend hierzu schließen die Beteiligten im Hinblick auf die Ablösung der Straßenerschließungsbeiträge die in der Anlage befindliche Vereinbarung, auf welche hiermit verwiesen wird.

Die Anlage wurde sodann vom amtierenden Notar verlesen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen halten die Beteiligten zuletzt fest bzw. vereinbaren hiermit speziell, dass etwaige Kosten im Hinblick auf den Anschluss des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES an das Telefon-/Glasfaser-, Strom- und/oder Gasnetz (jeweils sofern möglich bzw. sofern entsprechende Einrichtungen vorhanden sind) mit Zahlung des Kaufpreises nach Maßgabe der vorliegenden Urkunde nicht mitabgegolten

sind und von den Käufern bei entsprechendem Anschluss noch zu zahlen wären.

#### **b) Hinweise und Belehrungen**

Der amtierende Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Begriff der „*Erschließung*“ oder „*ein Grundstück sei erschlossen*“ ein rechtlicher Begriff sei und nicht zwingend darüber etwas aussagt, wie und welche Erschließungsanlagen direkt im oder am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ anliegen; gesagt ist lediglich, dass man sich anschließen kann.

Im Hinblick darauf, wo genau die Erschließungsanlagen des/für den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ liegen (z.B. auf der vom VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ gegenüberliegenden Straßenseite, was beim Anschluss Baumehrkosten verursachen würde), enthält der vorliegende Vertrag keine Regelung.

Der amtierende Notar hat bereits im Vorfeld der heutigen Beurkundung die Käufer insoweit darauf hingewiesen, sich über diese tatsächlichen Gegebenheiten des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES eigenverantwortlich zu informieren.

#### **§ 9 Auflassung ohne Bewilligung und Antrag**

Die Beteiligten sind sich über den vertragsgemäßen Rechtsübergang einig; der als VERTRAGSGEGENSTAND bezeichnete Grundbesitz soll auf die Käufer zu je 1/2 Miteigentum übergehen (*Auflassung*).

Die vorstehend erklärte Auflassung enthält ausdrücklich nicht die Bewilligung des Verkäufers zur Umschreibung des Eigentums am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ im Grundbuch.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den amtierenden Notar unverzüglich schriftlich von der erfolgten vollständigen Kaufpreiszahlung (unter Angabe der UR-Nummer und der Beteiligten) zu benachrichtigen.

Erst danach oder, wenn die Kaufpreiszahlung (ohne eventuelle Verzugszinsen oder sonstige Nebenforderungen aller Art) in sonstiger Weise zur Überzeugung des amtierenden Notars feststeht, wird der Notar die Erklärungen zur Eigentumsumschreibung auf die Käufer dem Grundbuchamt vorlegen.

#### **§ 10 Vollmacht mit Anweisung an den Notar**

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den amtierenden Notar und seinen Vertreter bzw. Nachfolger im Amt, die Bewilligung und den Eintragungsantrag auf Eigentumsumschreibung in ihrem Namen zu erklären.

Die Beteiligten erteilen die Anweisung, diese Erklärungen erst dann gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, wenn (i) der Verkäufer die vollständige Zahlung des Kaufpreises schriftlich mitgeteilt hat oder sich der Notar auf andere Art und Weise von der vollständigen Kaufpreiszahlung (ohne eventuelle Verzugszinsen oder sonstige Nebenforderungen aller Art) überzeugt hat und (ii) diese Erklärungen nur zusammen mit den Anträgen auf Eintragung der RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG MIT RANGVORBEHALT (wie nachstehend definiert) im Grundbuch des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES abzugeben.

### **§ 11 Keine Auflassungsvormerkung**

Der amtierende Notar belehrte die Beteiligten über die Bedeutung einer sog. ungesicherten Vorausleistung und die Gefahren (*etwa der Übernahme des Insolvenzrisikos*), die auf Seiten der Käufer mit einer Kaufpreiszahlung ohne vorherige (dingliche) Sicherung ihres Eigentumserwerbs und/oder ihrer sonstigen wirtschaftlichen Interessen einhergehen.

Der Notar zeigte sodann den Beteiligten (dingliche) Sicherungsmöglichkeiten auf, mit welchen die Gefahren einer sog. ungesicherten Vorausleistung auf Seiten der Käufer vermieden werden könnten.

Die Käufer erklärten sodann, von solchen Möglichkeiten (dinglicher) Sicherung, insbesondere durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch und deren Erhebung zur Fälligkeitvoraussetzung, keinen Gebrauch machen zu wollen.

### **§ 12 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Rückauflassungsvormerkung**

#### **a) Bauverpflichtung**

Jeder Käufer verpflichtet sich hiermit, den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ innerhalb einer Frist von zwei (2) Jahren -gerechnet ab dem heutigen [•]- entsprechend den für den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ anwendbaren örtlichen Bauvorschriften, insbesondere eines etwa anwendbaren Bebauungsplans, mit dem Rohbau eines Wohnhauses (einschließlich Dacheindeckung) mit einer Mindestwohnfläche von 80qm zu bebauen.

Mit dem Bau von Garagen oder Nebengebäuden allein wird diese Bauverpflichtung nicht erfüllt.

#### **b) Wiederkaufsrecht mit Nebenbedingungen**

Der Verkäufer behält sich hiermit für die Dauer von zehn (10) Jahren -gerechnet ab dem heutigen [•]- das Wiederkaufsrecht am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ vor.

Der Verkäufer ist zur Ausübung dieses Wiederkaufrechts jederzeit berechtigt, wenn:

-die Käufer der vorstehend unter lit. (a) beschriebenen Bauverpflichtung aus Gründen, die sie zu vertreten haben, nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen;

-ein oder die Käufer den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verkäufers unbebaut ganz oder teilweise weiterveräußert/weiterveräußern (als Weiterveräußerung gilt dabei bereits der Abschluss eines entsprechenden schuldrechtlichen Vertrags), vor Erfüllung der vorstehenden unter lit. (a) vereinbarten Bauverpflichtung die Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise abtritt/abtreten oder vor Erfüllung der vorstehenden unter lit. (a) vereinbarten Bauverpflichtung einem Dritten eine Stellung einräumt/einräumen, die es diesem ermöglicht, wie ein Eigentümer über den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ oder Teilen davon zu verfügen; oder

-innerhalb vorgenannter Zehn-Jahres-Frist -so lange die unter vorstehendem lit. (a) vereinbarte Bauverpflichtung nicht erfüllt wurde und mit ihrer Erfüllung auch nicht mehr zu rechnen ist- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ oder Teilen davon angeordnet, über das Vermögen eines Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Die Käufer sind verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus der vorstehenden Bau- und Wiederkaufsverpflichtung an einen eventuellen Rechtsnachfolger im Eigentum des

VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES weiterzugeben.

Wird in einem Fall der (auch nur teilweisen) Weiterveräußerung des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES an Dritte das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt, so schließt dies dessen Ausübung in einem späteren, weiteren Weiterveräußerungsfall nicht aus.

Das Wiederkaufsrecht erlischt, wenn die vorstehende unter lit. (a) vereinbarte Bauverpflichtung vollständig erfüllt wurde.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedarf zu seiner Wirksamkeit einer schriftlichen Erklärung gegenüber den Käufern, wobei jeder Käufer auch für den anderen zustellungsbevollmächtigt sein soll, was hiermit vereinbart wird.

Im Falle des berechtigten Wiederkaufs hat der Verkäufer den Kaufpreis -wie er im heutigen Vertrag vereinbart worden ist- sowie alle bis zum Wiederkaufsfall von den Käufern noch zusätzlich bezahlten bzw. zu bezahlenden Erschließungskosten, Anlieger- und Anschlussbeiträge (Strom-, Telefon/Glasfaser etc.) und ähnliche Kosten zurückzuzahlen. Eine Verzinsung des zurückzuzahlenden Betrags findet nicht statt.

Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei (3) Monaten nach Wiedereintragung des Verkäufers im Grundbuch als (Wieder-)Eigentümer des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES.

Im Falle des berechtigten Wiederkaufs haben die Käufer den VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ lastenfrei an den Verkäufer zu übereignen und tragen sie alle mit der Ausübung und dem Vollzug des Wiederkaufs verbundene Steuern, Beiträge, Gebühren und Kosten.

Im Falle des berechtigten Wiederkaufs sind die Käufer ferner verpflichtet, dem Verkäufer alle aus Kauf und Wiederkauf entstandenen bzw. entstehenden nachgewiesenen Aufwendungen zu ersetzen.

(Zukünftige) von einem oder mehreren Käufern auf dem VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ errichtete Bauwerke und Anlagen sind im Falle einer berechtigten Ausübung des Wiederkaufsrechts von und auf Kosten der Käufer entschädigungslos zu beseitigen.

#### c) Rückauflassungsvormerkung mit Rangvorbehalt, Vollmacht mit Anweisung an den Notar

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Verkäufers auf Wiederkauf des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES **bewilligen** die Käufer hiermit unwiderruflich zu Gunsten des Verkäufers die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zu Lasten des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES,

im Rahmen der vorliegenden Urkunde die **-Rückauflassungsvormerkung-** genannt.

Den Käufern als zukünftigen Eigentümern des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES bleibt jedoch das Recht vorbehalten, im Rang vor der RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG Grundpfandrechte im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR [•] nebst Zinsen bis zu 20% jährlich ab dem Tag der heutigen Beurkundung und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu EUR [•] (Gesamtsumme aller einmaligen Nebenleistungen) auf dem VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ eintragen zu lassen. Der vorstehende Rangvorbehalt kann mehrmals ausgenutzt werden.

Die Eintragung des vorstehenden Rangvorbehalts im Grundbuch des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES wird hiermit von den Beteiligten allseits **bewilligt**.

Die Beteiligten bevollmächtigen hiermit unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den amtierenden Notar und seinen Vertreter bzw. Nachfolger im Amt, den Antrag auf Eintragung der RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG zusammen mit dem Antrag auf Eintragung des dazugehörigen Rangvorbehalts, in der vorliegenden Urkunde die **-Rückauflassungsvormerkung mit Rangvorbehalt-** genannt, in ihrem Namen gegenüber dem Grundbuchamt zu stellen.

d) Verpflichtung zur Löschung der Rückauflassungsvormerkung

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Löschung der RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ zu bewilligen, sobald ein oder die Käufer oder ein Rechtsnachfolger der Käufer die unter vorstehendem lit. (a) vereinbarte Bauverpflichtung erfüllt hat/haben.

Die Käufer oder ihr Rechtsnachfolger haben den Verkäufer von möglichen Kosten für die Erteilung der Bewilligung zur Löschung der RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG im Grundbuch freizustellen.

**§ 13 Kosten, Wert, Antrag auf Gebührenbefreiung**

a) Kosten

Vorbehaltlich speziellerer Regelungen in der vorliegenden Urkunde tragen die Kosten derselben und die ihres Vollzugs, die Grunderwerbsteuer sowie etwaige Kosten für Genehmigungen und Negativatteste die Käufer zu gleichen Teilen.

Die Kosten des Grundbuchamts für die Eintragung der RÜCKAUFLASSUNGSVORMERKUNG trägt jedoch der Verkäufer.

b) Wert

Der Geschäftswert der vorliegenden Urkunde beträgt EUR [•].

c) Antrag auf Gebührenbefreiung

Der Verkäufer **beantragt** hiermit, soweit rechtlich möglich und zulässig, ihm gem. **§ 7 LJKG BW Gebührenfreiheit zukommen zu lassen.**

**§ 14 Vollzugauftrag und -vollmacht**

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich und über den Tod hinaus den amtierenden Notar, seinen Vertreter im Amt sowie die Mitarbeiter des Notars, nämlich: [•] je einzeln, sie einzelvertretungsberechtigt uneingeschränkt bei allen Erklärungen sowohl formeller als auch materieller Art zu vertreten, die im Interesse der Rechtswirksamkeit dieser Urkunde und/oder ihres Vollzugs im Grundbuch abzugeben oder entgegenzunehmen sind. Befreiung von § 181 BGB wird erteilt. Die Vollmacht berechtigt auch zur Disposition über sämtliche Anträge, zur Erklärung von jeglichen Bewilligungen und Anträgen hinsichtlich der Auflassung, (Rück-)auflassungsvormerkung, Rangrücktritten und Grundpfandrechten sowie zur Anerkennung von Veränderungsnachweisen, Abgabe von Identitätserklärungen und Anträgen zur Teilung und/oder Vereinigung von Grundstücken.

Zwischenbescheide sowie mit Auflagen oder Bedingungen verbundene Genehmigungen sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar nur durch Übersendung einer Abschrift zur Kenntnis zu bringen.

Von vorstehender Vollmacht kann nur vom oder vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter im Amt oder seinem Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

## **§ 15 Schluss**

### **a) Allgemeines**

Sämtliche ggü. dem Grundbuchamt gestellten Anträge sind einzeln vollziehbar.

### **b) Entwurf**

Die Beteiligten erklären, wenigstens zwei Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin einen Entwurf der vorliegenden Urkunde bzw. des beabsichtigten Urkundstextes vom amtierenden Notar erhalten zu haben; auf die verbraucherschützende Vorschrift des § 17 Abs. 2(a) Nr. 2 BeurkG wurde hingewiesen.

### **c) Vollwertigkeitserklärung**

Der Verkäufer erklärt, dass der VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHE GRUNDBESITZ zu seinem vollen Wert veräußert wird (§ 92 GemO BW), sodass eine Genehmigung der vorliegenden Urkunde durch die Rechtsaufsichtsbehörde nicht notwendig ist.

### **d) Wasserrechtliche Bescheinigung**

Der Verkäufer erklärt, dass es sich bei dem VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ nicht um einen Gewässerrandstreifen im Sinne des WHGs und/oder LWasserG BW handelt.

### **e) Keine Grundbucheinsicht**

Der amtierende Notar wies die Beteiligten darauf hin, dass er die Grundakten des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES nicht eingesehen hat, sondern seine Angaben zum Vertragsgegen- und Grundbuchstand aus einem unbeglaubigten, elektronisch erhobenen Grundbuchauszug vom heutigen Tag gewonnen hat.

Nach Belehrung über die Gefahren, die mit einer sofortigen Beurkundung ohne Einsicht in die Grundakten einhergehen, erklärten die Erschienenen, sie bestehen auf eine sofortige Beurkundung ihrer in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen.

Nach Belehrung über die damit verbundenen Gefahren entbinden die Beteiligten den amtierenden Notar von der Verpflichtung zur weiteren Einsicht in die Grundakten und/oder das Grundbuch des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES.

### **f) Salvatorische Klausel**

Sollten nur einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder nicht durchgeführt werden können, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde nicht.

Darüber hinaus soll auf die vorliegende Urkunde die Vorschrift des § 139 BGB keine Anwendung finden.

## **§ 16 Belehrungen**

Der amtierende Notar hat die Urkundsbestimmungen erläutert und insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum am VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZ geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf die Käufer über.

2. Die Umschreibung kann nicht erfolgen, solange notwendige behördliche Genehmigungen oder Negativatteste und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird, nicht vorliegen.
3. Der jeweilige Eigentümer des VERTRAGSGEGENSTÄNDLICHEN GRUNDBESITZES haftet kraft Gesetzes für rückständige Steuern und sonstige öffentliche Abgaben und Lasten (z.B.: Grundsteuer, Erschließungskosten oder für den Ausgleichsbetrag nach dem Bundesbodenschutzgesetz).
4. Alle Vertragsteile haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer und die Kosten der vorliegenden Urkunde sowie die ihres Vollzugs.
5. Auf gesetzliche Vorkaufsrechte wurde hingewiesen.
6. Alle Vereinbarungen müssen vollständig und richtig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
7. Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, er hat jedoch (i) auf eine mögliche Steuerpflicht bei einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren und (ii) bei Betriebsvermögen hingewiesen.

### **§ 17 Verteiler**

- Einfache Abschrift an das Finanzamt Mosbach -Grunderwerbsteuerstelle- mit VA;
- Beglaubigte Abschrift in elektr. Form an das Grundbuchamt Tauberbischofsheim zum Vollzug gegen Anzeige;
- Beglaubigte Abschrift an den Verkäufer;
- Einfache Abschrift an den Verkäufer, z.Hd. dem Rechnungsamt;
- Je eine Abschrift an jeden Käufer;
- Einfache Abschrift an den zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Buchen zur amtlichen Kaufpreissammlung; und
- Einfache Abschrift an die den Kaufpreis teilweise finanzierende [•], z.Hd. [•] (Geschäftsstelle [•]).

Vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen (für die Beteiligten) genehmigt und jeweils eigenhändig wie folgt unterschrieben: