

Urkundenverzeichnis Nr. ▫ (UZ R 5548 / 2022)

**Notare Reiner Hammel ▫ Anja Schmidt ▫ Dr. Christian Rupp**

Münchner Straße 17 ▫ 89073 Ulm ▫ Tel. 0731/14048-0

**Musterkaufvertrag Gemeinde Merklingen / # (Neubaugebiet Beurer Tal)**

Beurkundet am

--

Vor mir,

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

sind heute in 89073 Ulm, Münchner Straße 17, anwesend:

1. Herr Sven Kneipp,  
Bürgermeister,  
dienstansässig Hauptstraße 31 in 89188 Merklingen

dem Notar von Person her bekannt

handelnd als gesetzlicher Vertreter der

Gemeinde Merklingen  
Postanschrift: Hauptstraße 31, 89188 Merklingen

2. Herr K.-A. Käufer,  
geboren am ,  
wohnhaft in ,

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

# Kaufvertrag

## § 1 Vorbemerkung

### **Pflichten nach dem Geldwäschegesetz**

Im Hinblick auf geldwäscherelevante Vorgänge und geforderte Mitteilungspflichten erklären alle Vertragsbeteiligte (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 (Transparenzregister / Handelsregister) die wirtschaftlich Berechtigten (Eigentümerstruktur) zutreffend wiedergegeben werden und hiervon keine Abweichungen bestehen (Treuhandverhältnis; abweichendes Stimmrecht, Stimmbindungsvereinbarungen o.ä.).

### **Datenverarbeitung:**

Die Beteiligten bestätigten den Erhalt der Hinweise zur Datenverarbeitung der Notare Hammel, Schmidt, Dr. Rupp in Textform. Sie erteilen gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a DS-GVO dem Notar ihre Einwilligung zur Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 4 Nr. 2 DS-GVO. Sie sind und waren mit dem Versenden der Entwürfe, Urkunden und Mitteilungen durch unverschlüsselte E-Mail einverstanden. Auf den jederzeit möglichen Widerruf dieser Einwilligung wurde hingewiesen.

## § 2 Objektbeschreibung

Die Gemeinde Merklingen

ist eingetragen als Eigentümerin des Grundstücks, eingetragen im

#

– nachstehend „ der Vertragsgegenstand“ genannt -

#Der Vertragsgegenstand ist nach dem Grundbuch nicht belastet.

### **§ 3 Verkauf**

Die Gemeinde Merklingen

- nachstehend auch „der Veräußerer“ genannt -

verkauft an

Herr K.-A. Käufer

- zum Alleineigentum -

- nachstehend auch „der Erwerber“ genannt -

das in § 1 dieser Urkunde näher bezeichnete Grundeigentum.

### **§ 4 Eigentumsvormerkung, Auflassung**

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch zum angegebenen Erwerbsverhältnis. Der Erwerber beantragt die Eintragung dieser Vormerkung heute nicht.

Der Erwerber bewilligt schon heute, seine Auflassungsvormerkung an dem Vertragsgegenstand anlässlich der Eintragung der Eigentumsumschreibung zu löschen, sofern keine Zwischenrechte ohne seine Mitwirkung eingetragen worden sind.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers dem Notar unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

In Erfüllung dieses Vertrags sind wir darüber **einig**, dass das Eigentum an dem vorstehend bezeichneten Vertragsgegenstand auf den dort genannten Erwerber #(bei mehreren Erwerbern zum angegebenen Erwerbsverhältnis) übergehen soll (Auflassung). Diese Einigung enthält noch keine Bewilligung zur Eigentumsumschreibung, sodass diese im Grundbuch noch nicht vollzogen werden kann. Der Notar wird allseits unwiderruflich bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und bei dem Grundbuchamt zu beantragen. Bis zur Abgabe der Bewilligung zur Eigentumsumschreibung können Ansprüche aus dieser Urkunde nur mit Zustimmung des Veräußerers abgetreten oder verpfändet werden.

Im Verhältnis der Vertragschließenden zueinander und ohne dass es des Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt bedarf, wird der Notar angewiesen, die Bewilligung zur Eigentumsumschreibung erst abzugeben, wenn die Kaufpreiszahlung vom Veräußerer bestätigt oder in sonstiger geeigneter Weise nachgewiesen ist und alle zur Eigentumsänderung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen, insbesondere die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des

Finanzamtes. Letztere wird dem Notar direkt vom Finanzamt nach erfolgter Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt.

Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn die Auflassung erklärt ist und alle erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen.

## **§ 5 Kaufpreis**

- 4.1. Der Kaufpreis beträgt ###,-- € pro Quadratmeter für den gesamten Vertragsgegenstand mit # m<sup>2</sup> also # €
- 4.2. Zusätzlich zum vorstehenden Kaufpreis hat der Erwerber an die Gemeinde zu zahlen:
- a) als pauschalen Kostenersatz für einen Grundstücksanschluss von Kanal und Wasser bis zum Kontrollschacht im Vertragsgegenstand €
  - b) als Kostenpauschale für Planung und Vermessung €
- 4.3. Insgesamt beträgt der Kaufpreis # €  
(in Worten: # Euro)
- 4.4. Im Kaufpreis enthalten ist die vollständige erstmalige Erschließung, einschließlich der derzeitigungsgemäßen Abwasserbeiträge und des Wasserversorgungsbeitrages zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
- 4.5. Nicht im heutigen Kaufpreis enthalten sind:**
- die Kosten der Herstellung von Anlagen zur Versorgung des Vertragsgegenstandes mit Elektrizität oder Gas; diese sind mit dem Versorgungsträger (AEW Stromversorgung Geislingen/Steige und EVS-Gasversorgung Laichingen direkt zu vereinbaren und separat zu bezahlen),
  - die Kosten der Herstellung von Anlagen der Deutschen Post oder Telekom AG bezüglich von Fernmeldeanlagen oder Kabelanschlüssen für Fernsehen etc.,
  - alle weiteren Kosten zur Herstellung der künftigen Gebäudeanschlüsse ab dem Kontrollschacht (sogen. "Hausanschlüsse") für die Kanalisation und Wasserversorgung sowie die gesamte künftige Unterhaltung der Grundstücks- und Hausanschlüsse),
  - das Setzen von weiteren Grenzpunkten außer den zwei von der Gemeinde vorgesehenen Grenzpunkten (Straßenseite). Die Beauftragung von weiteren Grenzpunkten hat vom Käufer auf dessen Kosten zu erfolgen.

- alle künftigen Vermessungskosten im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung oder späteren größenmäßigen Veränderung des Vertragsgegenstandes, dessen baulichen Veränderung oder katastermäßigen Veränderung (z.B. die erforderlichen Gebäudeaufnahmen und damit verbundenen Vermessungskataster- und Fortschreibungsgebühren),
- sämtliche Kosten der bebauungsplanmäßig vorgeschriebenen, erstmaligen Herstellung und laufenden Unterhaltung aller nach den Pflanzgeboten auf dem Grundstück vorgesehenen Anpflanzungen und alle möglichen lärmschutzmindernde Vorrichtungen auf dem Grundstück oder am künftigen Gebäude.

### **§ 6 Fälligkeit des Kaufpreises und der Hausanschlusskosten**

Der Kaufpreis und die Hausanschlusskosten sind ohne weitere Mitteilung fällig innerhalb von 4 Wochen ab heute.

Die Zahlungen sind zu leisten auf eines der nachgenannten Konten der Gemeinde Merklingen

Kto.Nr. 80288006 bei der Volksbank Laichinger Alb eG, BLZ 63091300  
IBAN DE56630913000080288006, BIC GENODES1LAI

oder

Kto.Nr. 8600402 bei der Sparkasse Ulm, BLZ 63050000.  
IBAN DE0463050000008600402, BIC SOLADES1ULM

Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug und es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Veräußerer ist im Falle des Zahlungsverzugs, nachdem er eine Nachfrist von 4 Wochen gesetzt hat, berechtigt von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Die Erklärung des Rücktritts hat innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen der Voraussetzungen zu erfolgen. Die Verzugszinsen stehen dem Veräußerer auch im Falle des Rücktritts von dem Vertrag zu.

Rechte und Ansprüche nach den gesetzlichen Vorschriften über die allgemeinen Leistungsstörungen sind durch diese Regelung nicht ausgeschlossen.

### **§ 7 Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht**

Der Erwerber anerkennt, dass der gegenwärtige Grundstückserwerb dem Ziel der Gemeinde Merklingen dient, u.a. bauwilligen Personen durch Zurverfügungstellung von kostengünstigem Grundbesitz die Schaffung von eigen genutztem Wohnraum zu ermöglichen. Der Erwerber anerkennt, dass auch der gegenwärtige Vertrag diesem Ziel dient und daher Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ist, dass

- a. der erworbene Grundbesitz innerhalb einer bestimmten Frist bezugsfertig bebaut ist, und
- b. die Hauptwohnung (das ist die flächenmäßig größere Wohnung) im errichteten Gebäude vom Erwerber des Grundbesitzes und seinen nahen Angehörigen auf Dauer selbst bewohnt wird (Schaffung von Wohnraum für eigene Zwecke).

Der Erwerber verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde Merklingen zur Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen und zur Unterlassung aller Nutzungsformen und Verwertungsarten, die im weitesten Sinne dazu geeignet sind, jetzt und in Zukunft die vorstehenden Grundsätze und Verpflichtungen ganz oder teilweise zu unterlaufen.

6.1. Zur Ausgestaltung der vorstehenden Bestimmungen übernimmt der Erwerber folgende Verpflichtungen:

6.1.1. Auf dem Grundstück ein nach den Bestimmungen des maßgebenden Bebauungsplans zulässiges Gebäude samt baurechtlich notwendigen Stellplätzen unter Einhaltung der nachstehend aufgeführten Fristen zu errichten.

6.1.2. Der Erwerber ist seiner Bauverpflichtung nachgekommen, wenn er

a) innerhalb einer Frist von fünf Jahren, von heute an gerechnet, den Rohbau des geplanten Gebäudes erstellt und

b) innerhalb einer Frist von sieben Jahren, von heute an gerechnet, den Bau mit der Bezugsfertigstellung abgeschlossen hat.

6.1.3. Das Grundstück oder Teile desselben dürfen innerhalb eines Zeitraumes von sieben Jahren von heute an gerechnet, weder in bebautem noch in unbebautem Zustand an Dritte veräußert werden. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt.

6.1.4. Eigene Nutzung:

Der Erwerber verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde Merklingen, das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude selbst auf die Dauer von mindestens fünf Jahren ununterbrochen zum Wohnen zu nutzen (gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne von Art. 21 Abs. 1 der Europäischen Erbrechtsverordnung). Wird in dem Gebäude mehr als eine Wohnung errichtet, so muss der vorstehenden Verpflichtung zur 5-jährigen Eigennutzung in der Hauptwohnung, - das ist die flächenmäßig größte Wohnung oder bei gleich großen Wohnungen eine der Wohnungen, berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung aber ohne Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen -, nachgekommen werden (nachfolgend auch „Residenzpflicht“ genannt). „Wohnung“ im Sinne dieses Vertrages ist eine zu Wohnzwecken geeignete räumlich abgetrennte Einheit innerhalb eines Gebäudes.

Sind mehrere Personen Käufer, so genügt es, wenn einer der Käufer der vorgenannten Residenzpflicht nachkommt. Die Residenzpflicht ist auch erfüllt, wenn die Hauptwohnung auf die vorgenannte Dauer durch den Ehe- oder Lebenspartner einer eingetragenen Partnerschaft (auch Ehegatte einer neuen Ehe oder Partner einer neuen eingetragenen

Lebenspartnerschaft) erfüllt wird. Die Residenzpflicht ist auch erfüllt, wenn mehrere Residenzpflichtige zeitlich unmittelbar nacheinander die Residenzpflicht auf die Dauer von zusammen mindestens fünf Jahren erfüllen.

Der Beginn der Residenzpflicht wird nachgewiesen durch Vorlage der Bestätigung des bauleitenden Architekten oder einer vergleichbaren Person über die Fertigstellung des Hauses und Vorlage der Meldebescheinigung, wonach der Residenzpflichtige in der Wohnung mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Die Pflicht tatsächlich den gewöhnlichen und tatsächlichen Aufenthalt auf dem heute erworbenen Grundbesitz durch residenzpflichtige Personen zu verwirklichen, bleibt darüber hinaus unberührt. Der Eintritt des letzten der vorgenannten Ereignisse ist für den Fristbeginn maßgebend.

Wird auch nur eine der vorstehenden Verpflichtungen nicht erfüllt, so ist die Gemeinde Merklingen berechtigt,

- a) entweder das Grundstück zu denselben Bestimmungen, wie diese heute vereinbart wurden, zurück zu kaufen oder
- b) die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 30,00 EUR / qm Grundstücksfläche zu verlangen.

Die Erklärungen erfolgen durch eingeschriebenen Brief.

Zu vorstehend aufgeführte Vertragsstrafe b) wird vereinbart:

Der Betrag ist zahlbar innerhalb von vier Wochen von dem Zeitpunkt an, in dem die Gemeinde Merklingen ihr Wahlrecht ausübt, wobei der Tag der Absendung der Erklärung durch die Gemeinde Merklingen für die Fristberechnung maßgebend ist.

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

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

## 6.2. Wiederkaufspreis

Wiederkaufspreis ist der heutige Erwerbspreis; § 459 BGB über Aufwendungsersatz bleibt unberührt. Alle durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten und Steuern, einschließlich einer etwa von der Gemeinde als Wiederkäufer zu zahlenden Grunderwerbsteuer und alle Gebühren hat der Wiederverkäufer (der heutige Käufer) zu tragen.

Die Gemeinde Merklingen kann vom Wiederverkäufer eine Pauschale von 2 -zwei- v.H. des Wiederkaufspreises zur Deckung von Zinsverlusten und Verwaltungskosten unmittelbar abziehen oder nach ihrer Wahl auf gesonderten Nachweis die tatsächlich entstandenen Verluste an Zinsen und sonstigen Verwaltungskosten geltend machen.

### 6.3 Nähere Bestimmungen des Wiederkaufsrechts

Zum vorstehenden Wiederkaufsrecht wird weiter folgendes vereinbart:

- 6.3.1. Dieses Wiederkaufsrecht gilt auch für den Fall der Anordnung der Zwangsversteigerung in das Grundstück.
- 6.3.2. Übt die Gemeinde Merklingen ihr Wiederkaufsrecht aus und ist das Grundstück bereits ganz oder teilweise bebaut, so hat sie als weiteren Wiederkaufspreis die tatsächlich entstandenen Baukosten zu bezahlen, soweit dadurch der Wert des Vertragsgegenstandes durch die Baumaßnahmen erhöht wurde. Die Gemeinde Merklingen ist berechtigt, von dem zu bezahlenden Wiederkaufspreis eine eventuell durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehende Grunderwerbsteuer sowie alle entstandenen Kosten und Zinsen abzuziehen.
- 6.3.3. Für die Fälligkeit des Wiederkaufspreises gelten dieselben Bestimmungen wie in § 5 dieses Vertrages.
- 6.3.4. Zur Sicherung dieser bedingten Ansprüche der Gemeinde Merklingen auf Übertragung des Eigentums am Kaufgrundstück wird die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Gemeinde Merklingen und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch bewilligt und **beantragt**, im Rang nach in dieser Urkunde bestellten Dienstbarkeiten und etwaigen Finanzierungsgrundschulden des Käufers.

### **§ 8 Übergabe, Steuern, Abgaben und Gefahrübergang**

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Nach der Besitzübergabe ist der Erwerber berechtigt mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Mit der Übergabe gehen auch die Nutzungsrechte, die Lasten, die Gefahr oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die gesetzliche Haftung des Grundstücksbesitzers (Verkehrssicherungspflicht) auf den Erwerber über.

Die Steuern und sonstigen regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben übernimmt der Erwerber ab Besitzübergabe.

### **§ 9 Rechtsmängel, Beschaffenheit, Sachmängel**

Der Veräußerer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, jedoch mit Ausnahme der ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen oder mit Zustimmung des Erwerbers bestellten Belastungen.

Dem Erwerber ist der heutige Zustand und die bisherige Nutzung durch Besichtigung bekannt. Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks werden ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen.

Der Veräußerer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Erwerbers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks nicht bekannt sind.

Der Veräußerer haftet jedoch für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplans. Die Haftung umfasst jedoch nicht Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit.

Vom Verkäufer wurde auf mögliche Felsvorkommen im Grundstück aufmerksam gemacht. Deren Beseitigung, eventueller Mehraufwand oder Erschwernisse hierdurch gehen zu Lasten des Käufers und begründen keine Ansprüche gegen den Verkäufer, insbesondere nicht zum Vertragsrücktritt.

Eine Haftung für den im Grundbuch eingetragenen Flächengehalt wird nicht übernommen, auch nicht dafür, dass das jeweilige Untergeschoss des zu erstellenden Gebäudes im freien Gefälle an die öffentliche Wasserbeseitigung angeschlossen werden kann. Erforderlichenfalls ist auf Kosten des Erwerbers die Hausentwässerung über eine geeignete Wasserhebeanlage mit DIN-gerechter, vorgeschriebener Rückstausicherung einzubauen und laufend zu unterhalten. Die entsprechenden Pläne zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind beim zuständigen Ingenieurbüro Wassermüller Ulm (Tel. 0731/96687-16) rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern und bei Erarbeitung des Baugesuchs zu berücksichtigen.

### **§ 10 Vollmacht**

Der Notar ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt berechtigt. Außerdem bevollmächtigen alle Beteiligten den Notar, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind.

### **§ 11 Kosten und Steuern**

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich der Gebühren für Genehmigungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

## **§ 12 Hinweise, Sonstiges**

Die Vertragsschließenden wurden noch auf folgendes hingewiesen:

1. Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen. Deshalb müssen insbesondere alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet werden.
2. Auf die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass der Notar für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt. Es wurde ihm kein Auftrag zur Belehrung über die steuerlichen Auswirkungen erteilt.

Die Beteiligten bestätigen, dass sie mindestens 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung einen Kaufvertragsentwurf von dem beurkundenden Notar erhalten zu haben.

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